

Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden

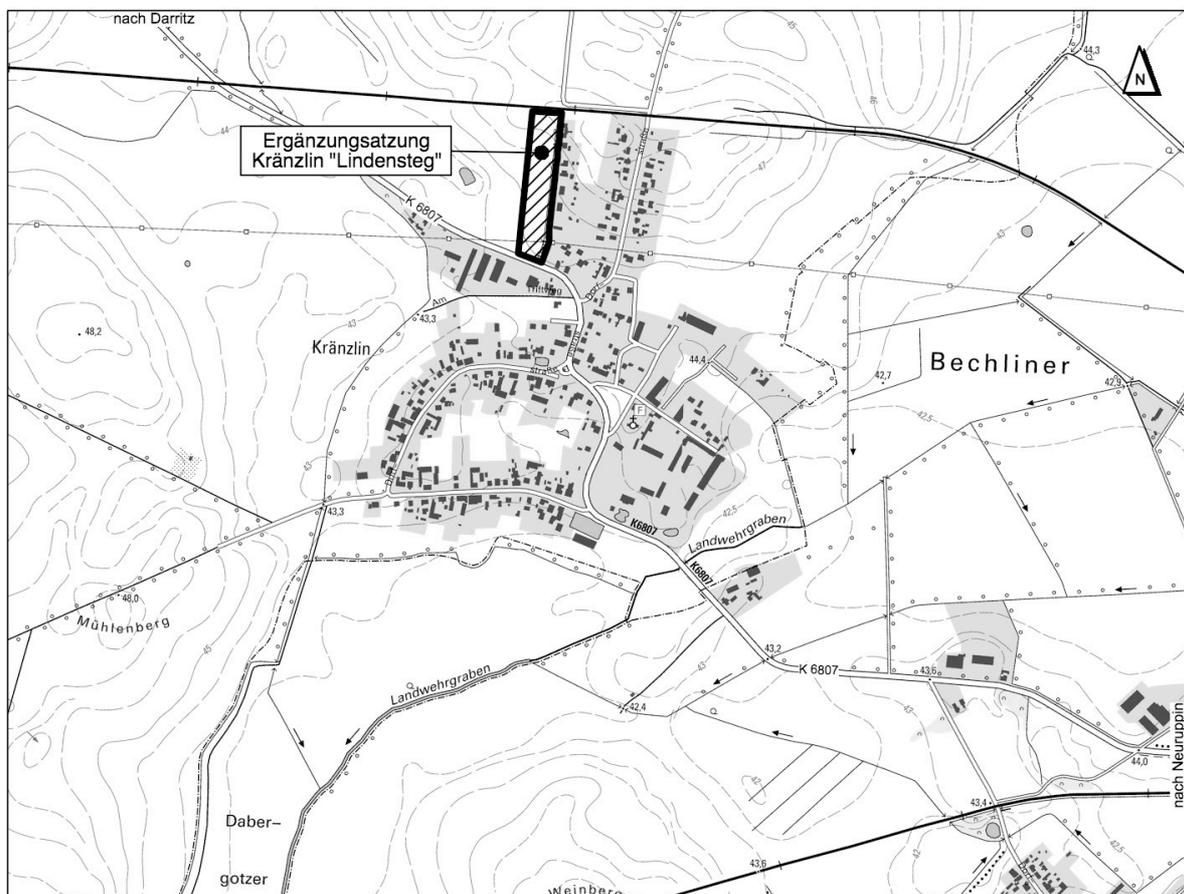
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Ergänzungssatzung „Lindensteg“ im Ortsteil Kränzlin

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
der Gemeindevertretung Märkisch Linden am 26.08.2019
- Rechtskräftig seit dem 16.11.2019 -



Stand Juli 2019

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.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	1
3.0	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2	Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	3
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt der Ergänzungssatzung.....	4
5.1	Planungskonzeption	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Sonstige Flächenfestsetzungen	6
5.4	Ökologische Kompensationsmaßnahmen	7
5.5	Erschließung	7
5.5.1	Verkehrerschließung	7
5.5.2	Technische Infrastruktur	8
5.5.2.1	Oberflächenentwässerung	8
5.5.2.2	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasserversorgung	8
5.5.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation	9
5.6	Belange Energieversorger / Hochspannungsleitung	10
5.7	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	11
5.8	Belange des Immissionsschutzes	12
5.9	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes	14
5.10	Belange der Landwirtschaft	14
6.0	Flächenbilanz	14
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	15
7.1	Lage und Beschreibung des Satzungsgebietes	15
7.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung.....	15
7.3	Schutzgebiete	15
7.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	16
7.4.1	Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild	16
7.4.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	16
7.4.3	Schutzgut Tiere	17
7.4.4	Schutzgut Boden	19
7.4.5	Schutzgut Wasser.....	20
7.4.6	Schutzgut Klima/Luft.....	20

7.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
7.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	20
7.4.9	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	21
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich	21
8.0	Planverfahren.....	26

Verwendete Dokumente:

Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin, Stand Februar 2019

Bodenuntersuchung nach dem Gefährdungspfad Boden – Mensch, erstellt durch Umwelt- und Agrarlabor GmbH, Alter Dechtower Weg 2 A, 16833 Fehrbellin, Stand 18.02.2019

1.0 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, Nr. 23)

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

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

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

Gesetz 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 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

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)

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden ist beabsichtigt in der Änderungsfläche im Ortsteil Kränzlin auf der Westseite des Lindensteges auf dem Flurstück 115 der Flur 4 der Gemarkung Kränzlin auf einer bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche eine ca. 1,3 ha große Fläche als Wohnbaufläche darzustellen. Südlich davon wird eine ca. 0,2 ha große Fläche als ökologische Kompensationsfläche dargestellt.

Aufgrund des in den vergangenen Jahren erfolgten Neubaus von Einfamilienhäusern in den Innenbereichen der Ortsteile oder in Bereichen von inzwischen aufgestellten Ergänzungssatzungen in der Gemeinde Märkisch Linden, konnte ein Anstieg der Haushalte bzw. der Wohnungen verzeichnet werden. Das Angebot an baureifen Grundstücken reicht jedoch nicht aus, um die Anzahl der anfragenden Bauwilligen in der Gemeinde Märkisch Linden zu befriedigen.

Aufgrund der direkt an das Mittelzentrum Neuruppin angrenzenden Lage trägt die Wohnnutzung besonders in den Neuruppin-nahen Ortsteilen auch zur Stärkung der Mittelzentrumsfunktion Neuruppins bei.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung in der Gemeindestraße Lindensteg und aufgrund der baulichen Vorprägung des Bereiches durch eine vollständige Bebauung mit Wohnhäusern auf der Ostseite vom Lindensteg, hat sich die Gemeinde Märkisch Linden entschieden auf der Westseite des Lindensteges nördlich der Darritzer Straße im Süden (K 6807) bzw. nördlich der dort verlaufenden 110 KV-Freileitung bis zur Bahnstrecke Wittstock-Neuruppin im Norden ein neues Baugebiet über eine Satzung zur Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kränzlin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu entwickeln und Baurecht für bis zu elf Baugrundstücke zu schaffen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Märkisch Linden ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Neuruppin. Im Februar 2019 hat die Gemeinde Märkisch Linden insgesamt 1.223 Einwohner mit 1. Wohnsitz und der größte Ortsteil Kränzlin 498 Einwohner. Der Verwaltungssitz des Amtes Temnitz mit insgesamt 5.491 Einwohnern (Stand Februar 2019) befindet sich in Walsleben.

Mit dem Autobahnanschluss Neuruppin an die Bundesautobahn 24 (BAB 24) ist eine kurze und schnelle Autoverbindung nach Berlin, Potsdam und den nördlichen, teilweise gewerblich-industriell geprägten Randgemeinden von Berlin vorhanden. Das Mittelzentrum Neuruppin befindet sich in östlicher Richtung und ist über die Kreisstraßen 6806, 6807 und 6808 und weiter über die Bundesstraße 167 in etwa 10 bis 15 Minuten zügig zu erreichen.

Die Gemeinde Märkisch Linden bietet im Ortsteil Kränzlin und im Ortsteil Werder insgesamt zwei Kindertagesstätten (Kita). Beide Kitas sollen zukünftig an einem neuen, größeren Standort in Kränzlin zusammengeführt werden. Grundschulen (bis zur 6. Klassenstufe) befinden sich in Wildberg (Gemeinde Temnitztal) und in der Gemeinde Walsleben. Die höheren Klassen absolvieren die Schülerinnen und Schüler in verschiedenen Schulen in Neuruppin.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablöst, der noch zu Planungsbeginn die Grundlage für die landesplanerische und raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht darstellte.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass Märkisch Linden bei 1.223 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,22 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat.

Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in diesem Fall mit dem Mittelzentrum Neuruppin, so dass eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beiträgt, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten.

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

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung bedarf noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

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 Denkmälern und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden (vgl. 2.2 (G) ReP FW). Die Festsetzung der Wohnbauflächen am Lindensteg in Kränzlin durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung begründet dahingehend keinen Widerspruch.

Die Gemeinde und der Ortsteil haben keine spezielle Funktion im Rahmen der Landes- und Regionalplanung und somit ist die Entwicklung dieses Ortsteiles nur als Eigenentwicklung möglich. Mit der in dieser Planung festgesetzten Ergänzungsfläche werden bis zu elf mögliche Baugrundstücke für Einfamilienhäuser neu festgesetzt. Dieses entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 28 Einwohnern (2,5 Personen pro Haushalt x 11 neue Wohnhäuser), was bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl von Märkisch Linden einem Anteil von 2,3 % entspricht und somit sich eindeutig im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung befindet. Weiterhin ist festzustellen, dass die Bauflächen, die über eine Satzung nach § 34 BauGB entwickelt werden können, nicht von der von der Landesplanung der Gemeinde zugestandenen baulichen Entwicklungsoption abgezogen werden.

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, welches parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lindensteg“ geführt wird.

Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung wird im Ortsteil Kränzlin im Nordwesten des Ortsteiles auf der Westseite der Gemeindestraße Lindensteg in ca. 50 m Tiefe und 250 m Länge anstelle der bisher dort dargestellten Fläche für Landwirtschaft eine Wohnbaufläche dargestellt. Im südlichen Abschnitt, von der Kreisstraße K 6807 (Darritzer Straße), unterhalb einer Hochspannungsfreileitung wird auf etwa 50 m Länge westlich des Lindensteges in der 2. Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es möglich das Verfahren zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Kränzlin an der Westseite des Lindensteges zu beginnen und die Satzung zu beschließen.

4.0 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 ca. 1,94 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Nordwesten am Ortsausgang des Ortsteiles Kränzlin, nördlich der Darritzer Straße (K 6807). Innerhalb des Geltungsbereiches und nördlich von der Darritzer Straße abzweigend befindet sich die Gemeindestraße Lindensteg, die auf der Ostseite durch eine vollständige Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern baulich vorgeprägt ist. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Regionalbahnstrecke des Regionalexpresses 6 Berlin – Wittenberge. Eine Überquerung der Gleisanlagen ist in diesem Bereich nicht zulässig. Die Gleise der Bahnstrecke liegen auf demselben Höhenniveau wie der nördliche Teil des Plangebietes. Das Plangebiet selbst ist relativ eben mit Höhen zwischen ca. 48,0 NHN und 45,2 NHN, ansteigend von Süd nach Nord.

Das Plangebiet selbst stellt sich als eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Süden, ca. 50 m nördlich der Einmündung des Lindensteges in die Darritzer Straße, verläuft in Ost-West-Richtung die im Eigentum der E.DIS Netz GmbH stehende 110-kV-Freileitung Neuruppin-Perleberg. Die Gemeindestraße Lindensteg wird westlich durch Laubbäume, vorrangig Linden, und einigen Nadelbäumen gesäumt. Auch die Ostseite des Lindensteges wird im mittleren Bereich durch Straßenbäume begleitet.

Im Norden, nördlich der Bahnstrecke, und im Westen des Satzungsgebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

Der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Kränzlin reicht im Nordwesten des Ortsteiles bis zur Westgrenze des Wegeflurstückes 98 der Flur 9 der Gemarkung Kränzlin bzw. in der Flur 5 bis zur Westgrenze des Flurstückes 356 und in der Flur 4 bis zur Westgrenze des Flurstückes 113. Da das westlich sich anschließende Flurstück 115 der Flur 4 im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich liegt, ist dort bisher planungsrechtlich der Bau von

Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht für bis zu 11 Baugrundstücke zu erhalten, muss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die ca. 1,60 ha große Außenbereichsfläche auf dem Flurstück 115 als Ergänzungsfläche in der Flur 4 der Gemarkung Kränzlin in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kränzlin mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung einbezogen werden.

Da bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung auch die öffentliche Erschließung gesichert sein muss, umfasst der gesamte Geltungsbereich der Satzung in der Flur 4 die Flurstücke 113 (Wegeflurstück) und 115, in der Flur 5 das Wegeflurstück 356 und in der Flur 9 das Wegeflurstück 98 und ist insgesamt ca. 1,94 ha groß.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lindensteg“ ist zu beachten, dass im Süden, ca. 50 m nördlich der Einmündung des Lindensteiges in die Darritzer Straße, die im Eigentum der E.DIS Netz GmbH stehende und in Ost-West-Richtung verlaufende 110-kV-Freileitung Neuruppin - Perleberg verläuft. Laut Stellungnahme der E.DIS vom 03.12.2018 ist mit der künftigen Wohnbebauung ein Abstand längsseitig zur Hochspannungsfreileitung von 30 m zur sichtbaren Fundamentaßenkante der Masten einzuhalten. Für die Grünordnungsmaßnahmen gelten abweichende Abstandsregelungen (siehe hierzu Kap. 5.6 Belange Energieversorger / Hochspannungsleitung).

Die Bebauung der Ergänzungsfläche regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es in der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzten Ergänzungsfläche möglich, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Gemeinde Märkisch Linden nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den ökologischen Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Ebenso werden Flächen als private Grünflächen (hier: Hausgärten) festgesetzt. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungsfläche nicht getroffen, da die Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB - einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist. Im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits östlich vorhandene, das Gebiet prägende Nutzung kann als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Schlussfolgernd hat das Satzungsgebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Innerhalb der Ergänzungsfläche können bis zu 11 Baugrundstücke entstehen. Eine höhere Anzahl von Baugrundstücken kann nicht gebildet werden, da eine Festsetzung getroffen wird, dass die neu zu bildenden Grundstücke auf der Westseite des Lindensteiges eine Mindestbreite von 21,0 m haben müssen. Unter dieser Maßgabe können dann acht Grundstücke mit einer Breite von 21,0 m und ein Grundstück mit einer Breite von 22,0 m entstehen. Die Länge dieser 9 Baugrundstücke beträgt ca. 45,0 m. Das nördliche Grundstück hat wegen der Straßenkehre eine auf 29,0 m verkürzte Länge und ist daher 31,0 m breit. Beim südlichen Grundstück wird eine Länge von 45,0 m bzw. im Bereich der privaten Grünfläche 44 m festgelegt sowie eine Breite von 45,0 m. Dieses Grundstück ist so breit, um den geforderten Abstand der Wohnbebauung von der Hochspannungsfreileitung (30 m von der sichtbaren Fundamentaßenkante des Mastes) einzuhalten. Das private Grundstück kann bis an den konkreten Schutzbereich der Freileitung (hier etwa 10 m von der sichtbaren Fundamentaßenkante des Mastes) heranreichen. Dieser Bereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgärten‘ festgesetzt.

Unmittelbar unter der Freileitung wird eine 17 m breite, 876 qm große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sollen keine Gehölzpflanzungen erfolgen. Die Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln, damit sie jederzeit zugänglich ist und Arbeiten an der Freileitung erfolgen können. Nördlich und südlich davon werden die SPE-Flächen 2 und 3 (Flächen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit den Entwicklungsvorgaben niedrige Landschaftshecke bzw. Streuobstwiese mit einer Fläche von insgesamt 1.289 qm festgesetzt. Eine landschaftsgerechte Eingrünung gegenüber der freien Landschaft auf der Westseite des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung der 5,0 m breiten und 1.331 qm großen SPE-Fläche 1, die als hohe Landschaftshecke zu entwickeln ist. (Siehe zu den SPE-Flächen auch Kapitel 6.5.)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Kremmen - Neuruppin - Wittstock. Aktuell verkehrt zweimal stündlich der Regionalexpress 6 (RE 6) zwischen Wittenberge und Berlin, ein nächtlicher Güterverkehr findet nicht statt. Aus Gründen des Schallschutzes wird zwischen nördlichem Baugrundstück und Bahngrundstück die Errichtung einer 43 m langen und 2 m hohen Schallschutzwand festgesetzt (siehe dazu auch Kapitel 5.8).

Am Nordende des Lindensteges wird die öffentliche Verkehrsfläche durch einen Wendekreis auf 28 m erweitert. Dadurch wird es möglich, dass dort Müllfahrzeuge ohne Rangieren problemlos wenden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Lindensteg“ wird eine Wohnbaufläche mit insgesamt 6.306 qm festgesetzt. Um den Nutzungscharakter einer stark durchgrüneten, dörflich geprägten Ortsrandsiedlung zu gewährleisten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung beträgt die maximale Grundfläche 1.891,8 qm, die mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 30 v. H. überschritten werden, so dass insgesamt 2.459,24 qm maximal versiegelt werden dürfen. Diese Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baugebietes, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen bzw. den SPE-Flächen, zulässig. Der Bau von Zäunen zur Grundstückseinfriedung ist innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Somit fügen sich die zukünftigen Gebäude in der Ergänzungsfläche in die Strukturen der umgebenden Einfamilienhäuser ein. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, 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.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 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 dieser nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellten Satzung weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

5.3 Sonstige Flächenfestsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Lindensteg“ wird eine private Grünfläche (hier: Hausgärten) mit insgesamt 5.246 qm festgesetzt.

Es erfolgt in der Satzung die Festsetzung, dass jedes Baugrundstück an der Erschließungsseite zum Lindensteg eine Mindestbreite von 21,0 m haben muss.

5.4 Ökologische Kompensationsmaßnahmen

Da die Fläche ein bisher nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich ist, muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, um die ökologischen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der Bebauung in dem bisher unbebauten Außenbereich festzusetzen (Kap. 6.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes). Detaillierte Erläuterungen zur Festsetzung der drei SPE-Flächen westlich und südlich der zukünftigen Baugrundstücke erfolgen im Kapitel 6.5 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich.

Innerhalb der Verkehrsfläche des Lindensteges werden 25 Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich sollen insgesamt 8 neue Straßenbäume in diesem Bereich gepflanzt werden. Dafür wird für 4 standortgerechte, heimische Laubbäume als Straßenbäume (hier: Linden) ein Anpflanzgebot in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsfläche des Lindensteges mindestens 4 weitere Laubbäume als Straßenbäume (Linden) zu pflanzen sind. Mit Rücksicht auf die späteren Grundstückszufahrten können die Standorte für diese 4 Straßenbäume frei gewählt werden. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu platzieren.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt über den vorhandenen gemeindeeigenen Lindensteg, der von der Kreisstraße 6807 (Darritzer Straße) Richtung Norden abzweigt. Das Wegeflurstück 98 der Flur 4 der Gemarkung Kränzlin (Lindensteg) ist derzeit zwischen 9,0 m und 11,0 m breit. Die etwa mittig verlaufende befestigte Fahrbahn (Betonsteinpflaster) ist bis auf einen kurzen Abschnitt 3,0 m breit. Westlich, straßenbegleitend der gepflasterten Fahrbahn befindet sich auf dem längsten Teil der Straße eine 3,5 m breite Grünfläche, innerhalb derer überwiegend Linden als Straßenbäume stehen und wo Versickerungsmulden vorhanden sind. Im nördlichen Teil sind – dort eher untypisch - zusätzlich einige Fichten angepflanzt worden, die im Zuge der Neubebauung entfernt werden sollen.

Die vorhandene Verkehrsfläche ermöglicht es, dass die befestigte Fahrbahn in Teilbereichen auf 5,0 bis 5,5 m verbreitert wird, um dort eine Kfz-Begegnung zu ermöglichen. Diese Fahrbahnverbreiterungen können sinnvollerweise kombiniert werden mit späteren Grundstückszufahrten. Solche Fahrbahnverbreiterung kann z. B. im Bereich der zu fallenden Fichtenreihe gegenüber dem Flurstück 48/4 erfolgen.

Aufgrund des notwendigen Ausbaus des Lindensteges und der zusätzlich entstehenden 11 Grundstückszufahrten wird durch den hinzugezogenen Fachingenieur eingeschätzt, dass die zum Zeitpunkt der Planung existierende, funktionierende Regenwasser-Verbringung in Mulden zwischen dem vorhandenen Baumbestand künftig nicht mehr ausreichend sein wird. Daher ist ein neues Regenwasser-Verbringungs-Konzept notwendig: Zum Zeitpunkt dieser Planung ist vorgesehen das künftig anfallende Niederschlagswasser mittels Abläufe in einer Regenwasserleitung nach Süden abzuführen, um es in einer ausreichend dimensionierten Versickerungsmulde innerhalb der dortigen öffentlichen Grünfläche der Versickerung zuzuführen. Der Bauraum in der bestehenden Verkehrsfläche ist bereits vergeben. Daher ist vorgesehen, die Regenwasserleitung westlich der Lindenbaumreihe und aufgrund des vorhandenen Wurzelraums der zum Bestand festgesetzten Bäume auch westlich der dort verlaufenden Trinkwasserleitung zu verlegen. Da die bestehende Verkehrsfläche in ihrer Breite dafür nicht ausreicht, muss die in der Satzung festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 98 um 2 m und im Bereich

des Flurstückes 356 und 113 (teilw.) um 3 m nach Westen verbreitert werden. Damit würde auch die bestehende Trinkwasserleitung, die im Bestand zum Teil innerhalb des Flurstückes 115 liegt, künftig in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Das Konzept ist durch einen Fachplaner, der die künftigen Erschließungsanlagen konzipiert, zu konkretisieren.

Am Nordende des Lindensteges wird ein müllfahrzeugtauglicher Wendepplatz mit einem Außenradius der gepflasterten Fahrbahn von 11,0 m geschaffen. Einschließlich randseitiger Grünflächen für neue Straßenbaumanpflanzungen weitet sich dort die Verkehrsfläche auf 28,0 m aus. Insgesamt ist die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ca. 4.312 qm groß.

Die Anbindung des Lindensteges an die Kreisstraße K 6807 ist neu herzustellen. Die Stellungnahme des Bau- und Umweltamtes, Sachgebiet Tiefbau vom 04.04.2019 (TÖB Nr. 5.1 der Schlussabwägung) enthält konkrete Hinweise für die Planung und Umsetzung dieser Maßnahme und ist zu beachten.

5.5.2 Technische Infrastruktur

5.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Aus Sicht der wasserwirtschaftlichen Belange sind folgende Hinweise grundsätzlich zu beachten:

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.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Eine solche Gewässereinleitung ist in der vorliegenden Planung jedoch nicht vorgesehen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt voneinander abzuführen.

Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).

Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Zum Konzept der Verbringung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers siehe Kap. 5.5.1.

5.5.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. Ebenso erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers durch das zentrale Leitungsnetz dieses Zweckverbandes.

In der vorhandenen Verkehrsfläche des Lindensteges verlaufen die öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen. Der Anschluss der zukünftigen Baugrundstücke westlich der Verkehrsfläche an die Versorgungsleitungen im Lindensteg ist somit gesichert. Der Erschließungsträger kann nach Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband, die Leitungen an deren Anlagen anschließen.

Die Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der Wasserbehörde.

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 ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) 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.

Vorhandene Löschwasserentnahmestellen:

primäre Löschwasserversorgung

1. Löschwasserbrunnen "Köppen"- Lieferleistung ca. 800 l/min ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) *Privatgrundstück
2. Unterflurhydrant ON 100 Höhe Grundstück Nr. 4 im Lindensteg - laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Fehrbellin-Temnitz vom 06.05.2019 eine Lieferleistung von 400 l/min ($24 \text{ m}^3/\text{h}$)

sekundäre Löschwasserversorgung

1. Löschwasserbrunnen „Bahnhofstraße“- Lieferleistung ca. 800 l/min ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) 100 m Entfernung zur Einmündung Lindensteg

Durch die genannten Löschwasserentnahmestellen kann für das geplante Wohngebiet eine Liefermenge von ca. 1.200 l/min ($72 \text{ m}^3/\text{h}$) durch die primären Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt werden.

5.5.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation

In der Verkehrsfläche der gemeindeeigenen öffentlichen Verkehrsfläche des Lindensteges befinden sich Telekommunikationsleitungen im Eigentum der Telekom Deutschland GmbH sowie Niederspannungsanlagen und Gasleitungen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH zur Energieversorgung für die sich östlich anschließende Wohnbebauung. Der Anschluss der zukünftigen Baugrundstücke westlich der Verkehrsfläche an die Versorgungsleitungen im Lindensteg ist somit gesichert.

Bei der Realisierung der Erschließungsplanung sind bezüglich der Betriebsmittel der E.DIS folgende Hinweise zu beachten:

- Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101 und DIN VDE 0105 einzuhalten.
- Für die Abstände zu den Gasanlagen gilt die GW 315.
- Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel und Anlagen dürfen weder freigelegt noch über- oder unterbaut werden. In den Schutzstreifen der Anlagen ist Handschachtung erforderlich (Gas 6 m, Strom MS/NS 2 m).
- Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen ist zu beachten, dass für die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabel Trassen möglichst im öffentlichen Gelände benötigt werden. Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/Zäune entsprechende Freistreifen vorzusehen.
- Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.
- Bei der Planung der grünordnerischen Maßnahmen sind die Vorschriften DIN 18920 und ZTV- Baum zu beachten und einzuhalten.
- Für die Einordnung der geplanten Anlagen beachten Sie bitte die DIN 1998.

Bei der Realisierung der Erschließungsplanung sind bezüglich der Betriebsmittel der Telekom folgende Hinweise zu beachten:

- Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 31 – Planauskunft
Postfach 4202
49032 Osnabrück
oder per E-Mail
Planauskunft_brandenburg@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

- Für die Versorgung weiterer Grundstücke im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.6 Belange Energieversorger / Hochspannungsleitung

Der Lindensteg in Kränzlin wird von der im Eigentum der E.DIS stehenden 110-kV-Freileitung Neuruppin - Perleberg gekreuzt. Der Mast Nr. 17 steht innerhalb der künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche westlich des Lindenstegs.

Im Rahmen des Ausbaus des Lindensteges ist im Bereich des Mastes eine Leitplanke aufzubauen. Die Zugänglichkeit des Maststandortes muss jedoch jederzeit gewährleistet sein.

Laut Stellungnahme der E.DIS vom 03.12.2018 ist mit der künftigen Bebauung ein Abstand längsseitig zur Hochspannungsfreileitung von 30 m zur sichtbaren Fundamentaußenkante der Masten einzuhalten.

Nach Abstimmung mit der E.DIS vom 11.02.2019 dürfen Grünordnungsmaßnahmen unter Beachtung folgender Hinweise auch innerhalb des Schutzbereiches durchgeführt werden.

Der Schutzbereich der Freileitung berücksichtigt das beiderseitige Ausschwingen der Leiterseile infolge von Windeinwirkung zuzüglich eines 3 m Sicherheitsabstandes. Er beträgt im Geltungsbereich der Satzung ca. 10,0 m in beide Richtungen parallel zur Freileitung bezogen auf die Außenkanten des Mastfundamentes.

Bei der Planung und Realisierung von Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Schutzbereiches bzw. in unmittelbarer Nähe der jeweiligen 110-kV-Freileitung sind nachfolgende Hinweise zu beachten bzw. Forderungen einzuhalten:

- Bei allen Planungen von Grünordnungsmaßnahmen aller Art sowie deren Realisierung innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung sind die einschlägigen technischen und Unfallverhütungsvorschriften, wie die EN 50341 „Freileitungen über AC 1 kV“, die DIN VDE 0105 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ sowie die DGUV Vorschrift 3 (ehem. BGV A3) „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ einzuhalten. Gleiches gilt für die Lagerung von Materialien sowie für die Zwischenlagerung von Erdaushub.

- Innerhalb des Schutzbereiches darf nur niedrigwachsendes Pflanzgut (maximale Endwuchshöhe 3 m) gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitung fallen können.
- Bei einer geplanten Einzäunung der Ausgleichsflächen sind Zäune aus Metall wirksam zu erden! Dies gilt auch im Falle einer geplanten Metalleinfriedung der parallel zur Freileitung verlaufenden Grundstücksgrenze des südlichsten künftigen Baugrundstückes.
- Um die Maststandorte ist ein Bereich von 10 m, bezogen auf die jeweils sichtbare Fundamentaußenkante, gänzlich von Bepflanzung freizuhalten.
- Der Beginn der Baumaßnahmen ist der E.DIS mindestens 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Der gesamte Schutzbereich der vorhandenen 110-kV-Freileitung ist durch Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge bzw. nach den derzeit geltenden Gesetzlichkeiten, wie Einigungsvertrag, Grundbuchbereinigungsgesetz und Sachenrechtsdurchführungsverordnung, dinglich gesichert.
- Eventuell erforderliche Abschaltungen der 110-kV-Freileitung zur gefahrlosen Durchführung von Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches müssen 2 Wochen vorher schriftlich unter Angabe der Rechnungsanschrift unter folgender Anschrift angemeldet werden:

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich West Brandenburg
Betrieb 110 kV West / Standort Potsdam
Am Kanal 2 - 3
14467 Potsdam
Fax-Nr. 0331/234-3552

Die Leitungsfreischaltung ist für den Beantragenden kostenpflichtig und berechnet sich nach Schaltung je System und Tag mit 509,- € (Stand Anfang 2019) plus Kosten für die Herstellung der Sicherheitsmaßnahmen vor Ort, Beaufsichtigung sowie An- und Abreise unseres Montagepersonals nach tatsächlichem Aufwand.

Es kann jeweils nur 1 Leitungssystem (eine Seite) freigeschaltet werden. Die Möglichkeit einer Freischaltung ist abhängig von anderen Baumaßnahmen in unserem 110-kV-Netz. Dieses ist bei der Festlegung der Bautechnologie zu beachten.

5.7 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Mit der Ergänzungssatzung wird das Ziel verfolgt, die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine sensibel genutzte Wohnbaufläche mit Kinderspielbereichen umzuwandeln. Aufgrund dieser Umnutzung wurde zur Gefahrenbeurteilung der Wirkungspfad Boden – Mensch untersucht. Das Gutachten wurde durch das Umwelt- und Agrarlabor GmbH, Alter Dechtower Weg 2 A, 16833 Fehrbellin mit vom Stand 18.02.2019 erstellt. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

Zur Probenentnahme wurde das Plangebiet in drei Teilflächen unterteilt. Pro Teilfläche wurden 15-25 Einzelproben für eine Mischprobe entnommen. Die Beprobungstiefen lagen zwischen 0-10 cm und 10-35 cm. Der Untersuchungsumfang entspricht der Tabelle in Punkt 1.4 des Anhangs 2 der Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV. Die entsprechenden Prüfwerte/Kriterien wurden zur Beurteilung des Wirkpfades Boden – Mensch zugrunde gelegt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen für alle Kriterien eine homogene Verteilung sowohl im Horizont 0-10 cm, als auch im Horizont 10-35 cm. Wie auf einer gepflügten Ackerfläche zu erwarten, da der Pflughorizont in der Regel 0-30 cm umfasst. Die Befunde aller Kriterien liegen

auf einem niedrigen Niveau. Das betrifft die anorganischen Komponenten, die Metalle und Cyanide, als auch die organischen Kriterien. Benzo-a-pyren ist nur geringfügig über der Bestimmungsgrenze nachzuweisen, ebenso DDT. Aldrin, Hexachlorbenzol, Hexachlorcyclohexan und die polychlorierten Biphenyle liegen unter den Bestimmungsgrenzen der Untersuchungsverfahren.

In keinem Fall ist ein Prüfwert des Gefährdungspfadens Boden – Mensch überschritten, weder für Kinderspielflächen noch für Wohngebiete. Demzufolge ist der Boden für beide Nutzungen geeignet.

Bezüglich der allgemeinen Anforderungen an den Bodenschutz wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz - Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6704 oder 6752). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall - und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

- Beim Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für den Wiedereinbau bzw. für die Herstellung von Vegetationsflächen zu verwenden.

Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, sind im Bereich der Ergänzungssatzung "Lindensteg" Kränzlin (Flurstücke 113, 115 der Flur 4, Flurstück 356 der Flur 5 sowie Flurstück 98 der Flur 9, alle Gemarkung Kränzlin) keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen registriert.

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 Belange des Immissionsschutzes

Im Norden des Plangebietes verläuft in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet die Regionalbahnstrecke Berlin – Neuruppin – Wittstock (Dosse) - Wittenberge auf der der RE 6 verkehrt. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an der geplanten benachbarten Bebauung führen können.

Zur Prüfung ggf. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche mit Stand vom Februar 2019 von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vorliegt.

Nachfolgend eine Zusammenfassung, aus der sich Hinweise und Festlegungen ergeben:

Für den Schienenverkehr wurden gemäß Fahrplan der RE6 mit insgesamt 32 Fahrten zwischen 6-22 Uhr (tags) und 2 Fahrten zwischen 22-6 Uhr (nachts) berücksichtigt. Es wurde die vereinbarte Fahrgeschwindigkeit von 120 km/h angesetzt. Ein nächtlicher Güterverkehr findet nicht statt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze (*im Gutachten Baugrenze*) kommt es im 1. OG (maßgebliche Höhe 5 m über Gelände) zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Hier werden zwar noch die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts) eingehalten, doch aufgrund der Zuordnung des Plangebietes und seiner Umgebung als Gebiet mit Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet), muss sich auch die Schutzwürdigkeit an den Vorgaben für WA-Gebiete orientieren.

Laut Gutachten kommen prinzipiell folgende Schallschutzmaßnahmen in Frage:

- (Ein Abrücken der Baugrenze um circa 5 m nach Süden.) – *Auf die Darstellung einer Baugrenze wird im überarbeiteten Planentwurf verzichtet. Außerdem lässt der Grundstückszuschnitt keine Verschiebung des Wohngebäudes nach Süden möglich. Daher muss diese Möglichkeit ausgeschlossen werden.*
- Die Errichtung einer 2 m hohen (50 m ü. NN) und einer circa 43 m langen Lärmschutzwand im Planungsgebiet entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen. Dies entspricht den Mindestanforderungen einer Lärmschutzwand. Es sind keine besonderen schallabsorbierenden Materialien erforderlich.
- Wenn möglich eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung (d.h. mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite).

Die Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes gemäß DIN 4109 hat auf Basis des ermittelten Außenlärmpegels von maximal 59,5 dB(A) an der (*bisherigen*) nördlichen Baugrenze ergeben, dass dort ein Bauschalldämm-Maß von 29,5 dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen notwendig ist. Dies entspricht gemäß DIN 4109-1989 dem Lärmpegelbereich II. Demnach ist keine textliche Festsetzung bezüglich der Schalldämmmaße erforderlich, da das erforderliche resultierende maximale Bauschalldämm-Maß bereits durch die Anwendung der geltenden Rechtsverordnung (z.B. Energiesparverordnung) gegeben ist.

Die Errichtung der empfohlenen Lärmschutzwand wird in der Planung entsprechend festgesetzt.

Des Weiteren werden folgende Empfehlungen zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung für das nördlichste Baugrundstück gegeben:

Beim Bau eines zweiten Vollgeschosses wird empfohlen, Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind wie z.B. Badezimmer, Kleiderkammern, Abstellräume u.ä. in Richtung Norden zur Lärmquelle hin zu orientieren. Zum dauernden Aufenthalt bestimmt Räume wie z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer sollten zumindest in Richtung Westen oder Osten orientiert sein und auf der nördlichen, zur Bahn hin orientierten, Seite nur nicht notwendige Fensteröffnungen aufweisen, die zur Raumlüftung nicht zwingender Weise geöffnet werden müssen.

Aufgrund der direkten Lage der neuen Wohnbaugrundstücke an einer landwirtschaftlichen Fläche müssen die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Landwirtschaft entstehenden Emissionen (begrenzte Geruchsemissionen, teilweise Staubemissionen und - während der Erntezeit - Schallemissionen durch Erntefahrzeuge akzeptiert werden, auch an Sonntagen und außerhalb üblicher Arbeitszeiten. Dieser Aspekt wurde daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

5.9 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes

Im Satzungsgebiet und unmittelbar angrenzend sind derzeit keine festgesetzten Einzeldenkmale oder Bodendenkmale bekannt oder werden vermutet.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215) aufmerksam gemacht:

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.

5.10 Belange der Landwirtschaft

Mit der geplanten Ergänzungsfläche werden 1,60 ha Ackerland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Aufgrund der direkten Lage der neuen Wohnbaugrundstücke an einer landwirtschaftlichen Fläche in einer Gemeinde im ländlichen Raum müssen die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Landwirtschaft entstehenden Emissionen akzeptiert werden. Das betrifft eventuelle zeitlich begrenzte Geruchsemissionen, teilweise Staubemissionen und – insbesondere in der Erntezeit – Schallemissionen durch Erntefahrzeuge auch an Sonntagen und außerhalb üblicher Arbeitszeiten.

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Wohnbaufläche	6.306 qm
2. Private Grünfläche ‚Hausgärten‘	5.246 qm
3. Öffentliche Verkehrsfläche	4.312 qm
4. Öffentliche Grünfläche (unter der Freileitung)	876 qm
5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
SPE-Fläche 1	1.331 qm
SPE-Fläche 2	293 qm
SPE-Fläche 3	996 qm
SPE Gesamt	2.620 qm

Gesamtfläche Satzungsgebiet

19.360 qm

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Fassung vom 29. Juli 2009) „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten. Demnach ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) („Ergänzungsfläche“) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Weiterhin ist der Baumschutz zu beachten (Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (BaumSchVO OPR) vom 20.9.2010).

7.1 Lage und Beschreibung des Satzungsgebietes

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 ca. 1,9 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich am westlichen Ortsrand Kränzlin. Er umfasst das künftige Baugebiet sowie den Lindensteg, eine gemeindeeigene kleine reine Anwohnerstraße, über die die Erschließung gesichert ist. Östlich des Lindensteges existiert bereits eine Wohnbebauung. Das künftige Baugebiet ist eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Norden grenzt das Gebiet an die Regionalbahnstrecke des Regionalexpresses 6 Berlin – Wittenberge.

Sonst schließen sich im Norden und Westen des Satzungsgebietes Flächen der Landwirtschaft an.

7.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Märkisch Linden beabsichtigt im Bereich der Ergänzungsfläche die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu 11 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch städtebauliche Festsetzungen geregelt. Daneben werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den ökologischen Ausgleich im Plangebiet regeln.

7.3 Schutzgebiete

Nächstgelegene europäische wie nationale Schutzgebiete liegen außerhalb des Wirkraumes der Planung (< 2,0 km).

7.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

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

7.4.1 Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild

Die Ergänzungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die umliegende Landschaft zeigt sich als relativ strukturarme Agrarlandschaft. Im Norden stellt die direkt an das Plangebiet angrenzende Regionalbahntrasse eine Zäsur dar. Eine Überquerung der Bahntrasse ist an dieser Stelle nicht zulässig.

Im Süden, ca. 50 m nördlich der Einmündung des Lindensteges in die Darritzer Straße, verläuft innerhalb des Plangebietes in Ost-West-Richtung eine Hochspannungs-Freileitung. Südlich der Darritzer Straße befindet sich ein großer landwirtschaftlicher Betrieb. Damit weist die das Plangebiet umgebende Landschaft nur eine geringe Erlebnisqualität auf. Die Ergänzungsfläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit.

Die Fläche ist positiv geprägt durch eine den Lindensteg begleitende Baumreihe mittelalter Linden. Diese sind in die Planung (Platzierung der künftigen Einfahrten) zu integrieren und zu erhalten. Die Planung sieht vor, die im Norden nicht geschlossene Baumreihe durch die Pflanzung von Linden als Straßenbäume zu ergänzen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen der Satzung wird eine Eingrünung der zukünftigen Bebauung gewährleistet. Vor allem durch die geplanten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die damit verbundene Anlage von Landschaftshecken im Norden und Westen sowie die Anlage einer Streuobstwiese im Süden, wird der Übergang in die Landschaft weiterhin „weich“ gestaltet. Die neue Bebauung fügt sich dadurch stimmig in das Ort- und Landschaftsbild ein.

Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die geplanten Pflanzungen verringert und insgesamt als gering eingeschätzt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke Berlin – Neuruppin – Wittstock (Dosse) – Wittenberge, auf der der Regionalexpress 6 verkehrt. Die Gleise der Bahnstrecke liegen in etwa auf dem gleichen Höhenniveau wie das nördliche Baugrundstück. Um die Überschreitung zulässiger Schallimmissionswerte zu vermeiden und die vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, auch im nördlichsten Baugrundstück, einzuhalten, wird eine 43 m lange und 2 m hohe Schallschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Zusätzlich werden Empfehlungen zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung gegeben.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Immissionen wird durch die vorher benannten Maßnahmen gemindert. Ein als erheblich zu bewertender Eingriff liegt nicht vor.

7.4.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ergänzungsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet (**intensiv genutzte Äcker LI – 09130**). Im Osten grenzt die Änderungsfläche an den Lindensteg, eine schmale Anwohnerstraße (**teilversiegelter Weg mit Verbundsteinpflaster OVWT – 12653**). Der Bereich östlich des Lindensteges ist bereits geprägt durch eine Wohnbebauung (**Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten OSRZ - 12261**).

Die westliche Seite des Lindensteges ist geprägt durch eine regelmäßige Reihe aus mittelalten Linden, deren Stammumfänge zwischen 0,55 und 1,10 m betragen (**mehr oder weniger geschlossene Baumreihe in gesundem Zustand heimischer Baumart BRRG – 0714212**). Vor allem im nördlichen Bereich ist die Baumreihe derzeit nicht klar erkennbar, da sich in diesem Bereich einige Fichten und vereinzelt Weiden oder Erlen befinden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Da ausschließlich Ackerflächen von geringer ökologischer Wertigkeit überplant werden, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotope/Pflanzen.

Dennoch werden die vorhandenen Biotopstrukturen bei Planrealisierung auf der gesamten Fläche verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich auch die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden (hier: Festsetzung einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung in Höhe von nur 30 %). Ein Ausgleich kann durch die Schaffung gleich- und höherwertiger Biotope (Gehölzstrukturen durch Anpflanzgebot innerhalb der SPE-Flächen 1 bis 3) geschaffen werden.

Baumschutz

Die Reihe aus mittelalten Linden ist die ökologisch wertvollste Struktur im Plangebiet. Diese ist in die Erschließungsplanung der zukünftigen Baugrundstücke zu integrieren und zu erhalten.

Die Planung sieht vor, die Lindenbaumreihe wieder eindeutig herauszustellen und durch Neupflanzungen von Linden als Straßenbäume sinnvoll zu ergänzen. Dafür sollen die Nadelgehölze und die vereinzelt vorhandenen artfremden Bäume westlich des Lindensteges entfernt werden. Insgesamt gehen 13 Fichten (4 Stk. mit StU 0,3 m / 1 Stk. mit StU 0,6 m / 7 Stk. mit StU 0,9 m) sowie drei Weiden (2 Stk. mit StU 0,9 m / 1 Stk. 6-stämmige Weide mit StU 0,3 bis 0,9 m) und zwei Erlen (StU 0,45 und 0,6 m) verloren.

Die Mehrheit dieser Gehölze ist nicht durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO-OPR) geschützt, da die Verordnung auf Weiden und Nadelbäume innerhalb des besiedelten Bereiches keine Anwendung findet. Lediglich die Erle mit Stammumfang 0,6 m ist geschützt und deren Beseitigung ausgleichspflichtig durch die Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen (hier: Linden als Straßenbäume).

Alle vorhandenen Linden werden zum Erhalt festgesetzt. Ebenso die am nördlichen Ende des Lindensteges vorhandenen zwei Ahorne und eine Kastanie, die erhalten bleiben und in die dort geplante Verkehrsfläche (Wendeplatz) auf einer „grünen Mittelinsel“ integriert werden.

Die östlich des Lindensteges vorhandenen Bäume (vorrangig Birken) sind von der Planung nicht betroffen.

7.4.3 Schutzgut Tiere

Grundlage für den Artenschutz sind die §§ 39 und 44 des BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung. Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen abgeschätzt.

Avifauna:

Eine potentielle Besiedlung mit Wiesen- und Bodenbrütern ist auf der Ergänzungsfläche aufgrund der derzeitigen Nutzung als Intensivacker als sehr gering einzuschätzen. Für die Gebüsch- und Höhlenbrüter kann Folgendes festgestellt werden:

Das Plangebiet und seine Umgebung als siedlungsrandgeprägter Bereich mit Einzelhausgrundstücken, Ziergärten und Ackerflächen bietet aufgrund seiner Biotop- und Nutzungsstruktur Brutvögeln und anderen an besiedelte Bereiche angepasste Tierarten mit geringer Störungsempfindlichkeit Lebensraum. Es wird von einer kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen, welche an anthropogene Aktivitäten (Bewegungen, Lärm etc.) gewöhnt ist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen (Störungen) der Brutvogelfauna wird daher nicht gerechnet.

Ein Großteil der Bäume (alle Linden westlich des Lindensteiges sowie die Kastanie und die Ahorne im Norden) werden zum Erhalt festgesetzt und in die Planung integriert. Die Birken östlich des Lindensteiges sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings gehen 18 Bäume (13 Fichten, 3 Weiden und 2 Erlen) aufgrund der Planung verloren. Diese besitzen ein gewisses Habitatpotential für Baum- und Gebüschbrüter. Im Zuge der Vorortbegehung im Mai 2018 konnten an den zu fällenden Bäumen keine Nester bzw. Baumhöhlen festgestellt werden. Da darüber hinaus im Plangebiet keine Hecken- oder dichten Gehölzstrukturen vorhanden sind, wird der Fläche insgesamt keine übergeordnete Bedeutung für Gebüschbrüter zugeschrieben.

Bei Vogelarten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, stellt die Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeit kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote dar.

Die aufgrund der Planung zu rodenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Schutzzeiten entfernt werden. Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres zu fällen. Fällungen werden in der Regel außerhalb des Brutzeitraumes genehmigt. So ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Sollte die Genehmigungsbehörde einen ganzjährigen Fällzeitraum gewähren, wird darauf hingewiesen, dass das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Vorfeld der beabsichtigten Fällung zu prüfen ist. Auf die Festsetzung einer Bauzeitenregelung darüber hinaus kann verzichtet werden.

Fledermäuse:

Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen wird das Potential für geeignete Fledermaushabitate als eher gering bewertet. Das größte Habitatpotential bieten diesbezüglich die entlang des Lindensteiges vorhandenen Bäume, die jedoch in großen Teilen erhalten bleiben.

Die zu fällenden Bäume (Fichten, Weiden, Erlen) haben Stammdurchmesser zwischen 10 und 30 cm. Bei Stammdurchmessern unter 30 bis 35 cm kann davon ausgegangen werden, dass für Fledermäuse keine geeigneten Baumhöhlen existieren. Bei einer Begutachtung der Bäume wurden keine Höhlen gesichtet. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Habitatpotential für Fledermäuse eher gering ist.

Reptilien:

Die Biotop- und Nutzungsstruktur der Ergänzungsfläche weisen keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume der Eidechse auf. Das Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher als sehr gering eingeschätzt.

Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Tierarten als eher gering eingeschätzt. Hinweise auf Nist-, Brut- und Wohnstätten besonders geschützter Tierarten im Plangebiet bestehen nicht. Auch aus der Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ergeben sich keine Anhaltspunkte für deren Vorhandensein. Es wird davon ausgegangen, dass für die Ergänzungsfläche der Satzung kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

Hinweis zum Artenschutz: Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind Ansiedlungen von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist durch die Bauherren zu sondieren, inwieweit an den neuen Gebäuden Ansiedlungsmöglichkeiten für z.B. Mehl- und Rauchschnalben durch entsprechende Anstriche, Fassadenputze, Rauputzstreifen im Traufbereich zugelassen bzw. entsprechende Angebote an Nist-, Rast- und Schlafplätze (s.a. BfN-Gebäudebrütende Tierarten 2016) an/in den Neubauten grundsätzlich bautechnisch vorgesehen werden können.

7.4.4 Schutzgut Boden

Das Satzungsgebiet weist außer der Verkehrsfläche des Lindensteges keine Bestandsversiegelung auf.

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

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Eine mögliche Neubebauung orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Planung sieht für den überbaubaren Bereich des Satzungsgebietes die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Die künftigen Baugrundstücke setzen sich aus privaten Grünflächen (hier: Hausgärten) und Bauflächen zusammen, in denen der Bau von Haupt- und Nebenanlagen zulässig ist. Diese überbaubare Fläche ist insgesamt 6.306 qm groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 1.891,8 qm, die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 v. H. durch bauliche Nebenanlagen. Somit dürfen insgesamt maximal 2.459,24 qm der Ergänzungsfläche versiegelt werden. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Nebenanlagen wird auf 30 v. H. begrenzt, um die künftige Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1. Da eine Entsiegelung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist und eine sinnvolle Entsiegelungsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde Märkisch Linden nicht zur Verfügung steht, ist zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung des Bodens die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 (gemäß HVE) vorgesehen. Damit ist die Anlage von Gehölzpflanzungen in einer Größe von 4.918,48 qm notwendig. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung (s. Kap. 6.5).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aufgrund der geplanten Umnutzung des Bodens von landwirtschaftlicher Fläche in eine Wohnbaufläche mit Garten- und Kinderspielbereichen wurde zur Gefahrenbeurteilung der Wirkungspfad Boden – Mensch untersucht. Das Gutachten wurde durch das Umwelt- und Agrarlabor GmbH, Alter Dechtower Weg 2 A, 16833 Fehrbellin mit vom Stand 18.02.2019 erstellt. Die Untersuchung ergab, dass in keinem Fall ein Prüfwert des Gefährdungspfades Boden – Mensch überschritten ist, weder für Kinderspielflächen noch für Wohngebiete. Demzufolge ist der Boden für beide Nutzungen geeignet.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher 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, zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den jeweiligen künftigen Grundstücken der Ergänzungsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.4.6 Schutzgut Klima/Luft

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.

Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird durch die geplante Maßnahme nicht gemindert.

7.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Ergänzungsfläche liegt außerhalb des für Kränzlin benannten Bodendenkmals BD 100110 „Ortskern des Mittelalters und der Neuzeit“. Belange des Denkmalschutzes sind damit nicht betroffen.

7.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zählen. (Boden \Leftrightarrow Grundwasser)

Durch die Planung kommt es zu einer Nutzungsänderung der Fläche (Bebauung/Gärten), wodurch die Beseitigung von vorhandenen Biotopstrukturen erforderlich wird. Aufgrund der Lebensraumbedeutung für die Fauna, bestehen hier Wechselwirkungen zum Schutzgut Tiere. (Biotope/ Pflanzen \Leftrightarrow Tiere)

Vor allem die Veränderung des Gehölzbestandes beeinflusst die Wahrnehmung des Landschaftsbildes. (Pflanzen \Leftrightarrow Landschaftsbild)

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

7.4.9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Minderung/Ausgleich
Mensch und Landschaftsbild	nicht erheblich	Minderung durch Pflanzgebote Ausgleich nicht notwendig
Pflanzen und Biotope	keine erheblichen Eingriffe in die flächigen Biotopstrukturen	Minimierung durch geringe GRZ 0,3 + nur 30 % Überschreitung Ausgleich durch Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen
	1 Baumfällung als erheblicher Eingriff zu bewerten	Ausgleich durch Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen als Straßenbäume am Lindensteg
Tiere	keine erheblichen Eingriffe	Fällungen außerhalb der Schutzzeiten
Boden	Versiegelung durch Bebauung $6.306 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,3 + 30 \% = 2.459 \text{ qm}$	Ausgleich durch Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 (lt. HVE), also in der Größenordnung <u>4.918 qm</u>
		Pflanzgebote in den SPE-Flächen 1 – 3 insges. = 2.620 qm
		Anpflanzgebot 6 Straßenbäume $6 \text{ Stk.} \times 100 \text{ qm} = \mathbf{600 \text{ qm}}$
		Anpflanzgebot 3 Obstbäumen je privatem Grundstück $33 \text{ Stk.} \times 50 \text{ qm} = \mathbf{1.650 \text{ qm}}$
		Summe = <u>4.870 qm</u> (= rechnerischer Ausgleich der Versiegelung)
Wasser	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Klima/Luft	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Kultur- und Sachgüter	kein Eingriff	Ausgleich nicht notwendig

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

Für die vorliegende Planung werden in § 8 der Satzung zum ökologischen Ausgleich des erheblichen Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope insgesamt drei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) mit

den Entwicklungsvorgaben Streuobstwiese bzw. hohe Landschaftshecke und niedrige Landschaftshecke festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die vorhandene Lindenbaumreihe im Straßenraum des Lindensteges um 8 Neupflanzungen zu ergänzen ist. Ergänzend wird ein Anpflanzgebot auf den privaten Grundstücken (3 Obstbäumen je Grundstück) festgesetzt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen mindern ebenfalls die durch die Planung bedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild. Streuobstwiesen und Landschaftshecken sind klassische Landschaftsbild prägende Elemente, vor allem in Dorfrandbereichen. Der Übergang in die Landschaft wird durch diese grünordnerischen Maßnahmen „weich“ gestaltet.

Ferner schafft die Anlage von ausgedehnten Heckenpflanzungen und die Entwicklung der Streuobstwiese Lebensraum für zahlreiche Artengruppen der Fauna; die Streuobstwiese vor allem für Insekten. In Verbindung mit der anzulegenden extensiven Wiese bildet die Streuobstwiese eine hochwertige Biotopstruktur und schafft einen Ausgleich für den Eingriff in bestehende minderwertigere Biotopstrukturen durch die Überplanung.

SPE-Fläche 1 – Landschaftshecke, hoch

An der westlichen Grenze des Plangebietes soll auf einer 1.331 qm großen Fläche eine 5 m breite freiwachsende Landschaftshecke angelegt werden.

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 3 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.

Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Zum Schutz der Heckenpflanzungen vor Verbiss ist für mindestens 6 Jahre ein Wildschutzzaun zu unterhalten.

SPE-Fläche 2 – Landschaftshecke, niedrig

Südlich der privaten Grundstücke und nördlich der Hochspannungs-Freileitung soll auf einer 293 qm großen Fläche eine ca. 8 m breite niedrig wachsende Landschaftshecke angelegt werden. Aufgrund der Lage dieser SPE-Fläche innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung muss diese Pflanzung strauchbetont sein. Die Wuchshöhen der Gehölze dürfen 3 m nicht überschreiten. Die Pflanzung von Bäumen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Bepflanzung der Fläche hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 1 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen. Es sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Zum Schutz der Heckenpflanzungen vor Verbiss ist für mindestens 6 Jahre ein Wildschutzzaun zu unterhalten.

SPE-Fläche 3 –Streuobstwiese/extensive Wiese

Im südlichen Plangebiet wird ein insgesamt 996 qm großer Bereich südlich der Freileitung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (SPE-Fläche 3).

Innerhalb dieser Fläche wird die Pflanzung von 10 Obstbäumen regionaltypischer, standortgerechter Sorten zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Pflanzung von Bäumen liegt diese SPE-Fläche außerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung.

Folgende Pflanzqualitäten und Maßgaben sind bei der Pflanzung einzuhalten:

- Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammhöhe mindestens 1,80 m
- wurzelnackte Ware, Mindeststammumfang 10-12 cm
- Pflanzabstand ca. 9 x 9 m
- Verwendung von Wühlmauskörben
- Verwendung von Baumpfählen zum Anbinden der Jungbäume
- Kalken der Baumstämme zur Vermeidung von Frostrissen
- Verbisschutz
- Anlage von vegetationsfreien Baumscheiben, Durchmesser mindestens 2 m

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Folgende Mindestpflege während der ersten 5 Standjahre ist einzuhalten:

- jährlicher Erziehungsschnitt
- 2-mal jährlich Hacken der Baumscheiben, ggf. Mulchen
- 2-mal jährlich Kontrolle des Verbisschutzes und der Anbindung
- Wässern in Trockenperioden

Die Fläche ist zuzüglich der öffentlichen Grünfläche unterhalb der Hochspannungsfreileitung als extensive Wiese anzulegen und 1-mal jährlich zu mähen.

Artenlisten

Bei der Auswahl der Gehölzarten ist der Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietstypischer Herkünfte bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Landschaft vom 13.09.2013 zu beachten.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten:

Artenliste 1		
Empfohlene Gehölze für die Anlage der hohen Landschaftshecke		
Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	

Artenliste 2		
Empfohlene Gehölze für die Anlage der niedrigen Landschaftshecke		
Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
<i>Cornus Mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere	

Straßenbäume - Pflanzgebot

Zur weiteren Kompensation sollen im Rahmen der Erschließungsarbeiten insgesamt 8 Straßenbäume (Linden) an der Westseite des Lindensteges gepflanzt werden. Von denen sind 4 Lindenbäume über ein Pflanzgebot in der Planzeichnung festgesetzt. Die weiteren 4 Lindenbäume sind standortungebunden im Rahmen der Erschließungsplanung zu platzieren. Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Stammumfang 18-20 cm einzuhalten.

Straßenbäume - Erhaltungsgebot

Alle im Verkehrsraum des Lindensteges vorhandenen Linden werden zum Erhalt festgesetzt. Ebenso die am nördlichen Ende des Lindensteges vorhandenen zwei Ahorne und eine Kastanie. In der Planzeichnung sind insgesamt 25 Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt.

Zuwegungen zu den künftigen Baugrundstücken, die zwischen den vorhandenen Bäumen angelegt werden sollen, sind möglichst mit einem Wurzelschutzsystemen zu versehen.

Die Anlage aller vorgenannten Pflanzungen innerhalb der SPE-Flächen sind durch den Vorhabenträger, die S & W Immobilien GmbH, spätestens in der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft der vorliegenden Planung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Ebenfalls hat der Vorhabenträger die Entwicklungspflege für die ersten 5 Jahre durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die SPE-Flächen sind durch den Vorhabenträger kostenneutral an die Gemeinde zu übertragen.

Die Pflanzung der Straßenbäume hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen. Die Kosten für die Pflanzung sowie für die Entwicklungspflege sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Anpflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche wird je Baugrundstück die Pflanzung von drei Obstbäumen regionaltypischer, standortgerechter Sorten festgesetzt.

Folgende Pflanzqualitäten und Maßgaben sind bei der Pflanzung einzuhalten:

- Hochstamm auf Sämlingsunterlage
- wurzelnackte Ware, Mindeststammumfang 10-12 cm
- Verwendung von Wühlmauskörben
- Verwendung von Baumpfählen zum Anbinden der Jungbäume
- Kalken der Baumstämme zur Vermeidung von Frostrissen
- ggf. Verbissschutz
- Anlage von vegetationsfreien Baumscheiben, Durchmesser mindestens 2 m

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Folgende Mindestpflege ist während der ersten 5 Standjahre einzuhalten:

- jährlicher Erziehungsschnitt
- 2-mal jährlich Hacken der Baumscheiben, ggf. Mulchen
- 2-mal jährlich Kontrolle des Verbissschutzes und der Anbindung
- Wässern in Trockenperioden

Die Realisierung des Anpflanzgebotes auf den privaten Grundstücken hat der Vorhabenträger, die S & W Immobilien GmbH, innerhalb der mit den künftigen Grundeigentümern zu schließenden Kaufverträge zu regeln. Die Pflanzung der Bäume hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des zum jeweiligen Baugrundstück gehörenden Wohnhauses zu erfolgen.

8.0 Planverfahren

Am 29.10.2018 wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Märkisch Linden der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lindensteg“ gefasst. Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für bis zu elf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Da diese Fläche bisher im nach § 35 BauGB zu beurteilenden planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist dort bisher der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um dort verbindliches Baurecht zu schaffen, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Kränzlin, d. h. eine so genannte Ergänzungssatzung, aufgestellt. Die Aufstellung dieser Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geführt.

Der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß des § 4 Abs. 2 BauGB zeitlich vorgezogen, wurde jedoch eine informelle, beschränkte Beteiligung einiger Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 16.11.2018 bis zum 30.11.2018 durchgeführt. Damit sollte den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit gegeben werden, sich frühzeitig zu dem Planinhalt und seinen möglichen Auswirkungen zu äußern. Die Anregungen, Hinweise oder Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Satzungsentwurf übernommen.

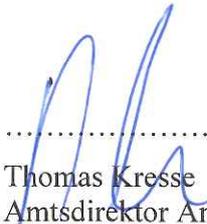
Am 25.01.2019 fand anlässlich der Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin/Abteilung Kreisplanung ein Abstimmungstermin zur Wahl des Verfahrens statt, die hinterfragt hat, ob nicht ein Bebauungsplan das zu wählende planerische Instrument wäre. Es wurden Hinweise gegeben, unter welchen Bedingungen das Verfahren weiterhin als Satzung geführt werden kann. Diese Hinweise/Bedingungen sind alle in die vorliegende Planung aufgenommen worden.

In der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Märkisch Linden am 11.03.2019 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Planungsstand Februar 2019) gefasst. Im Anschluss wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 27.03.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und dazu aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 06.05.2019 bis zum 07.06.2019 in den Amtsräumen des Amtes Temnitz statt.

Im Zuge der Schlussabwägung wurden die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen bearbeitet. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.08.2019 zuerst die Schlussabwägung beschlossen und anschließend der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Ergänzungssatzung Kränzlin „Lindensteg“ im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Darbergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 7/2019 am 16.11.2019 wurde die Satzung rechtskräftig.

Stand 04. Juli 2019, ergänzt im November 2019 (Kapitel 8.0)


.....
Thomas Kresse
Amtdirektor Amt Temnitz