

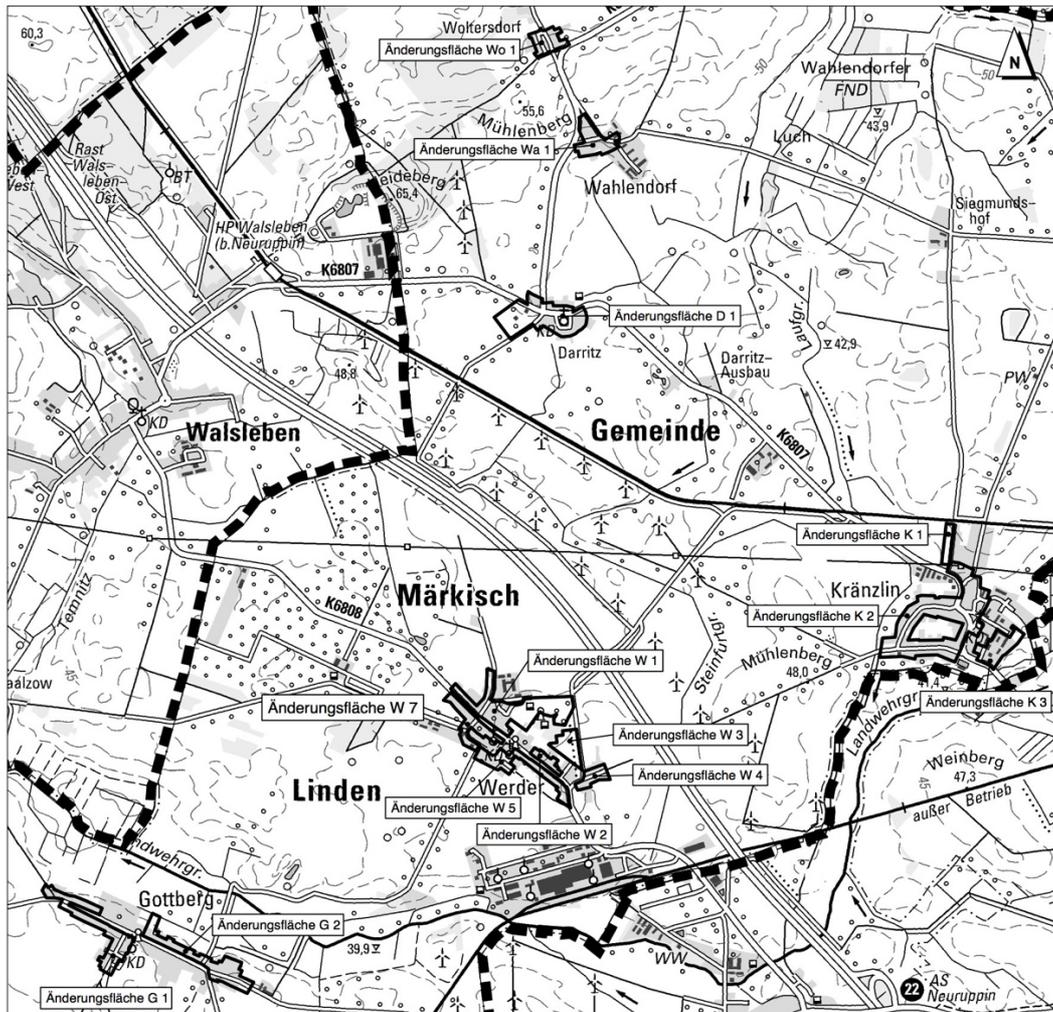
Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht

Fassung gemäß Feststellungsbeschluss
der Gemeindevertretung Märkisch Linden vom 26.04.2021



Stand Januar 2020

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Veranlassung.....	1
3.0	Zielsetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes...2	
4.0	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Regionalplanung.....	7
4.3	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	8
5.0	Zustand und Entwicklung der Gemeinde Märkisch Linden im Amt Temnitz	8
6.0	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	9
6.1	Ortsteil Kränzlin	9
6.2	Ortsteil Werder	13
6.3	Ortsteil Gottberg.....	14
6.4	Ortsteil Darritz-Wahlendorf.....	14
7.0	Bilanz der vorgeschlagenen Bauflächenänderungen.....	16
7.1	Sonstige Darstellungen	20
7.2	Wohnplätze im Außenbereich.....	20
8.0	Belange des Denkmalschutzes	22
9.0	Belange von Bodenschutz/Munitionsbelastung/Altlasten.....	23
10.0	Trinkwasser/Schmutzwasser/Oberflächenentwässerung	24
	Oberflächenentwässerung.....	25
11.0	Technische Infrastruktur	25
12.0	Umweltbericht.....	26
12.1	Fachliche Vorgaben.....	26
12.1.1	Fachgesetze und -verordnungen.....	26
12.1.2	Übergeordnete Planungen.....	27
12.1.2.1	Raumordnung und Landesplanung	27
12.1.2.2	Regionalplanung.....	28
12.1.2.3	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	28
12.1.2.4	Schutzgebiete/ Naturdenkmäler.....	29
12.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
12.2.1	Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch	33
12.2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	34
12.2.3	Schutzgut Tiere	35
12.2.4	Schutzgut Boden.....	35
12.2.5	Schutzgut Wasser.....	36
12.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	37

12.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
12.2.8	Schutzgüter Wechselwirkungen.....	38
12.2.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches.....	38
12.2.10	Alternativprüfung.....	39
13.0	Planverfahren	39

Verwendete Dokumente:

- GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG Berlin-Brandenburg (GL): Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, 29. November 2016
- GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG Berlin-Brandenburg (GL): Gesprächstermin bei der GL in Potsdam mit Frau Botta und Herrn Theuer am 01.02.2017
- KREISPLANUNGSAMT OSTPRIGNITZ-RUPPIN Gesprächsvermerk zum Gesprächstermin im Kreisplanungsamt am 22.02.2017
- ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG Anregungen, Hinweise und Bedenken aus der Öffentlichen Versammlung im Dorfgemeinschaftshaus/Werder zum Planänderungsverfahren der Gemeinde Märkisch Linden am 22.01.2018

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

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

2.0 Veranlassung

Die Gemeinde Märkisch Linden mit den Ortsteilen Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin und Werder ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz, welches sich im Nordwesten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin befindet.

Die Gemeinde verfügt seit Juni 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im Jahre 2015 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 2 „Kita Kränzlin“ zur Realisierung einer neuen Kindertagesstätte im Ortsteil Kränzlin. Etwa 15 Jahre nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan besteht nun eine Überarbeitungserforderlichkeit des Flächennutzungsplanes im Bereich aller Ortsteile. So kann festgestellt werden, dass die dort dargestellten Darstellungen der Art der baulichen Nutzung an vielen Standorten bereits seit langem nicht mehr der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung, z. B. als gemischte Baufläche, entsprechen, da auch die historischen dörflichen Siedlungsflächen zunehmend als vorwiegende Wohnbauflächen, entweder im Sinne allgemeiner Wohngebiete (WA) oder im Sinne von Kleinsiedlungsgebieten (WS), einzustufen sind. Zum anderen sind vorhandene Baulücken in den Ortslagen ebenfalls weitestgehend bebaut, so dass anfragende Bauwillige aktuell kaum Baugrundstücke in den Ortsteilen der Gemeinde Märkisch Linden finden.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage der Gemeinde Märkisch Linden und der Nähe zu Neuruppin sind bereits zahlreiche der Wohnbauflächen, die in dem im Jahre 2003 aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Märkisch Linden geplant wurden, vorwiegend mit klassischen Einfamilienhäusern und vereinzelt auch mit Doppelhäusern bebaut. Die Region verzeichnet jedoch eine erhöhte Nachfrage an Baugrundstücken. Ob Einheimische, Neuzugezogene oder junge Menschen, die aufgrund ihrer Heimatverbundenheit oder der anstehenden Familienplanung – auch aufgrund eines verbesserten Arbeitsplatzangebotes in der Region Neuruppin –, verbunden mit dem Wunsch nach einem Eigenheim zurückkehren; Einfamilienhausgrundstücke werden verstärkt nachgefragt. Der Grundstücksmangel in Neuruppin in Verbindung mit den vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen im Umland führt somit auch zu einer erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken in Märkisch Linden. Vorhandene Baulücken sind in der Gemeinde jedoch weitestgehend bebaut, so dass anfragende Bauwillige hier aktuell keine Baugrundstücke mehr finden. Aufgrund der räumlichen Nähe von der Gemeinde Märkisch Linden zu Neuruppin nutzen die Bewohner des Umlands die Neuruppiner Einrichtungen und die Infrastruktur und stärken somit auch die Funktion von Neuruppin als Mittelzentrum.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die gewerblichen und gewerblich-industriellen Ansiedlungen nach mehreren Jahren relativen Stillstandes, im Gebiet des Industrie- und Gewerbegebietes Temnitzpark, seit 2017/2018 wieder forciert werden. Dadurch ist zusätzlich

mit dem Zuzug von Arbeitskräften zu rechnen, die dann idealerweise auch in den direkt angrenzenden Nachbarorten wie Dabergotz, Werder, Gottberg, Kränzlin oder Wildberg neue Wohnungen oder auch Baugrundstücke finden und denen somit die Möglichkeit kurzer Arbeitswege angeboten wird.

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

In dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan gab es Darstellungen neuer Wohnbauflächen, die allein aufgrund sehr vieler verschiedener Grundstückseigentümer keine Chance hatten für ein Wohngebiet entwickelt zu werden. Außerdem hätten die dort ursprünglich festgesetzten zusätzlichen Wohnbauflächen das Maß der in der Landesplanung zugestandenen Entwicklungsoption für Märkisch Linden deutlich überschritten. Bei der grundsätzlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist außerdem zu beachten, dass eine Anpassungspflicht zu den aktuellen landesplanerischen Vorgaben besteht, in diesem Fall dem seit dem 1.7.2019 rechtskräftigen LEP-HR.

Im Gemeindegebiet gibt es insgesamt neun Wohnplätze im Außenbereich. Diese wurden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes gesondert markiert. Die Gemeinde Märkisch Linden ist der Auffassung, dass es im Sinne des Erhaltens dieser brandenburgischen Kulturlandschaft und der örtlichen Siedlungsbesonderheiten wichtig ist, diese Wohnplätze auch in Zukunft zu erhalten. Dabei geht es nicht darum, diese Wohnplätze in ihrer Flächendimension auszudehnen, sondern vielmehr bauliche Ergänzungen und Modernisierungen, die den dortigen Bestand sichern, zuzulassen.

3.0 Zielsetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Da es in der Gemeinde Märkisch Linden kaum freie Baugrundstücke mehr gibt, kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in den Ortsteilen der Gemeinde Märkisch Linden nicht ausreichend befriedigt werden. Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Märkisch Linden zu schaffen. Dies kann unter anderem dadurch erreicht werden, dass die aktuellen Darstellungen der Art der baulichen Nutzung vorhandener Siedlungsflächen an die tatsächlichen Nutzungsstrukturen überprüft und angepasst werden. Weiterhin war festzustellen, dass an mehreren Stellen im bisherigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen für eine spätere bauliche Entwicklung dargestellt waren, wo sich aus unterschiedlichen Gründen herausgestellt hat, dass dort die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen nicht möglich war und in Zukunft auch nicht möglich sein wird. Hier ist es sinnvoll dort die Bauflächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan heraus zu nehmen und sich darauf zu konzentrieren, wo es tatsächlich – dann aber in vielen kleinen Flächen – möglich ist neu Baugrundstücke planerisch vorzubereiten.

Ein weiteres Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben. In der inneren Ortslage von Werder befindet sich westlich des Friedhofes in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung eine relativ große durch einen Baubetrieb gewerblich genutzte Fläche, die als gemischte Baufläche dargestellt ist. Auch mit solchen Gemengelagen muss auf der Ebene der

Flächennutzungsplanung vorausschauend umgegangen werden, da es einerseits um die Existenzsicherung eines örtlichen Betriebes geht, auf der anderen Seite aber die Gefahr besteht, dass ein Baubetrieb dieser Größenordnung nicht die Kriterien des § 6 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete erfüllt, wo bestimmt ist, dass in Mischgebieten nur Betriebe zulässig sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Wie oben dargestellt wurde, wird überprüft, ob ursprünglich vorgesehene neue bauliche Wohnbauentwicklungen an den bisher geplanten Standorten umgesetzt werden können und es gilt andere Standorte zu wählen, vor allem im Wohnbaubereich, wo es gewährleistet ist, dass dort tatsächlich in den nächsten Jahren eine bauliche Entwicklung stattfinden kann. Bauflächen im Flächennutzungsplan, die eine eher großflächige Erweiterung der Siedlungsfläche vorbereiteten, wurden dabei besonders kritisch überprüft. Dieses betrifft z.B. die Herausnahme der 2,70 ha großen Wohnbaufläche im Südosten von Werder (Änderungsfläche W 3).

Im April 2014 wurde durch das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH begonnen, den aktuell seit 2003 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Märkisch Linden, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit, kurzfristig an verschiedenen Stellen neues Baurecht für Wohngebäude durch Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen sowie auf die Aktualität der bestehenden Festsetzungen und der sich daraus ergebenden eventuellen Änderungserforderlichkeit, zu überprüfen.

Im Februar 2017 war diese „Überprüfungsarbeit“, auch nach fachlichen Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in Potsdam und dem Planungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin in Neuruppin, so weit abgeschlossen, dass die Gemeinde festlegen konnte, an welchen Standorten bisherige Bauflächendarstellungen aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden sollen und wo alternativ neue, eher kleinere Bauflächen, hier insbesondere neue Wohnbauflächen, dargestellt werden können.

Weiterhin wurde im Einzelnen geprüft, ob die bisherige Darstellung der Art der baulichen Nutzung tatsächlich der vorhandenen Art der baulichen Nutzung entspricht bzw. ob damit die tatsächlichen Planungsziele der Gemeinde dargestellt sind.

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

Nach dem Abschluss der Voruntersuchung wurde der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 15.05.2017 gefasst. In dem im Juni 2017 begonnenen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden neben der bereits erfolgten „Wohnbauflächenüberprüfung“ auch noch andere Flächendarstellungen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft. Dieses gilt vor allem in Bezug auf das direkte Nebeneinanderliegen von Wohnnutzung und unmittelbar anschließendem Gewerbe oder landwirtschaftlicher Nutzung. Hier soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben geschaffen werden. Ebenso sind aufgrund anderer, zwischenzeitlich angemeldeter Nutzungsanforderungen weitere Korrekturen von Flächendarstellungen oder ergänzende Darstellungen vorzunehmen.

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

Wie bereits unter dem Gliederungspunkt 2.0 aufgeführt und unter Punkt 7.2 ausführlicher dargelegt und erläutert, ist eine weitere Zielsetzung die Sicherung der vorhandenen Wohnplätze im Außenbereich.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Märkisch Linden ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Neuruppin. Im Januar 2020 hat die Gemeinde insgesamt 1.250 Einwohner mit 1. Wohnsitz und die größeren Ortsteile Kränzlin 515 Einwohner, Werder 333 Einwohner und Gottberg 227 Einwohner. Der kleinste Ortsteil mit 175 Einwohnern ist Darritz-Wahlendorf (Stand Januar 2020). Der Verwaltungssitz des Amtes Temnitz mit insgesamt 5.405 Einwohnern (Stand Januar 2020) befindet sich in Walsleben. Aufgrund des in den vergangenen Jahren erfolgten Neubaus von Einfamilienhäusern in den Innenbereichen der Ortsteile oder in Bereichen von inzwischen aufgestellten Ergänzungssatzungen, 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.

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. Eine regelmäßige Busverbindung existiert ebenso. Die Gemeinde Märkisch Linden bietet im Ortsteil Kränzlin und im Ortsteil Werder insgesamt zwei Kindertagesstätten (Kita). Beide Kitas werden zukünftig an einem neuen, größeren Standort in Kränzlin zusammengeführt. Hierfür wurden der B-Plan Kränzlin Nr. 2 und die 1. FNP-Änderung durchgeführt. Der Baubeginn der neuen und größeren Kita ist bereits erfolgt, im Spätsommer 2020 soll der Kita-Betrieb aufgenommen 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.

Nach dem bisher gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sollte sich die Entwicklung der Gemeinde Märkisch Linden inklusive seiner Ortsteile nur auf die Eigenentwicklung beschränken, d.h. eine zulässige Innenentwicklung sowie eine zusätzliche geringfügige Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 Einwohner innerhalb von 10 Jahren.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung nun jedoch eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass die Gemeinde Märkisch Linden mit seinen Ortsteilen bei 1.199 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,2 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat. Bei Änderungsflächen, die durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten jeweiligen Ortsteil mit einbezogen werden können, werden diese Flächen jedoch nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Märkisch Linden angerechnet und die Entwicklung beschränkt sich auf die Innenentwicklung.

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.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant. Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 03.12.2019 bestätigte die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthielt darüber hinaus aber auch Hinweise, die zur Ergänzung der nachfolgenden Liste führten:

- *Ziel 1.1 LEP HR: Die Gemeinde Märkisch Linden liegt im Weiteren Metropolenraum.*
- *Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- *Grundsätze aus § 6 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Erhaltung und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von (...) Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;*
- *Grundsatz 5.1 LEP-HR: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung;*
- *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP-HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;*
- *Ziel 5.3 LEP HR: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen.*
- *Ziel 5.5 LEP-HR: In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächen- entwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*

Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

- *Grundsatz 6.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP-HR: Erhalt und Entwicklung der Multifunktionalität des bestehenden Freiraums; den Belangen des Freiraumschutzes ist bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, besonderes Gewicht beizumessen; landwirtschaftlicher Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.*

Bei allen neu bebaubaren Bauflächen, ist der direkte Anschluss an die im Innenbereich befindliche Fläche vorhanden, mit der Möglichkeit, an vorhandene Erschließungsanlagen anzubinden. So wird den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 mit einer vorrangigen Siedlungsentwicklung in einem raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereich und dem

Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen entsprochen. Diese Flächen entsprechen auch dem Ziel 5.2 aus dem LEP-HR von 2019, indem die neuen Siedlungsflächen an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen. Mit Stellungnahme vom 03.12.2019 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg den Sachverhalt: *„Die dargestellten Wohnsiedlungsflächen schließen an vorhandene Siedlungsgebiete an, daher steht Ziel 5.2 LEP HR Ihrer Planungsabsicht nicht entgegen.“*

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

In ihrer Stellungnahme vom 03.12.2019 führt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bezüglich der Wohnsiedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Märkisch Linden detailliert aus: *„In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die, wie die Gemeinde Märkisch Linden, keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption, möglich. Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) wird durch die Landesplanung quantitativ nicht begrenzt. Zusätzlich steht die Eigenentwicklungsoption in Höhe von 1 Hektar/ 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren als planerischer Angebotszuwachs zur Verfügung. Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind*

o Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen,

o Wohnsiedlungsflächen durch Umnutzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht überwiegend dem Wohnen dienen,

o Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vor dem 15.09.2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder noch nicht bebaut sind.

Nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen ab dem 15.09.2009 (während der Laufzeit des LEP B-B) dargestellt bzw. festgesetzt wurden.“ Hinsichtlich der Änderungsflächen K1 und K3 führt sie weiter aus: „Mit 1.179 Einwohnern am 31.12.2018 verfügt die Gemeinde Märkisch Linden über eine Eigenentwicklungsoption von 1,2 ha. Für die bislang nicht als Innenentwicklung bewertete Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- im Bereich Lindensteg Kränzlin (Änderungsfläche K 1) erfolgte die Aufstellung einer inzwischen rechtswirksamen Satzung nach § 34 BauGB, Demzufolge ist hier von einer Innenentwicklung im Sinne des Ziels 5.5 LEP HR auszugehen.*

- im Bereich An den Eichen Kränzlin (Änderungsfläche K 3) ist eine Entwicklung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Ungefähr 1 ha der hier geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist u.E. nur über die Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich, aber in diesem, der Gemeinde zur Verfügung stehenden Rahmen aus landesplanerischer Sicht zulässig.“*

Im Kapitel 6.0 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung wird begründet, wie sämtliche (ausschließlich der Änderungsfläche K 3) im Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbauflächen, die für eine zusätzliche Bebauung zur Verfügung stehen und zum Außenbereich gehören, über eine gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellte Ergänzungssatzung bzw. über eine gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellte Innenbereichssatzung entwickelt werden können und somit nicht der zusätzlichen

Entwicklungsoption von Märkisch Linden abgezogen werden. Insgesamt können so bis zu 20 zusätzliche Wohnbauflächen in den Änderungsflächen W 5 im Ortsteil Werder und in der Änderungsfläche K 1 und K 3 in Kränzlin auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,89 ha an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, d.h. an im Gemeindeeigentum befindlichen öffentlichen Straßen oder Wegen, realisiert werden, die bisher dem Außenbereich der Gemeinde Märkisch Linden zuzuordnen waren.

Eine Ausnahme stellt die Änderungsfläche K 3 im Ortsteil Kränzlin dar. Am südöstlichen Ortsrand von Kränzlin gibt es innerhalb der Änderungsfläche K 3 eine ca. 2,0 ha große Wohnbaufläche, die bisher als ein nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich eingestuft wird, wo Baugrundstücke nur über einen Bebauungsplan entstehen können. Wie aus der topografischen Karte, die dem Flächennutzungsplan als Unterlage dient, noch zu ersehen ist, war die zukünftig als Wohnbaufläche dargestellte Fläche in der Änderungsfläche K 3 ursprünglich fast vollständig durch den Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL) bebaut, so dass die Fläche ursprünglich Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kränzlin war. Durch jahrelangen Leerstand und dann den Anfang des Jahres 2018 erfolgten Abriss der Gebäude, ist diese Fläche zum größten Teil in den Außenbereich „überführt“ worden. Diese Wohnbaufläche soll über den zukünftigen Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 mittelfristig entwickelt werden. Auf die Änderungsfläche K 3 im Ortsteil Kränzlin wird ausführlicher im Kapitel 6.1 Ortsteil Kränzlin/Änderungsfläche K 3 eingegangen.

Durch die Planungen der 2. Flächennutzungsplanänderung wird der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und seinen Belangen besonderes Gewicht beigemessen. Die Änderungsfläche W 3 westlich des Kränzliner Weges im Ortsteil Werder wurde u.a. aus diesem Grund aus der Planung herausgenommen und es wird dort am vorhandenen Nutzungsbestand orientiert zukünftig wieder eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit wird auch dem Grundsatz 6.1 des LEP-HR zur Freiraumentwicklung entsprochen, indem der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen wird. Die in der Änderungsfläche W 3 vorher vorhandene Wohnbaufläche hätte darüber hinaus eine Wohnnutzung entwickelt, die näher an die A 24 herangerückt wäre. Da langfristig ein 6-spuriger Ausbau der A 24 geplant ist – mit damit verbundenen erhöhten Lärmemissionen – stellt die Herausnahme der Wohnbauflächendarstellung in der Änderungsfläche W 3 nun eine Verminderung sonst möglicher Konflikte mit den zunehmenden Schallemissionen von der A 24 dar.

4.2 Regionalplanung

Der Entwurf der 2. Änderung Flächennutzungsplanes Märkisch Linden ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Die Ortslage Kränzlin befindet sich innerhalb 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). Ein relevantes Ausstattungsmerkmal sind im vorliegenden Fall die beiden Gutsanlagen. Die Darstellung der Wohnbauflächen bzw. die bestandsorientierte Darstellung der gemischten Bauflächen begründet dahingehend keinen Widerspruch. Bei der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten sollte wie bereits angedeutet auf die Gutsanlage Rücksicht genommen werden.

4.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Märkisch Linden ist seit dem 26.06.2003 wirksam. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernsiedlungsfläche von Kränzlin, südlich eines landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes eine als SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellte Fläche in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und eine Fläche für Landwirtschaft geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 25.06.2016 rechtswirksam.

Weiterhin ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan östlich der Autobahn 24 (BAB 24) und damit zwischen den Ortslagen Werder im Südwesten, Kränzlin im Osten und Darritz im Norden eine Konzentrationsfläche für Windenergieanlagen dargestellt, die etwa 1.000 m an die Ortslage von Kränzlin, 650 m an die Ortslage von Darritz und 500 m an die Ortslage von Werder heranreicht. Die Windenergieflächen sind nicht Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung, da die Planungshoheit zur Thematik Windenergie von allen amtsangehörigen Gemeinden auf das Amt Temnitz übertragen wurde. Das Amt Temnitz hat beschlossen einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie aufzustellen. Nach Beschlussfassung über den Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ruht das Verfahren derzeit jedoch.

Südlich der Ortslage Werder, am Südrand der Gemarkung Werder und in der Südwestecke der Gemarkung Kränzlin ist im Flächennutzungsplan eine großflächige gewerbliche Baufläche dargestellt, die sich südlich auf dem Gebiet der Gemeinde Dabergotz fortsetzt. Diese über zwei Gemeinden reichenden gewerblichen Bauflächen sind das gemeindeübergreifende Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens erfolgen keine Änderungen an den gewerblichen Bauflächendarstellungen.

5.0 Zustand und Entwicklung der Gemeinde Märkisch Linden im Amt Temnitz

Im Amt Temnitz gibt es keine „dominierende Gemeinde“, z. B. aufgrund einer deutlich höheren Einwohnerzahl, im Vergleich zu anderen amtsangehörigen Gemeinden.

Bei der Suche nach baulichen Entwicklungsflächen zur Stabilisierung und zur Entwicklung der Einwohnerzahlen ist es innerhalb des Amtsgebietes wichtig, vorrangig die Gemeinden und

Ortsteile zu fördern, wo – insbesondere Kindererziehung und Bildung betreffend – gute Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Das betrifft vorrangig Standorte für Schulen und Kindertagesstätten. Märkisch Linden ist eine der Gemeinden im Amt Temnitz, die derzeit noch zwei Standorte für Kindertagesstätten vorweisen kann, die im Jahre 2020 allerdings im Ortsteil Kränzlin zusammengelegt werden, da der neue Standort auch Entwicklungskapazitäten und optimale Bedingungen für das Gebäude und die Freifläche für die Kindertagesstätte bietet.

Die Zukunft einer Gemeinde wie Märkisch Linden im Nahbereich eines sich entwickelnden Mittelzentrums, hier Neuruppin, besteht darin, sich als Ort mit preiswerten Grundstücken mit einem Angebot „der kurzen Wege“ für Kindergarten und für eine nahe Grundschule, hier die Grundschule in der benachbarten Gemeinde Walsleben, anzubieten.

Trotz der dörflich geprägten Baustrukturen in allen Ortsteilen der Gemeinde ist der Nutzungscharakter nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Wohnen im ländlichen Wohnort“ zu definieren, wo neben dem Wohnen die ländliche Prägung eher durch Hobbylandwirtschaft oder durch landwirtschaftlichen Nebenerwerb gekennzeichnet ist.

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

Im Gebiet der Gemeinde Märkisch Linden im Ortsteil Werder und im Ortsteil Kränzlin befinden sich somit nördlich des Landwehrgrabens Industrie- und Gewerbeareals-Darstellungen mit insgesamt 108,6 ha Industrie- und Gewerbeflächen. Aufgrund der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in dem Temnitzpark, demzufolge auch auf dem Gebiet der Gemeinde Märkisch Linden, entsteht somit auch in dieser Gemeinde ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, um dadurch lange tägliche Pendlerverkehre im Sinne einer umweltfreundlichen Planung zu reduzieren.

6.0 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden umfasst in den vier Ortsteilen Kränzlin, Werder, Gottberg und Darritz-Wahlendorf insgesamt 14 Änderungsflächen. Im Folgenden wird auf die einzelnen Änderungsflächen näher eingegangen.

6.1 Ortsteil Kränzlin

Änderungsfläche K 1

Im Ortsteil befinden sich drei Änderungsflächen, die zusammen den größten Teil der Baugebietsdarstellungen in Kränzlin betreffen.

Die Änderungsfläche K 1 am nordwestlichen Ortsrand hat eine Fläche von 1,48 ha. Parallel zur 2. FNP-Änderung wurde dort die Ergänzungssatzung „Lindensteg“ aufgestellt und die dort getroffenen Festsetzungen werden nun parallel auch in der 2. FNP-Änderung dargestellt. In einer Tiefe von 30,0 m, gemessen vom Lindensteg aus, wird eine 0,78 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Westseite ergänzt durch eine Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Hausgärten, die mit den Bauflächen zusammen jeweils die dortigen Baugrundstücke bilden. Im südlichen Teil der Änderungsfläche wird unter und neben der dortigen Hochspannungsfreileitung ebenfalls eine Grünfläche (hier: öffentliche Grünfläche) dargestellt. In diesen insgesamt 0,7 ha großen Flächen sollen unter anderem die ökologischen Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Baugrundstücke am Lindensteg realisiert werden. Bisher war in der Änderungsfläche K 1 eine 1,48 ha große Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der gesamte nördliche Bereich von Kränzlin bis zur Bahnstrecke, beidseitig der Kränzliner Bahnhofstraße und östlich des Lindensteges ist baulich vorgeprägt und mit Wohngebäuden bebaut, so dass die zukünftige Bebauung auf der Westseite des Lindensteges, der östlich vorhandenen Siedlungsstruktur im Nutzungscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Über eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht hier Bauland für bis zu elf neue Einfamilienhausgrundstücke. Die Planung ist mittlerweile rechtskräftig.

Änderungsfläche K 2

Die Änderungsfläche K 2 umfasst fast die gesamte historische Ortslage, in der die bisherige gemischte Bauflächendarstellung – mit Ausnahme einer 1,07 ha großen Fläche im Südosten – am Nutzungsbestand orientiert neu als Wohnbaufläche dargestellt wird. Eine im alten Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche direkt westlich an der K 6807, die bereits bebaut ist, wird in die Bauflächendarstellung einbezogen.

Am Südwestende der Ortslage in Verlängerung der Kleinen Straße wird eine 1,26 ha große bisherige Fläche für Landwirtschaft in die Wohnbaufläche einbezogen. Dort wurde im Jahr 2016 eine miteinander verbundene Satzung zur Festlegung der Grenze für und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kränzlin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB durch die Gemeinde Märkisch Linden aufgestellt. Mit der Rechtskraft der miteinander verbundenen Satzungen am 26.04.2017 wurde eine 1,2 ha große Fläche als Ergänzungsfläche in den Innenbereich von Kränzlin einbezogen.

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde eine Fläche östlich dem von der Darritzer Straße Richtung Norden abzweigenden Weg „An den Eichen“ und südlich des Dorfgemeinschaftshauses sowie westlich eines Gewerbebetriebes (Flurstück 25/1, Flur 5, Gemarkung Kränzlin) im Flächennutzungsplan von 2003 als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Fläche befinden sich u.a. das Pfarrhaus und die Kirche von Kränzlin. Aufgrund der angrenzenden gemischten Nutzungen wird diese Fläche in die gemischte Bauflächendarstellung integriert, da gemäß § 6 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke auch in Mischgebieten regelhaft zulässig sind.

Änderungsfläche K 3

Mit der Änderungsfläche K 3 am östlichen Ortsrand werden aus dem alten Flächennutzungsplan 2,80 ha gemischte Baufläche und 1,03 ha Grünfläche nun im Wesentlichen neu als 1,68 ha große Wohnbaufläche und im Umfeld des Schlosses als 0,96 ha große gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teil ganz im Süden und ein 20 m breiter Grünstreifen entlang der östlichen Grenze der Änderungsfläche K 3 verbleiben als insgesamt 0,77 ha große Grünfläche im Flächennutzungsplan. Im Nordosten der Änderungsfläche K 3 wird ein 0,42 ha großer Bereich neu als Fläche für Landwirtschaft statt bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

Der gesamte Bereich der Änderungsfläche K 3 zwischen der Gemeindestraße „An den Eichen“ im Norden, der K 6807 (Darritzer Straße) im Süden, dem ehemaligen Gutshaus (Schloss) im Westen und den Wiesenflächen des Landwehrgrabens im Osten wurde zu DDR-Zeiten als Standort des Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Neuruppin genutzt. Auf dem Gelände des Kreisbetriebes wurden Maschinen und Geräte der Pflanzenproduktion gewartet und repariert.

Aus dieser Nutzung stammen große mit Betonplatten versiegelte Flächen sowie Montage- und Lagerhallen, die die Bebauung des Geländes bis 2018 prägten. Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche K 3, entlang des Weges „An den Eichen“, ist auf einer Länge von ca. 110 m und einer Tiefe von 54 m eine ca. 0,6 ha große Fläche am stärksten durch ehemalige Stallungen und Lagerhallen baulich vorgeprägt.

Nach langem Leerstand gab es für diesen nördlichen, ca. 0,6 ha großen Teilbereich an der Straße „An den Eichen“ bereits auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB eine Baugenehmigung für Umbauten und Nutzungsänderungen. Damit wurde dieser Bereich formal in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dieses war wiederum die Grundlage dafür, dass nach dem „Nichtnutzen“ dieser früheren Baugenehmigung nun für die dort aktuell geplanten sechs Einfamilienhäuser ebenfalls Genehmigungen auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB ausgestellt werden konnten.

Für den Teil der Änderungsfläche K 3, der nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen ist, wird der Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark Kränzlin“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst sowohl die Fläche des so genannten Schlosses an der Darritzer Straße, als auch den größten Teil der östlich angrenzenden Fläche des ehemaligen KfL.

Im Nordosten der Änderungsfläche K 3 stellt der bisherige FNP in Verlängerung der Straße „An den Eichen“ und nördlich des KfL-Geländes ebenfalls eine gemischte Baufläche dar. Hier besteht keine Erschließung und eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich ist an dieser Stelle nicht geplant, sodass die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche aus der Planung herausgenommen wird und stattdessen eine 0,42 ha große Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird.

Im Westen und Süden der Änderungsfläche K 3 ist im aktuellen Flächennutzungsplan eine 1,03 ha große Grünfläche dargestellt. Im westlichen Teil dieser Fläche befinden sich das denkmalgeschützte ehemalige Gutshaus (Schloss) von Kränzlin, das nun als Bildungsstätte und Geschäftssitz einiger Unternehmen genutzt wird, sowie die Kindertagesstätte Marienkäfer. Die Kita wird zukünftig in neue Räumlichkeiten am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernsiedlungsfläche von Kränzlin, südlich eines landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes verlegt (siehe auch Kap. 4.1 und 4.2). Das bisherige KITA-Gebäude nordöstlich des Gutshauses soll im Anschluss ebenfalls Büroräume beherbergen. Veranlasst durch diese bereits bestehende gemischte Nutzung wird dieser Teilbereich in der Flächennutzungsplanänderung neu als gemischte Baufläche dargestellt, statt bisher als Grünfläche. Entsprechend der im B-Plan Kränzlin Nr. 3 entwickelten Konzeption zusätzlicher Büro- und Seminargebäude, gemischt mit Wohnnutzungen, wird die gemischte Baufläche in Richtung Osten erweitert, sodass in der Änderungsfläche K 3 insgesamt 0,96 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Der größte Bereich der Änderungsfläche K 3 (Flurstück 392 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin) mit der ehemaligen Ruine des Gutsverwalterhauses und ehemaligen Lager- und Montagehallen sowie großen Betonflächen aus der Nutzung als KfL-Betriebsstandort (alles Anfang 2018 bereits abgetragen) ist jetzt baurechtlich zum Außenbereich geworden. Im ersten Quartal 2018 sind fast alle versiegelten Flächen entsiegelt worden. Die ursprünglich versiegelten Flächen wurden im Frühjahr durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgemessen und fotografisch dokumentiert. Nach erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird davon ausgegangen, dass die erfolgte Entsiegelung als eine vorgezogene Maßnahme für den späteren Versiegelungsausgleich für einen dort in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für Wohnungsbau angerechnet wird.

Die Gemeinde begrüßt eine stark durchgrünte wohnbauliche Entwicklung an dieser besonderen Ortseingangssituation, um den dort noch Anfang 2018 vorhandenen städtebaulichen Mischstand zu beseitigen.

Diese Entwicklung ist dort nicht über ein § 34 BauGB-Satzungsverfahren möglich, sondern hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Kränzlin Nr. 3 „Wohnen und Arbeiten im Schlosspark“ wurde von der Gemeindevertretung Märkisch Linden in der Sitzung am 29.10.2018 gefasst. Die neu entstehende Wohnbaufläche wird insgesamt auf die Entwicklungsoption von Märkisch Linden angerechnet.

Allerdings muss diese ca. 2,0 ha große Außenbereichsfläche differenzierter betrachtet werden. Eine Bildungseinrichtung, die ihren Sitz in dem ehemaligen Gutshaus westlich dieser Fläche hat, möchte diese Fläche zu Zwecken der Unterbringung ihrer Seminarteilnehmer und für Mitarbeiterwohnhäuser entwickeln. Dabei sollen die Unterkünfte im Sinne von „Wohnen im Park“ in einzelstehenden Gebäuden auf großzügigen Grundstücken gestaltet werden. Neben den Gebäuden mit Mitarbeiterwohnungen soll ein Gastronomiegebäude und ein Gebäude für Verwaltung und Seminarräume in dem Teil, der als gemischte Baufläche dargestellt ist, entstehen. Daraus lässt sich schließen, dass dort eine sehr lockere durchgrünte Bebauung mit Grundstücksgrößen von ca. 1.200 qm entstehen wird. Auf dieser Grundlage kann dort durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht für bis zu 8 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 1 Grundstück für 2 oder 3 Mietwohnhäuser geschaffen werden.

Die im Bebauungsplan geplanten relativ großen Baugrundstücke sollen nur teilweise als WR- oder WA-Gebiete festgesetzt werden, da die im Osten gelegenen Randbereiche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt werden. Analog dieser B-Planfestsetzungen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung am östlichen Rand der Änderungsfläche K 3 private Grünflächen in 20 m Breite dargestellt, sodass in der Änderungsfläche K 3 0,96 ha als gemischte Baufläche und 1,68 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Davon können die 0,96 ha im Bereich der gemischten Baufläche dem nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Bei der Feinplanung zur Aufstellung des B-Planes Kränzlin Nr. 3 wurden die Grünflächen so vergrößert, dass WA-Gebiete und die dazugehörige Verkehrsfläche ca. 1,01 ha Bruttowohnbauland ergeben. Diese ca. 1,01 ha sind dem bisher nach § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereich zuzuordnen. Diese 1,01 ha große neue Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Außenbereich liegt dann unterhalb der zulässigen Wohnbauentwicklung von 1,2 ha, welche der Gemeinde Märkisch Linden im Rahmen der Eigenentwicklung gemäß LEP-HR zugestanden wird.

Mit der Entwicklung dieser Wohnbaufläche wird hervorragend dem Grundsatz 5.1 des LEP HR entsprochen, wonach die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll und die Funktionen Wohnen und Arbeiten ausgewogen entwickelt werden. Weiterhin erfolgt die Revitalisierung einer gewerblichen Konversionsfläche an der für Kränzlin städtebaulich besonders wichtigen östlichen Ortseingangssituation.

Da Kränzlin mit 515 Einwohnern (Stand Januar 2020) der einwohnerstärkste Ortsteil von Märkisch Linden ist, mit der zukünftig durch einen Neubau vergrößerten Kindertagesstätte eine zentrale Funktion übernimmt und durch die Bereitstellung von Mitarbeiterwohnungen für die im ehemaligen Gutshaus ansässige Bildungseinrichtung mit dem Zuzug von Arbeitskräften zu rechnen ist, kann diesem Ortsteil auch die nahezu alleinige Inanspruchnahme der Entwicklungsoption zugestanden werden. Darüber hinaus ist auch durch die Forcierung der gewerblichen Ansiedlungen im Gewerbe- und Industriepark Temnitz wieder ein Zuzug von

Arbeitskräften nach Kränzlin zu erwarten, verbunden mit der Nachfrage nach arbeitsstättennahem Wohnraum.

6.2 Ortsteil Werder

Änderungsfläche W 1

In der Änderungsfläche W 1 wird anstelle der bisherigen gemischten Baufläche (M) und einer Kleinstfläche für Landwirtschaft im Nordwesten am realen Nutzungsbestand orientiert, eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 6,48 ha große Fläche im Nordosten der Änderungsfläche ist im alten Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt, wurde in der Vergangenheit, entsprechend dieser Darstellung, nie im Sinne einer Grünfläche gestaltet und wird real als Fläche für Landwirtschaft genutzt. Es gibt auch keine Absicht der Gemeinde hier, wie in dem bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt, eine öffentliche Parkanlage zu entwickeln. Daher wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Fläche nun der realen Nutzung entsprechend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Änderungsfläche W 2

Auch die Änderungsfläche W 2 umfasst im Wesentlichen die Änderungen der bisherigen gemischten Bauflächendarstellung in Wohnbaufläche. Im Nordwesten der Änderungsfläche, wo aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen eine 0,16 ha große Grünfläche dargestellt war, jedoch eine Bebauung vorhanden ist, wird diese jetzt in die Wohnbauflächendarstellungen mit einbezogen.

Änderungsfläche W 3

Eine wesentliche Änderungsfläche ist die Fläche W 3, wo 2,70 ha Wohnbaufläche aus der Planung herausgenommen werden und dort am vorhandenen Nutzungsbestand orientiert zukünftig wieder eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird. Diese Fläche befindet sich in nur 400 m Entfernung von der BAB 24, von der eine nicht unerhebliche Lärmbelästigung ausgeht. Die Verkehrsprognosen gehen von einer weiteren Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der BAB 24 aus. Der sechsspurige Ausbau der BAB 24 von der Anschlussstelle Neuruppin bis zum Autobahndreieck Wittstock ist jedoch erst langfristig im Bundesverkehrswegeplan 2030 geplant. Daher werden auch in naher und mittlerer Zukunft direkt an der BAB 24 keine Schallschutzmaßnahmen, z.B. durch Lärmschutzwälle gebaut werden, wodurch in dem Bereich der Änderungsfläche W 3 die Verlärmung noch zunehmen wird und diese Fläche sich nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes eignet.

Änderungsfläche W 4

Die Änderungsfläche W 4 umfasst die Änderung der bisherigen gemischten Bauflächendarstellung in Wohnbauflächen. An zwei Standorten, mit vorhandenen Gebäuden, wo aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen Flächen für Landwirtschaft dargestellt waren, werden diese jetzt in die Wohnbauflächendarstellungen mit einbezogen.

Änderungsfläche W 5

Auch die Änderungsfläche W 5 ist im Wesentlichen eine Änderung von gemischten in Wohnbauflächen, wobei eine kleine bereits bebaute Fläche im Osten der Änderungsfläche W 5 südlich der Lindenstraße nun der realen Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Bauflächen südlich des Friedhofes und beidseitig des Gemeindeweges Straße nach Gottberg werden nun in der 2. Flächennutzungsplanänderung der realen Nutzung demgemäß als Wohnbaufläche dargestellt und am östlichen Ende der Straße nach Gottberg geringfügig Richtung Osten erweitert. Dort und auch auf dem bis zum Jahr 2018 unbebauten

Teilflächenstück nördlich der Straße nach Gottberg würde auf einer Fläche von ca. 0,34 ha die Möglichkeit bestehen, über eine verbundene Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB bis zu vier Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Änderungsfläche W 6 entfällt (wurde in Fläche W 5 integriert)

Änderungsfläche W 7

Auch die Änderungsfläche W 7 ist im Wesentlichen eine Änderung von einer gemischten Baufläche in Wohnbauflächen, wobei die stärker gewerblich genutzte Fläche südlich der Straße nach Gottberg weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt wird. Mittig der Änderungsfläche, östlich des Paalzower Weges wird eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche nun der Darstellung als Wohnbaufläche zugeführt, da dieser Bereich bereits bebaut ist.

6.3 Ortsteil Gottberg

Der Ortsteil Gottberg, der durch die K 6806 in Längsrichtung durchquert wird, ist ein typisches Straßendorf der „deutschen Kolonisationsbesiedlung“ mit einem langen angerartigen breiten Straßenraum im Dorf. Das bis in die 1960-er Jahre noch stark durch zahlreiche private Bauernhöfe geprägte Dorf stellt aktuell aus Sicht der Nutzungskategorien der BauNVO überwiegend ein Wohnort im ländlichen Raum dar.

Änderungsfläche G 1 und G 2

Daher werden in den Änderungsflächen G 1 (Westteil) und G 2 (Ostteil) dort die bisherigen Darstellungen als gemischte Baufläche geändert in 12,79 ha Wohnbaufläche im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes.

Die Sportplatzgrünfläche nördlich der Gottberger Dorfstraße wird auf die real vorhandene Sportplatzfläche reduziert.

6.4 Ortsteil Darritz-Wahlendorf

In dem Ortsteil Darritz-Wahlendorf befinden sich drei kleinere Siedlungsteile mit Bauflächendarstellungen: Darritz im Süden, an den Kreisstraßen 6807 und 6809 gelegen und nördlich von Darritz, verbunden über die K 6809 die Siedlungsteile Wahlendorf und Woltersdorf.

Änderungsfläche D 1, Ortslage Darritz

Die gesamte Ortslage Darritz mit der dort bisher dargestellten gemischten Baufläche wird geändert in eine Wohnbaufläche, auch im Sinne eines WS-Gebietes. Da in einem WA- oder WS-Gebiet regelhaft auch Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig sind, wird auch die 0,49 ha große Fläche in der Mitte des ehemaligen Rundlingsdorfes, die bisher als Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ dargestellt ist, mit in die dann 4,82 ha große Wohnbaufläche einbezogen.

Die Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ wird jetzt den realen Verhältnissen, d.h. auch unter Einbeziehung der Parkplatzfläche für die Sportanlage, angepasst und umfasst nunmehr 4,37 ha. Dadurch entfällt eine 2,62 ha große Darstellung als Fläche für Landwirtschaft.

Änderungsfläche Wa 1, Ortslage Wahlendorf

In Wahlendorf ist in der alten Flächennutzungsplan-Fassung eine 3,69 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des im Südosten der Ortslage vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes ist diese Darstellung problematisch und nicht sinnvoll. Damit würde planerisch ein

Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb gefördert werden, was letztlich aufgrund der vom Betriebsgelände ausgehenden Emissionen dazu führen könnte, dass später zum Schutz der Wohnnutzung der landwirtschaftliche Betrieb eingeschränkt werden könnte.

Daher wird im Süden des Ortsteils Wahlendorf eine 1,9 ha große Fläche als gemischte Baufläche dargestellt im Sinne eines Dorfgebietes (MD). Außerdem wird ein rückwärtiger, noch nicht bebauter Teil der Bauflächendarstellung aus der Bauflächendarstellung herausgenommen und nun als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der nördliche Teil von Wahlendorf bleibt mit 1,32 ha als Wohnbaufläche dargestellt und die rückwärtigen Gartenteile als private Grünfläche mit 0,21 ha.

Änderungsfläche Wo 1, Ortslage Woltersdorf

Der gesamte in der alten Flächennutzungsplan-Fassung als gemischte Baufläche dargestellte Siedlungsteil in Woltersdorf wird nun mit einer Größe von 2,61 ha als Wohnbaufläche im Sinne eines WS-Gebietes dargestellt. Im Nordwesten und im Nordosten werden bereits bebaute Grundstücksteile in die Bauflächendarstellungen einbezogen. Die weiter nördlich gelegenen einzelnen bebauten Grundstücke sind so weit von der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Woltersdorf entfernt, dass sie in die Siedlungsflächen nicht mit einbezogen werden können.

7.0 Bilanz der vorgeschlagenen Bauflächenänderungen

Darstellung der Änderungsflächen mit Flächendarstellungen im bisherigen Flächennutzungsplan und dem Entwurf für die 2. Änderung:

Flächendarstellungen	Bisherige Flächennutzungsplan-Fassung	2. Änderung
Ortsteil Kränzlin (K)		
<i>Änderungsfläche K 1</i>		
W-Flächen	-	0,78 ha
Grünflächen		0,70 ha
Flächen f. Landwirtschaft	1,48 ha	-
	<hr/> 1,48 ha	<hr/> 1,48 ha
<i>Änderungsfläche K 2</i>		
W-Flächen	0,30 ha	16,30 ha
M-Flächen	14,76 ha	1,07 ha
Grünflächen	1,75 ha	0,70 ha
Verkehrsfläche	0,35 ha	0,35 ha
Flächen f. Landwirtschaft	1,26 ha	-
	<hr/> 18,42 ha	<hr/> 18,42 ha
<i>Änderungsfläche K 3</i>		
W-Flächen	-	1,68 ha
M-Flächen	2,80 ha	0,96 ha
Grünflächen	1,03 ha	0,77 ha
Flächen f. Landwirtschaft	-	0,42 ha
	<hr/> 3,83 ha	<hr/> 3,83 ha

Ortsteil Werder (W)***Änderungsfläche W 1***

W-Flächen	-	4,17 ha
M-Flächen	3,99 ha	-
Grünflächen	6,48 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	0,05 ha	6,35 ha
Wasserfläche	0,21 ha	0,21 ha
	<hr/> 10,73 ha	<hr/> 10,73 ha

Änderungsfläche W 2

W-Flächen	-	1,13 ha
M-Flächen	1,01 ha	-
Grünflächen	0,16 ha	0,04 ha
	<hr/> 1,17 ha	<hr/> 1,17 ha

Änderungsfläche W 3

W-Flächen	2,70 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	-	2,70 ha
	<hr/> 2,70 ha	<hr/> 2,70 ha

Änderungsfläche W 4

W-Flächen	-	1,74 ha
M-Flächen	1,53 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	0,21 ha	-
	<hr/> 1,74 ha	<hr/> 1,74 ha

Änderungsfläche W 5

W-Flächen	-	3,56 ha
M-Flächen	3,81 ha	0,04 ha
Grünflächen	0,47 ha	0,43 ha
Fläche f. Landwirtschaft	0,32 ha	0,57 ha
	<hr/> 4,60 ha	<hr/> 4,60 ha

Änderungsfläche W 6 entfällt

Änderungsfläche W 7

W-Flächen	-	3,13 ha
M-Flächen	3,30 ha	0,54 ha
Grünflächen	0,24 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	0,18 ha	0,05 ha
	3,72 ha	3,72 ha

Ortsteil Gottberg (G)***Änderungsfläche G 1***

W-Flächen	-	6,78 ha
M-Flächen	6,77 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	0,17 ha	0,16 ha
Verkehrsflächen	0,06 ha	0,06 ha
	7,00 ha	7,00 ha

Änderungsfläche G 2

W-Flächen	-	6,01 ha
M-Flächen	5,79 ha	-
Grünflächen	0,51 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	0,22 ha	0,51 ha
Verkehrsflächen	0,06 ha	0,06 ha
	6,58 ha	6,58 ha

Ortsteil Darritz-Wahlendorf**Darritz (D)*****Änderungsfläche D 1***

W-Flächen	-	4,82 ha
M-Flächen	4,33 ha	-
Grünflächen	1,89 ha	4,37 ha
Verkehrsfläche	0,50 ha	0,50 ha
Fläche f. Gemeinbedarf	0,49 ha	-
Flächen f. Landwirtschaft	2,62 ha	0,14 ha
	9,83 ha	9,83 ha

Woltersdorf (Wo)

Änderungsfläche Wo 1

W-Flächen	-	2,61 ha
M-Flächen	2,31 ha	-
Grünflächen	0,15 ha	0,15 ha
Flächen f. Landwirtschaft	0,30 ha	-
	<hr/> 2,76 ha	<hr/> 2,76 ha

Wahlendorf (Wa)

Änderungsfläche Wa 1

W-Flächen	3,69 ha	1,32 ha
M-Flächen	-	1,90 ha
Grünflächen	-	0,21 ha
Flächen f. Landwirtschaft	0,27 ha	0,53 ha
	<hr/> 3,96 ha	<hr/> 3,96 ha

Die 14 Änderungsflächen umfassen eine Gesamtfläche von 78,52 ha.

Zusammengefasst ergeben sich im Vergleich zu den bisherigen Flächendarstellungen folgende Ergebnisse:

	Bisherige Flächennutzungsplan-Fassung	2. Änderung
Wohnbauflächen	6,69 ha	54,03 ha
Gemische Bauflächen	50,40 ha	4,51 ha
Grünflächen	12,68 ha	7,37 ha
Flächen für Landwirtschaft	7,08 ha	11,43 ha
Verkehrsflächen	0,97 ha	0,97 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,49 ha	0,00 ha
Wasserfläche	0,21 ha	0,21 ha
Summe	<hr/> 78,52 ha	<hr/> 78,52 ha

Fazit:

In Bezug auf Flächen, innerhalb denen Wohnnutzung zulässig ist, können gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen zusammengefasst werden. Innerhalb der Änderungsflächen befinden sich in der alten Flächennutzungsplan-Fassung insgesamt 57,09 ha Bauflächen, davon 50,40 ha gemischte Bauflächen und nur 6,69 ha Wohnbauflächen. Nach der „Neusortierung“ der Flächendarstellungen ergeben sich in den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nun 58,54 ha Bauflächen, davon allerdings nur noch 4,51 ha gemischte Bauflächen und 54,03 ha Wohnbauland. Das bedeutet ein Zuwachs von 47,34 ha Wohnbauflächen bei einem Fortfall von 45,89 ha gemischter Baufläche.

Der Fortfall der größten ursprünglich im alten Flächennutzungsplan geplanten neuen Wohnbaufläche, die in den Außenbereich hineingegangen wäre, ist die Änderungsfläche W 3 am Nordostrand der Siedlungsfläche von Werder mit 2,70 ha. Die dort entfallende Wohnbaufläche wurde jetzt in mehrere kleine den jeweiligen Innenbereich der verschiedenen Ortsteile ergänzende Flächen verlagert. Damit entspricht die Gemeinde mit dieser Planänderung den landesplanerischen Zielen, dass vorrangig die vorhandenen Innenbereiche zu entwickeln sind, bevor neue Siedlungsflächen im größeren Umfang in den Außenbereichen entwickelt werden.

In der Gesamtbilanz ergibt sich durch das Änderungsverfahren eine Zunahme von 1,45 ha Bauflächendarstellungen. Da eine 0,49 ha große frühere Fläche für Gemeinbedarf in Darritz (Änderungsfläche D 1) jetzt auch als Wohnbaufläche dargestellt wird, reduziert sich das „kleine Mehr“ an Bauflächendarstellung nochmals. Allerdings sind diverse Bauflächendarstellungen entfallen, die entweder nicht realisierbar sind oder aus heutiger städtebaulicher Sicht keine sinnvolle städtebauliche Entwicklung darstellen.

Mit Stand Januar 2020 entstehen bereits bis zu 17 neue Wohnbaugrundstücke auf den Änderungsflächen K 1 und K 3, indem dort am Lindensteg (K 1) über eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bis zu 11 Baugrundstücke (rechtskräftig seit November 2019) sowie in der Änderungsfläche K 3 auf der Südseite des Weges „An den Eichen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB weitere 6 Baugrundstücke entstehen bzw. bereits entstanden sind. Über die Aufstellung einer miteinander verbundenen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 werden auf der Änderungsfläche W 5 nochmals bis zu 4 neue Wohnbaugrundstücke ermöglicht. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark Kränzlin“ auf Teilflächen der Änderungsfläche K 3 könnten nochmals bis zu 7 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Damit wird dann über die neuen Wohnbauflächen im Gebiet der Änderungsfläche K 3 und den dortigen Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 die Option für zusätzliche Wohnbaufläche weitestgehend ausgeschöpft.

7.1 Sonstige Darstellungen

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

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

7.2 Wohnplätze im Außenbereich

Für die Brandenburgische Kulturlandschaft ist es ein über Jahrhunderte typisches Siedlungsmerkmal, dass es neben den kompakten Dorfanlagen auch abseits der Dörfer kleinere bauliche Anlagen gibt, die ursprünglich als landwirtschaftliche Anwesen außerhalb der Dorflagen lagen. Viele dieser kleinen Siedlungsplätze werden als „Ausbau“ bezeichnet. Manche sind nach der Örtlichkeit oder nach der früheren Funktion, wie die „Schäferei“ in der Gemarkung Kränzlin, bezeichnet. Spätestens nach der Bildung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften ab 1961 haben diese ehemaligen Gehöfte oder Kleinbauernstellen nicht einmal mehr die Funktion einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle. Damit werden diese Gebäude nur noch als Wohngebäude genutzt. Diese kleinen „Ausbau-siedlungen“ stellen somit eine Eigenart der regionalen Kulturlandschaft dar. Im „Raster des Baugesetzbuches“ haben diese regionaltypischen Siedlungsstrukturen einer gewachsenen Kulturlandschaft keine Entsprechung gefunden. Dort werden sie der Gruppe der „Splittersiedlungen“ zugeordnet und der § 35 Abs. 2 BauGB wird inzwischen vielfach so

„rigide“ angewendet, dass dieses in der Konsequenz in einigen Jahren zum Abbruch oder zum Verlassen dieser Einzelwohnhäuser im Außenbereich führt. Das entspricht dann der nicht selten vertretenden Planungsauffassung, dass es planerisch richtig sei, solche baulichen Anlagen abzusiedeln und das Wohnen nur noch – am besten auf die großen Dörfer – zu konzentrieren.

Im Gebiet der Gemeinde Märkisch Linden gibt es insgesamt neun solcher Wohnplätze im Außenbereich. Die Gemeinde Märkisch Linden ist der Auffassung, dass es im Sinne des Erhaltens dieser brandenburgischen Kulturlandschaft und der regionalen Siedlungsbesonderheiten richtig ist, diese Wohnplätze auch in Zukunft zu erhalten. Dabei geht es nicht darum, diese Wohnplätze in ihrer Flächendimension auszudehnen, sondern dort auch solche baulichen Ergänzungen und Aus- und Umbauten zuzulassen, die den dortigen Bestand sichern.

Daher hat die Gemeinde an diesen neun Wohnplätzen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes die Flächen gesondert markiert. Hier ist die Gemeinde der Auffassung, dass dort gemäß § 35 Abs. 2 BauGB eine Wohnnutzung zulässig ist und die Erhaltung dieser Wohnplätze **nicht** im Widerspruch zum Flächennutzungsplan steht, da sie nicht im Widerspruch zu der örtlichen Kulturlandschaft stehen. Die Praxis der „Nichtgenehmigung“ von kleinen baulichen Maßnahmen führt oft dazu, dass diese Maßnahmen dann doch „schwarz“ erfolgen oder wenn - notgedrungen - die Wohnplätze verlassen werden, die Gebäude dem langsamen Verfall überlassen bleiben und sich dann im Laufe der Zeit als Ruinen in der Landschaft zeigen.

Folgende neun Standorte in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde werden daher in der Planzeichnung als „Wohnplätze im Außenbereich“ dargestellt:

1. Gemarkung Darritz

Wohnplatz 1: Sankt Jürgen, Flur 4, Woltersdorf 21, 29, 30

Wohnplatz 2: Charlottenhof, Flur 3, Woltersdorf 17

Wohnplatz 3: Woltersdorfbaum, Flur 3, Woltersdorf 22-26

Wohnplatz 4: Flur 3, Woltersdorf 8, 8a, 9

2. Gemarkung Kränzlin

Wohnplatz 5: Schäferei, Flur 8

Wohnplatz 6: Meierei, Flur 6

Wohnplatz 7: Darritz Ausbau, Flur 3 und Flur 4, Darritzer Straße 35-38

3. Gemarkung Werder

Wohnplatz 8: Flur 2, Darritzer Weg 9 und 10

4. Gemarkung Gottberg

Wohnplatz 9: Gottberger Bahnhof „Zum Bahnhof“, Flur 1

8.0 Belange des Denkmalschutzes

In den vier Ortsteilen der Gemeinde Märkisch Linden befinden sich die 14 Änderungsflächen teilweise oder vollständig innerhalb von eingetragenen Bodendenkmalen. Diese wurden der Gemeinde Märkisch Linden am 07.09.2017 vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Archäologische Denkmalpflege per E-Mail mitgeteilt.

Im Ortsteil Kränzlin befindet sich die Änderungsfläche K 2 teilweise innerhalb des Bodendenkmals mit der Bezeichnung Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter mit der Nummer 100110, sowie die Änderungsfläche K 3 vollständig innerhalb dieses Bodendenkmals.

Im Ortsteil Werder befinden sich die Änderungsflächen W 1, W 3, W 4, W 5 und W 7 teilweise innerhalb des Bodendenkmals BD 100096 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit). Die Änderungsfläche W 2 liegt vollständig innerhalb dieses Bodendenkmals.

Auch die beiden Änderungsflächen G 1 und G 2 im Ortsteil Gottberg liegen teilweise innerhalb der Abgrenzung des Bodendenkmals Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit mit der Nummer 100082.

Weitere festgesetzte Bodendenkmale innerhalb der 14 Änderungsflächen in der Gemeinde Märkisch Linden sind nicht bekannt.

Auf folgenden Sachverhalt wird vorsorglich hingewiesen:

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

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

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, weist in seiner Stellungnahme vom 16.05.2018 auf folgende eingetragene Denkmale im Untersuchungsgebiet hin:

- Darritz, Am Anger, Dorfkirche
- Darritz, Am Anger 7, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden
- Darritz, Am Anger 5/6, Wohnhaus und Scheune
- Darritz, Am Anger 4, Wohnhaus
- Darritz, Am Anger 9, Dorfschule mit Wirtschafts- und Feuerwehrgebäude
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 67, Dorfkirche
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 67, Gefallenendenkmal
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 23, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und drei Wirtschaftsgebäuden

- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 66, Pfarrgehöft, bestehend aus Pfarrhaus, zwei Wirtschaftsgebäuden, Einfriedung und Hofpflasterung
- Kränzlin, Darritzer Straße, Dorfkirche
- Kränzlin, Darritzer Straße 6, Gutshaus mit Resten des Parks
- Kränzlin, Darritzer Straße 10, Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude
- Kränzlin, Große Straße 10, Nachtwächterhaus
- Werder, Dorfstraße, Dorfkirche
- Werder, Dorfstraße, Nachtwächterhaus
- Werder, Dorfstraße 73, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden

Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

9.0 Belange von Bodenschutz/Munitionsbelastung/Altlasten

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

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

Innerhalb des Flächennutzungsplanes sind im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt vier Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG registriert, die im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet wurden:

- ALKAT-Nr.: 0335680576; ehemaliger Kreisbetrieb für Landtechnik Kränzlin
Gemarkung Kränzlin, Flur 5, Flurstück 386 bis 391 sowie 392 (früheres Flurstück 25)
Die Orientierenden Untersuchungen auf branchenspezifische Schadstoffe im Boden auf dem ehem. Gelände des KfL Kränzlin der Umwelt- und Agrarlabor GmbH vom 21.12.2017 belegen, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht eingehalten wurden.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ in der Gemeinde Märkisch Linden wird hier derzeit eine Kontaminationsuntersuchung des Sachverständigenbüros Arlt, Neuruppin, vorgenommen.
- ALKAT-Nr.: 0335689312; NP WGT (Kränzlin)/Schacht auf dem Gelände der Peilstation 0335689312
Gemarkung Kränzlin, Flur 7, Flurstück 9/1
- ALKAT-Nr.: 0335680029; Müllkippe Hermannsruh
Gemarkung Gottberg, Flur 2, Flurstück 476, 474, 263, 290/2, 291/2
- ALKAT-Nr.: 0335680528; Pflegestützpunkt Werder
Gemarkung Werder, Flur 1, Flurstück 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33

10.0 Trinkwasser/Schmutzwasser/Oberflächenentwässerung

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

Die Untere Wasserbehörde des Bau- und Umweltamtes gibt in ihrer Stellungnahme vom 03.07.2018 hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung folgende Hinweise zu den einzelnen Ortsteilen:

Die Schmutzwasserentsorgung in den Ortsteilen Kränzlin, Werder und Gottberg hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. In Darritz, Wahlendorf und Woltersdorf hat der Schmutzwasseranschluss, solange kein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden ist, an abflusslose Sammelgruben, oder wenn erlaubnisfähig, an Kleinkläranlagen zu erfolgen.

Abflusslose Sammelgruben für Schmutzwasser sind nach dem Bau auf Dichtheit zu überprüfen. Das Protokoll der Dichtheitsprüfung ist bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Das gesammelte Schmutzwasser aus den Sammelgruben ist durch das beauftragte Unternehmen zur Kläranlage des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz transportieren zu lassen.

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz gibt in seiner Stellungnahme vom 19.06.2018 folgende Hinweise:

Kränzlin Änderungsfläche K 1 Lindensteg:

Für die Änderungsfläche K1 ist der Anschluss direkt an das öffentliche Trink- bzw. Schmutzwassernetz des Zweckverbandes in der Straße Lindensteg möglich.

Kränzlin Änderungsfläche K 2:

Die Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung ist gesichert.

Für den westlichen Bereich der Kleinen Straße ist im Bereich der Ergänzungssatzung an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes möglich. Die Schmutzwasserentsorgung ist nach Errichtung einer Druckentwässerung (Hauspumpwerk) für die jeweiligen Grundstücke gesichert, da vor den Grundstücken die Abwasserdruckleitung verläuft.

Kränzlin Änderungsfläche K 3:

Die Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung im westlichen Mischgebiet ist gesichert.

Für das nordöstliche Mischgebiet ist der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes möglich. Dafür ist jedoch eine Erweiterung des Trink- und Schmutzwassernetzes erforderlich. Erst dann ist die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung für die Grundstücke dieser Änderungsflächen gesichert.

Der Anschluss der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche an das öffentliche Trink- bzw. Schmutzwassernetz ist im Bereich der Kreisstraße möglich. Der öffentliche Schmutzwasserkanal endet zurzeit in Höhe der Zufahrt zum ehemaligen Gutshaus.

Wie beschrieben ist dafür ein entsprechender Bebauungsplan erforderlich: Die Belange des Zweckverbandes sind darin zu regeln. Für die Erschließung der Flächen ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erforderlich, so dass dann die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband nach Anschluss an das jeweilige Netz gesichert wird.

Werder Änderungsflächen W 1, W 2, W 3 und W 4:

Die Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung dieser Flächen ist gesichert.

Werder Änderungsflächen W 5:

Die Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung ist gesichert. Für die östlichen Flächen an der Straße nach Gottberg ist eine Erweiterung des Trink- und Schmutzwassernetzes erforderlich. Erst dann ist die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung für diese Grundstücke der Änderungsflächen gesichert.

Gottberg Änderungsflächen G 1 und G 2:

Die Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung dieser Flächen ist gesichert.

Darritz Wahlendorf Änderungsflächen D 1, Wa 1 u. Wo 1:

Die Trinkwasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung dieser Flächen ist gesichert.

Die Belange des Zweckverbandes sind für die betroffenen Änderungsflächen in den entsprechenden Bebauungsplänen zu regeln.

Oberflächenentwässerung

Allgemeine Hinweise der Unteren Wasserbehörde des Bau- und Umweltamtes aus der Stellungnahme vom 03.07.2018:

1. 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.
2. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Dazu sind die Planungsunterlagen gesondert bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
3. Die Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und die unmittelbar in ein Gewässer einmünden, bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde.
4. 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).
5. 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.

11.0 Technische Infrastruktur

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen

Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Planbereich befinden sich zudem Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Hoch-, Mittel-, Niederspannungs-, Telekommunikations- und Gasanlagen.

12.0 Umweltbericht

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

12.1 Fachliche Vorgaben

12.1.1 Fachgesetze und -verordnungen

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) 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 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

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

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

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

12.1.2 Übergeordnete Planungen

12.1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

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.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 1.1 LEP HR: Die Gemeinde Märkisch Linden liegt im Weiteren Metropolenraum.
- Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Erhaltung und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von (...) Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP-HR: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung;
- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP-HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 5.3 LEP HR: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen.
- Ziel 5.5 LEP-HR: In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

- Grundsatz 6.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP-HR: Erhalt und Entwicklung der Multifunktionalität des bestehenden Freiraums; den Belangen des Freiraumschutzes ist bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, besonderes Gewicht beizumessen; landwirtschaftlicher Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Die vorliegende Planung entspricht den vorgenannten Grundsätzen und Zielen und damit den Erfordernissen der Raumordnung. Eine ausführliche Auseinandersetzung findet sich in Kapitel 4.1 der Begründung.

12.1.2.2 Regionalplanung

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Märkisch Linden ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

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

Die Ortslage Kränzlin befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes historisch bedeutsame Kulturlandschaft Nr. 8 "Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer großflächigen und raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). In den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" mit ihrer hohen Dichte an wahrnehmbaren Denkmalen und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden (vgl. 2.2 (G) ReP FW). Ein relevantes Ausstattungsmerkmal sind im vorliegenden Fall die beiden Gutsanlagen. Die Darstellung der Wohnbauflächen bzw. die bestandsorientierte Darstellung der gemischten Bauflächen begründet dahingehend keinen Widerspruch. Bei der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten sollte wie bereits angedeutet auf die Gutsanlage Rücksicht genommen werden.

12.1.2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Märkisch Linden ist seit dem 26.06.2003 wirksam. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernsiedlungsfläche von Kränzlin, südlich eines landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes eine als SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellte Fläche in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und Fläche für Landwirtschaft geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 25.06.2016 rechtswirksam.

Weiterhin ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan östlich der Autobahn 24 (BAB 24) und damit zwischen den Ortslagen Werder im Südwesten, Kränzlin im Osten und Darritz im Norden eine Konzentrationsfläche für Windenergieanlagen dargestellt, die etwa 1.000 m an die Ortslage von Kränzlin, 650 m an die Ortslage von Darritz und 500 m an die Ortslage von Werder heranreicht. Die Windenergieflächen sind nicht Bestandteil dieser

Flächennutzungsplanänderung, da die Planungshoheit zur Thematik Windenergie von allen amtsangehörigen Gemeinden auf das Amt Temnitz übertragen wurde. Das Amt Temnitz hat beschlossen einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie aufzustellen. Nach Beschlussfassung über den Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ruht das Verfahren derzeit jedoch.

Südlich der Ortslage Werder, am Südrand der Gemarkung Werder und in der Südwestecke der Gemarkung Kränzlin ist im Flächennutzungsplan eine großflächige gewerbliche Baufläche dargestellt, die sich südlich auf dem Gebiet der Gemeinde Dabergotz fortsetzt. Diese über zwei Gemeinden reichenden gewerblichen Bauflächen sind das gemeindeübergreifende Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark. Im Rahmen des hier vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen keine Änderungen an den gewerblichen Bauflächendarstellungen.

12.1.2.4 Schutzgebiete/ Naturdenkmäler

Die nächstgelegenen nationalen Schutzgebiete sind:

- das **Naturschutzgebiet** (NSG) „Feuchtgebiet Schönberg-Blankenberg“, ca. 9 km westlich des Ortsteils Darritz-Wahlendorf,
- der **Naturpark** „Stechlin-Ruppiner Land“ ca. 4,5 km östlich von Kränzlin,
- das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ bei Neuruppin, ca. 4,5 km östlich von Kränzlin sowie
- das **Vogelschutzgebiet** (SPA) „Rhin-Havelluch“, ca. 8 km südlich des Ortsteils Werder

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten werden Beeinträchtigungen auf diese nationalen Schutzgebiete ausgeschlossen.

Das **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet** (FFH) „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“ (DE 3042-302) verläuft am nördlichen Rand der Gemeinde Märkisch Linden, etwa 1 km östlich der Ortslage Wahlendorf bzw. 700 m nördlich der Ortslage Woltersdorf.

Das **FFH-Gebiet** „Oberes Temnitztal-Ergänzung“ (DE 3041-301) verläuft am westlichen Rand der Gemeinde Märkisch Linden, etwa 1 km westlich des Ortsteils Gottberg.

Die jeweiligen Änderungsflächen in Woltersdorf, Wahlendorf und Gottberg liegen nicht in den unmittelbaren Wirkungsbereichen der FFH-Gebiete. In den Ortslagen werden keine bisher un bebauten Flächen als neue Bauflächen aufgenommen, sondern lediglich bereits existierende Bauflächen in ihrer Darstellung angepasst. Somit ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Auswirkungen auf die FFH-Gebiete.

Die in den Ortsteilen Gottberg und Werder vorhandenen Naturdenkmäler befinden sich außerhalb der Änderungsflächen und sind von der Planung nicht betroffen.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkung

Die Übertragung des seit 2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgte auf einer aktuellen digitalen topografischen Karte, Maßstab 1:10.000, Mai 2015.

Die Darstellungen der bebauten Ortslagen stellen sich auf der nun verwendeten neuen Planunterlage mitunter differenzierter dar. Daher wurden geringfügige Anpassungen der Bauflächendarstellungen an die in der topografischen Karte dargestellte und tatsächlich vorhandene Bebauung vorgenommen. Die Darstellung für die Wohnplätze im Außenbereich wurde hinzugefügt.

Für das gesamte Gemeindegebiet erfolgten Aktualisierungen auf Grundlage der aktuellen topografischen Karte der Darstellungen für Wald, Fläche für Landwirtschaft sowie die nachrichtlichen Darstellungen für naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop und Alleen, Trinkwasserschutzgebiete, Bodendenkmale, Altlasten sowie Munitionsverdachtsflächen. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung, Änderungen erfolgten nicht. Die nachrichtlichen Darstellungen von diversen Schutzgebieten unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinde.

Das Gesamtbild der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fällt somit präziser aus als der Ursprungsplan. Im Allgemeinen bleiben die Flächenbilanzen der alten FNP-Fassung zum Entwurf der 2. FNP-Änderung stimmig.

Prüfumfang

Ortsteil Gottberg

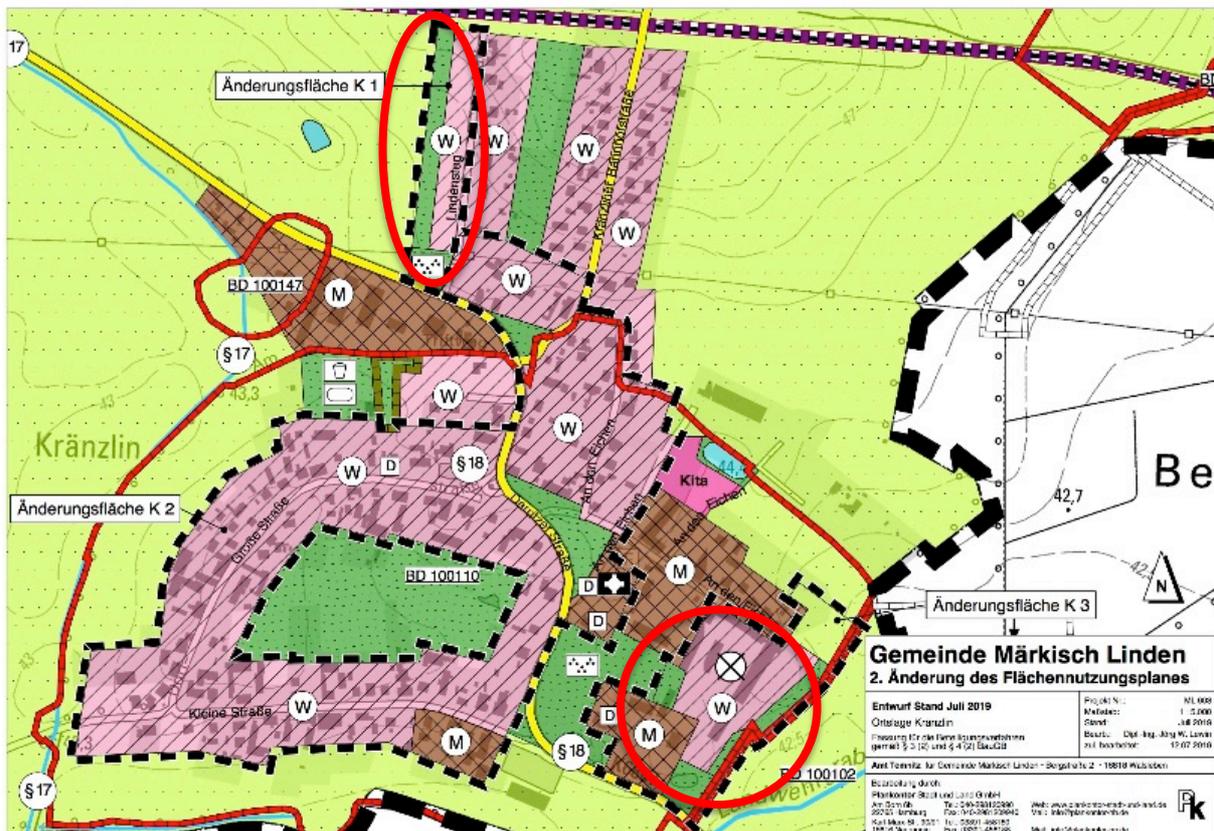
Für die **Änderungsflächen G 1 und G 2** werden Bauflächendarstellungen geringfügig geändert. Eine kleine Fläche in G 1 wird vollständig aus der Bauflächendarstellung herausgenommen und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus erfolgt in den beiden Änderungsflächen eine Anpassung der Flächendarstellung je nach tatsächlicher Nutzung (gemischte Baufläche in Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche in landwirtschaftlich genutzte Fläche) und baulichem Bestand (kleinteilige Anpassung der Flächenkulisse). Für diese Flächen sind keine Änderungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Eine nähere Prüfung entfällt daher.

Ortsteil Werder

Für alle **Änderungsflächen** erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellungen je nach tatsächlicher Nutzung (gemischte Baufläche in Wohnbaufläche) und baulichem Bestand (kleinteilige Anpassung der Flächenkulisse durch Einbeziehung bisheriger Grünflächen oder Flächen für Landwirtschaft, die bereits bebaut sind). Dagegen werden zum Teil aber auch rückwärtige Bereiche aus der Bauflächendarstellung herausgenommen und als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Die in der **Änderungsfläche W 1** bisher dargestellte öffentliche Grünfläche wird im Rahmen der 2. FNP-Änderung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, da es von Seiten der Gemeinde nicht mehr vorgesehen ist hier eine Parkanlage zu entwickeln. Die bestehenden Strukturen bleiben erhalten, es erfolgt kein Eingriff. In der **Änderungsfläche W 3** wird die bisher dargestellte Wohnbaufläche herausgenommen und - orientiert am realen Nutzungsbestand - als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, da es aufgrund der Bundesautobahn A 24 als Schallquelle nicht mehr vorgesehen ist hier ein Wohngebiet zu entwickeln. In der **Änderungsfläche W 7** wird eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, die bereits Teil der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche ist. Für diese Änderungsflächen sind keine Änderungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Eine nähere Prüfung entfällt daher.

Darüber hinaus wird in der **Änderungsfläche W 5** die Wohnbaufläche vergrößert und damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche umgewandelt. Dieser Bereich wird Bestandteil der Umweltprüfung.

abgebrochen. Die Fläche ist im südlichen Bereich mit Bäumen und Sträuchern (Laubholzforsten) bewachsen. Im Westen angrenzend befindet sich ein Großbaumbestand (Wäldchen) in dem eine Reiherkolonie brüdet. Bei einer Darstellung im FNP als Wohnbaufläche (statt bisher gemischter Baufläche) ist eine Änderung der Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima nicht auszuschließen. Aus diesen Gründen ist die Fläche im Rahmen des Umweltberichtes einer Prüfung zu unterziehen.



FNP-Ausschnitt Märkisch Linden, Ortsteil Kränzlin mit Markierung der Änderungsfläche K 1 und des Teilbereiches der Änderungsfläche K 3, die beide Bestandteil der Umweltprüfung sind

Ortsteil Darritz-Wahlendorf

Für die **Änderungsfläche D 1** in Darritz erfolgt lediglich eine Anpassung der Flächendarstellungen je nach tatsächlicher Nutzung. Für diese Fläche ist keine Änderung hinsichtlich einer Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Eine nähere Prüfung entfällt.

Für die **Änderungsfläche Wa 1** in Wahlendorf erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung nach tatsächlicher Nutzung und baulichem Bestand (kleinteilige Anpassung der Flächenkulisse im Osten und Westen des Siedlungskörpers). Im Süden des Ortsteils wird eine durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb real existierende gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes (MD) dargestellt (statt bisher als Wohnbaufläche). Der rückwärtige Teil wird aus der Bauflächendarstellung herausgenommen und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der nördliche Ortsteil der Fläche **Wa 1** verbleibt als Wohnbaufläche mit rückwärtigen privaten Grünflächen (Gärten). Für die **Änderungsfläche Wa 1** ist keine Änderung hinsichtlich einer Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu

erwarten. Die Entlassung zweier Flächen aus den Bauflächen hat eher einen positiven Effekt. Eine weitere Prüfung im Rahmen des Umweltberichts entfällt daher.

Für die **Änderungsfläche Wo 1** in Woltersdorf ändert sich zum einen die Bauflächendarstellung (gesamte Ortslage bisher gemischte Baufläche, neu: Wohnbaufläche). Zum anderen werden zwei bereits bebaute Grundstücke im Nordwesten und Nordosten der Ortslage in die Bauflächendarstellung einbezogen. Damit wird die Darstellung der realen Flächennutzung angepasst. Für die Fläche **Wa 1** ist keine Änderung hinsichtlich einer Beeinträchtigung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Eine weitere Prüfung im Rahmen des Umweltberichts entfällt.

Resultierend bezieht sich die Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser und Klima auf die Änderungsflächen W 5 und K 3 in Teilen sowie die Änderungsfläche K 1 im Gesamten.

Darüber hinaus werden für alle Änderungsflächen Aussagen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen.

12.2.1 Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

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

In den Teilbereichen der Änderungsfläche W 5 sowie in der Änderungsfläche K 1 werden anstelle von Ackerflächen Wohnbauflächen dargestellt. Im zu betrachtenden Teilbereich der Änderungsfläche K 3 wird ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort neu als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Erholungseignung für die Allgemeinheit haben diese Flächen aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. dem Zustand als Gewerbebrache nicht. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt.

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

Die Ortslage Kränzlin befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes historisch bedeutsame Kulturlandschaft Nr. 8 "Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft". Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer großflächigen und raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte. 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. Ein relevantes Ausstattungsmerkmal sind im vorliegenden Fall die beiden Gutsanlagen. Die Darstellung der Wohnbauflächen bzw. die bestandsorientierte Darstellung der gemischten Bauflächen begründet dahingehend keinen Widerspruch. Bei der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten sollte wie bereits angedeutet auf die Gutsanlage Rücksicht genommen werden.

Die mögliche bauliche Erweiterung in den drei Änderungsflächen schließt direkt an den bebauten Siedlungskörper an. Die Änderungsflächen W 5 und K 1 können künftig über eine § 34-Satzung entwickelt werden. In Art und Maß der baulichen Nutzung wird sich diese künftige Bebauung in die Umgebung einpassen. Für die Fläche K 3 wird der Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ erarbeitet, dessen städtebauliches

Gesamtkonzept dem besonderen Standort in Nachbarschaft des Schlosses Kränzlin gerecht werden muss. Die künftige Wohnbebauung fügt sich somit grundsätzlich in das Ortsbild ein. Es sollten entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt werden, um die zukünftige Bebauung zurückhaltend wirken zu lassen. Besonders im Bereich der Ortseingänge sollten durch Maßnahmen zur Eingrünung die Übergänge in die Landschaft weiterhin „weich“ gestaltet werden. Mögliche Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert.

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

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

12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

W 5 Der betroffene Teil der Änderungsfläche W 5 wird südlich des Erschließungsweges (**unbefestigter Weg OVWO – 12651**) intensiv ackerbaulich bewirtschaftet (**intensiv genutzte Äcker LI – 09130**). Nördlich befindet sich derzeit eine Wiesenfläche (**Frischwiese ohne spontanen Gehölzbewuchs – 0511201**).

K 1 Die Änderungsfläche 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**). Die östliche Grenze der Änderungsfläche ist geprägt durch eine regelmäßige Reihe aus mittelalten Linden, deren Stammumfänge zwischen 0,55 und 1,10 m betragen (**geschlossene Baumreihe in gesundem Zustand heimischer Baumart BRRG – 0714212**).

In den drei Änderungsflächen G 2, W 5 und K 1 werden ausschließlich Ackerflächen bzw. zu einem geringen Anteil Frischwiese mit geringer ökologischer Wertigkeit überplant. Daher ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotope/Pflanzen.

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

K 3 Diese Änderungsfläche ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Kombinat für Landwirtschaft), der bereits seit Jahren keiner Nutzung mehr unterlag. Im Zuge des Verkaufs des Standortes wurden die Gebäude sowie die versiegelten Bereiche im Jahr 2018 abgerissen und die Fläche weitestgehend beräumt. Im Anschluss konnte sich auf der offenen Fläche eine, noch Gehölz freie, ruderale Staudenflur (**ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur RS – 03200**) entwickeln, die derzeit die gesamte Fläche prägt. Die wichtigsten Gehölzstrukturen wurden erhalten: Dabei handelt es sich um 4 Eichen, 1 Ahorn und 1 Esche (**markante Solitärbäume – BES – 07151**) zentral auf der Fläche sowie flächige Gehölzbestände entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (**Laubholzforsten WL – 08300**). Im Westen, angrenzend an die Fläche K 3, befindet sich ein Großbaumbestand, in dem eine Reiherkolonie brütet.

Auf der Fläche K 3 wird eine ruderale Staudenflur mit mittlerer ökologischer Wertigkeit überplant. Die vorhandenen Gehölze werden in die Planung integriert. Daher ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotope/Pflanzen.

12.2.3 Schutzgut Tiere

Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

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

Da die gesamten zu betrachtenden Änderungsflächen W 5 und K 1 Intensivacker sind, sind keine geeigneten Lebensräume für Brutvögel vorhanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. die Bäume im Straßenbereich auf ein potentiell Brutvogelvorkommen zu prüfen. Für andere Artengruppen sind auf dieser groben Planungsebene keine potentiell geeigneten Habitatausstattungen ersichtlich. Unter der Voraussetzung, dass die Bäume im Straßenbereich erhalten bleiben, ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG weitestgehend auszuschließen.

Die Fläche K 3 stellt sich als ökologisch wertvoller dar. Die Ruderalflur sowie die Gehölzbestände bieten geeignete Habitate für die Avifauna. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Fläche sowie die Gehölzbestände hinsichtlich eines Brutvogelvorkommens sowie eines Vorkommens potentiell vorhandener anderer geschützter Arten zu überprüfen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist für die Fläche K 3 auf Ebene der vorliegenden Planung nicht auszuschließen.

12.2.4 Schutzgut Boden

Innerhalb der Änderungsflächen existiert bis auf die Verkehrsflächen keinerlei Versiegelung. Die Planung von Wohnbebauung geht mit Bodenversiegelungen und damit einem Eingriff in das Schutzgut Boden einher. Bodenversiegelungen sind stets erhebliche Eingriffe und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1: 1. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, kann der Ausgleich laut HVE durch die flächige Anpflanzung von Gehölzen im Verhältnis 1:2 geschaffen werden.

Für die Änderungsflächen W 5 und K 1 wird der Ausgleich voraussichtlich über Gehölzpflanzungen erfolgen. Für die Änderungsfläche K 3 wurde die Bestandsversiegelung vor

ihrem Rückbau dokumentiert. Hier ist vorgesehen, dass die vorzeitige Entsiegelung als Ausgleich für die spätere Versiegelung angerechnet wird. Die konkrete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung.

In den Änderungsflächen W 5 und K 1 sind keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen registriert.

Die Änderungsfläche K 3 hingegen ist im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, unter der ALKAT-Nr: 0335680576 als ehemaliger Kreisbetrieb für Landtechnik Kränzlin registriert.

Die orientierenden Untersuchungen auf branchenspezifische Schadstoffe im Boden auf dem ehem. Gelände des KfL Kränzlin der Umwelt- und Agrarlabor GmbH vom 21.12.2017 belegen, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht eingehalten wurden. Die Flurstücke 386 bis 391 sowie 392 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin (früheres Flurstück 25) stellen somit eine Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG dar. Diese ist im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Der weitere Umgang ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

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

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

12.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

Die durch die mögliche Wohnbebauung im Sinne einer dorfüblichen Dichte zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes werden jedoch als gering eingeschätzt, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erheblichkeit des Eingriffs zu überprüfen.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet des gesamten Flächennutzungsplanes Märkisch Linden schließt Gewässerrandstreifen ein. Im Norden angrenzend an die Änderungsfläche G 2 in Gottberg befindet sich ein Graben, ein Gewässer II. Ordnung. Im Bereich der Änderungsfläche W 1 in Werder befindet sich ein Standgewässer. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Der Teilbereich der Änderungsfläche W 1, der Bestandteil der Umweltprüfung ist, liegt nicht angrenzend an diese Gewässer. Daher hat die Planung keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer.

Durch die Planung entsteht kein Eingriff auf das Schutzgut Oberflächengewässer.

12.2.6 Schutzgut Klima/Luft

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

Immissionen durch die geplante Wohnbebauung sind zu erwarten.

12.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Seitens des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurden für das Gemeindegebiet Märkisch Linden Bodendenkmale mitgeteilt.

Die Änderungsflächen in Gottberg liegen zu großen Teilen im Bereich eines Bodendenkmals (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit). Ebenso liegen die Änderungsflächen in Werder zu großen Teilen bzw. vollständig im Bereich des dortigen Bodendenkmals (Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit). In Kränzlin liegen die Änderungsflächen K 2 zum Großteil und K 3 komplett im Bereich des dortigen Bodendenkmals (Dorfkerne Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter). In diesen Änderungsflächen (G 1, G 2, K 2, K 3 sowie W 1 bis W 7) können durch Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden. Die Bezeichnungen der Bodendenkmale sind in der Tabelle 1 aufgeführt. Da Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen Vorhaben im Bereich der Bodendenkmale den Belangen des Denkmalschutzes entgegen.

Daher ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hinweise hierzu siehe auch Kapitel 8. In den nicht aufgelisteten Änderungsflächen werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Tabelle 1: Bodendenkmale in den Änderungsflächen

Bodendenkmale BD	in Änderungsflächen
BD 100082	G 1, G 2
BD 100110	K 2, K 3
BD 100096	W 1, W 2, W 3, W 4, W 5, W 7

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, weist in seiner Stellungnahme vom 16.05.2018 darüber hinaus auf folgende eingetragene Denkmale im Geltungsbereich des FNP hin:

- Darritz, Am Anger, Dorfkirche
- Darritz, Am Anger 7, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden

- Darritz, Am Anger 5/6, Wohnhaus und Scheune
- Darritz, Am Anger 4, Wohnhaus
- Darritz, Am Anger 9, Dorfschule mit Wirtschafts- und Feuerwehrgebäude
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 67, Dorfkirche
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 67, Gefallenendenkmal
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 23, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und drei Wirtschaftsgebäuden
- Gottberg, Gottberger Dorfstraße 66, Pfarrgehöft, bestehend aus Pfarrhaus, zwei Wirtschaftsgebäuden, Einfriedung und Hofpflasterung
- Kränzlin, Darritzer Straße, Dorfkirche
- Kränzlin, Darritzer Straße 6, Gutshaus mit Resten des Parks
- Kränzlin, Darritzer Straße 10, Pfarrhaus mit Wirtschaftsgebäude
- Kränzlin, Große Straße 10, Nachtwächterhaus
- Werder, Dorfstraße, Dorfkirche
- Werder, Dorfstraße, Nachtwächterhaus
- Werder, Dorfstraße 73, Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden

Diese Denkmale befinden sich innerhalb der Änderungsflächen der vorliegenden Planung. Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

12.2.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

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

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

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

12.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches

Schutzgut Landschaftsbild und Mensch

Eingrünungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, vor allem im Bereich der Ortseingänge

Schutzgut Biotop/Pflanzen

Minderung des Eingriffs durch Minimierung der zulässigen Versiegelung

ggf. Ausgleichspflanzung im Zuge von Gehölzbeseitigungen

Schutzgut Tiere/Artenschutz

ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen (Entsiegelung bzw. Gehölzpflanzungen)

Schutzgut Wasser

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

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

12.2.10 Alternativprüfung

Der Umfang an Bauflächen, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unwesentlich erhöht (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche insgesamt 57,09 ha im bisherigen FNP gegenüber 58,54 ha im Entwurf der 2. Änderung). In vielen Änderungsflächen werden die Bauflächendarstellungen lediglich an die reale Nutzung angepasst.

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

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

13.0 Planverfahren

In einem ersten Planungsschritt wurde im April 2014 begonnen, den seit 2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Märkisch Linden als amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz auf seine Aktualität und die Darstellung eventueller Änderungserfordernisse zu überprüfen. Diese Überprüfungsarbeit des Flächennutzungsplanes, welche Bauflächendarstellungen an welchem Standort an die tatsächliche Nutzung angepasst werden müssen, war im Februar 2017 abgeschlossen.

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

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.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses erfolgten die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich des schriftlichen Scopingverfahrens zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung zum Planverfahren am 22.01.2018 im Dorfgemeinschaftshaus in Werder. Mit Schreiben vom 07.05.2018 wurde zudem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren kam es nur zu einigen redaktionellen Ergänzungen und der Aufnahme einiger Hinweise oder Empfehlungen in den Entwurf der Begründung.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 21.10.2019 wurden die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und untereinander

und gegeneinander abgewogen, woraufhin der Zwischenabwägungsbeschluss und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.10.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und aufgefordert, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 04.11.2019 bis zum 06.12.2019 in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz statt. Parallel dazu waren die Planunterlagen für die Dauer der öffentlichen Planauslegung auf der Internetseite des Amtes Temnitz gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB eingestellt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 17.02.2020 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Da sich hieraus lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen ergaben und sich somit die Grundzüge der Planung nicht veränderten, wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 17.02.2020 der Feststellungsbeschluss gefasst.

Anschließend wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Nach Prüfung der eingereichten Genehmigungsunterlagen hat der Landkreis Ostprignitz-Ruppin einen erheblichen Mangel im Verfahren festgestellt, der zunächst die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses und danach den erneuten Beschluss über die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie dessen Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden erforderlich machte. Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden in ihrer Sitzung vom 02.11.2020 den Feststellungsbeschluss aufgehoben und beschlossen, die am 21.10.2019 beschlossenen Unterlagen zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Juli 2019) mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu verwenden. Die Bekanntmachung darüber erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 des Amtes Temnitz vom 16.12.2020.

Mit der Wiederholung der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Neuformulierung der öffentlichen Bekanntmachung wurde der Formfehler behoben.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden musste im Ergebnis der Wiederholung der öffentlichen Auslegung ebenso wie die Begründung und der Umweltbericht nicht mehr geändert werden. In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 26.04.2021 wurde nochmals der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden ist beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben tritt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden in Kraft.

Stand Januar 2020, ergänzt im Februar und Juni 2021 (Kapitel 13.0)


.....
Thomas Kresse
Amtsdirektor Amt Temnitz