

LANDKREIS PRIGNITZ
AMT MEYENBURG
GEMEINDE MARIENFLIEß
ORTSTEIL STEPENITZ

1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ für den Ortsteil Stepenitz

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEIL C - Begründung

Satzung

Stand: 13. Mai 2025

erarbeitet durch:

KK-RegioPlan

Büro f. Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

www.kostka-regioplan.de

Tel./ Fax: 03395-303996 / 300238
e –mail: kk-regioplan@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung	1
2 Anlass der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung	2
3 Planungsbindungen	3
3.1 Landesplanung	3
3.2 Regionalplanung	5
3.3 Flächennutzungsplanung	6
4 Änderungsbereich	7
5 Geltungsbereich und zulässige Nutzungen	8
6 Naturschutzrechtlicher Belang	13
6.1 Gehölzschutz	13
6.2 Biotopschutz	13
6.3 Artenschutz	15
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
7 Schutzgebiete	17
8 Denkmalschutz	19
9 Wasserver- und -entsorgung	20
10 Brandschutz	21
11 Verfahren und Bekanntmachung	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersicht zum Änderungsbereich innerhalb der Ortslage auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1 : 25.000, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 1

Abbildung 2 Darstellung der Ortslage Stepenitz auf der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019..... 3

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ des Regionalplans Prignitz-Oberhavel (Stand 2012) 5

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem fortgeltenden FNP der ehemaligen Gemeinde Stepenitz mit Stand vom Januar 1992, Ausschnitt nach Norden ausgerichtet, mit Darstellung der ungefähren Lage des vorliegenden Änderungsbereiches der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung..... 6

Abbildung 5 Ausschnitt der Planzeichnung der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, Stand August 2005, mit Darstellung des Ausschnittes zum Änderungsbereich ... 7

Abbildung 6 Vorderes Nebengebäude Blick ausgehend von der Dorfstraße auf das Flurstück 45.. 10

Abbildung 7 Hinteres Nebengebäude ausgehend von der Blickrichtung aus Westen auf das Flurstück 45 10

Abbildung 8 Blick auf die Lindenstr., im Bildhintergrund das dazu gehörige Wohnhaus, Lindenstr. 30 10

Abbildung 9 Vorderes Nebengebäude ausgehend von der Lindenstr. auf das Flurstück 49, 10

Abbildung 10 Hinteres Nebengebäude ausgehend von Blickrichtung aus Westen auf das Flurstück 49 10

Abbildung 11 Darstellung des Änderungsbereiches auf Grundlage von Google Maps (Bilder © 2024 Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (© 2009))11

Abbildung 12 Ausschnitt der Planzeichnung zur 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung..... 12

Abbildung 13 Ausschnitt der Legende zur Planzeichnung zur 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung..... 12

Abbildung 14 Nebengebäude mit vorgelagertem Baumbestand, Obstbaum 14

Abbildung 15 Gehölzbestand, überwiegend Nadelbäume, zwischen Flurstück 50 und Flurstück 51. 14

Abbildung 16 Gehölzbestand auf dem Flurstück 45 , Übergang zur offenen Landschaft 14

Abbildung 17 Gehölzbestand auf dem Flurstück 45 , angrenzend an das Flurstück 49 und Flurstück 50 14

Ziel der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Abbildung 18	Darstellung des Änderungsbereiches in der Ortslage Stepenitz und der umliegenden Schutzgebiete auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1 : 10.000.....	17
Abbildung 19	Darstellung des Änderungsbereiches (rot umrandet) und des Bodendenkmals 111636 (schraffierte Fläche) innerhalb der Ortslage Stepenitz.....	19
Abbildung 20	Darstellung der ungefähren Lage der mitgeteilten Trinkwasserleitungen durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk durch Stellungnahme vom 03.02.2025.....	20
Abbildung 21	Darstellung des Änderungsbereiches und der Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Stepenitz auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1 : 10.000.....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Einzelbäumen.....	16
Tabelle 2	Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Obstbäumen.....	16

1 Ziel der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ für den Ortsteil Stepenitz nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermächtigt die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Für den Ortsteil Stepenitz der Gemeinde Marienfließ wurde im November 2005 eine [Abgrenzungs- und Abrundungssatzung](#) rechtskräftig. Diese bezieht einzelne Flächen des Außenbereiches in den Innenbereich durch Abrundung ein. Im nordöstlichen Geltungsbereich der Ortslage Stepenitz wird das Flurstück 45 der Gemarkung Stepenitz Flur 4 mit dieser Satzung fast vollständig dem Außenbereich zugeordnet, was eine zusätzliche Bebauung auf diesem Flurstück im Zusammenhang mit der eigenen Hofstelle und dem selbst genutzten Wohnhaus nicht ermöglicht und die Bauaufsicht des Landkreises Prignitz hier mit einer Rückbauverfügung drohte. Die 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ für den Ortsteil Stepenitz gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB soll aufgestellt werden, um insbesondere diese Fläche im nordöstlichen Bereich der Ortslage Stepenitz sowie die angrenzenden weiteren 3 Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu integrieren.

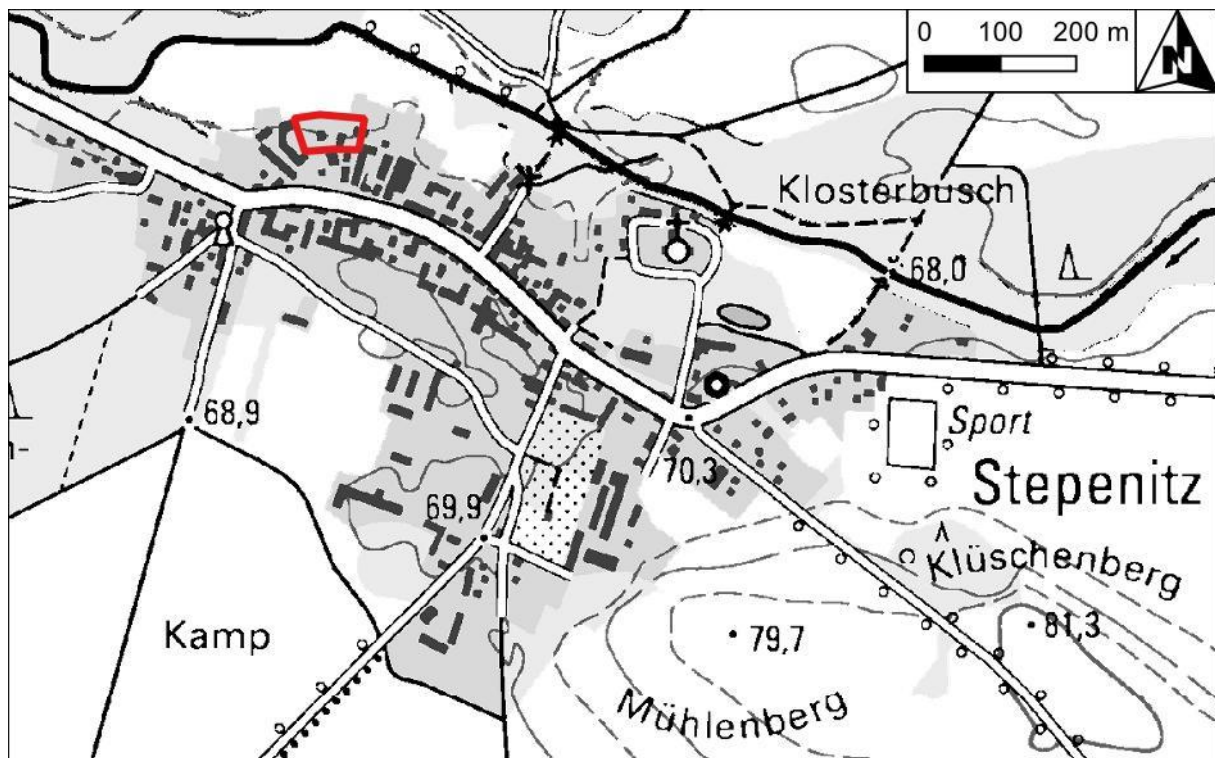


Abbildung 1 Übersicht zum Änderungsbereich innerhalb der Ortslage auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1 : 25.000, unmaßstäblich, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

2 Anlass der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ für den Ortsteil Stepenitz ist ein Antrag eines Bürgers die Abgrenzungssatzung zu ändern, da das Flurstück 45 der Flur 4 der Gemarkung Stepenitz fast vollständig dem Außenbereich zugeordnet wurde obgleich selbst im Jahr der Aufstellung der Satzung einzelne Gebäude seiner Hofstelle ausgegrenzt waren.

In der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Marienfließ wurde am 05.03.2024 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gefasst.

Die Satzung wird hier eingesetzt, um die Fläche im nördlichen Bereich der Ortslage Stepenitz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anzuschließen. Es handelt sich um Teile der Flurstücke 45, 49, 50, 51 und 879, der Flur 4 in der Gemarkung Stepenitz.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Marienfließ ist eine amtsangehörige Gemeinde und wird seit 2001 vom Amt Meyenburg verwaltet. Zur Gemeinde Marienfließ gehören die Ortsteile Stepenitz, Frehne, Jännersdorf und Krempondorf (+ bewohnte Ortsteil Stolpe) sowie die bewohnten Gemeindeteile Kuwalk und Neu Redlin.

Der Amtsbereich umfasst eine Fläche von ca. 212 km² mit ca. 4.130 Einwohnern wobei im Ortsteil Stepenitz ca. 400 Einwohner leben.

Der Ort Stepenitz wurde insbesondere durch das älteste Zisterzienserkloster der Prignitz, das Kloster Marienfließ von 1231 bekannt.

Für die Gemeinde Marienfließ ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Sinne d. § 3 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (Land Brandenburg) (GVBl. I S. 235) , am 01.02.2008 in Kraft getreten, und
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II-2019, Nr. 35) am 01.07.2019 in Kraft getreten

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan HR wurde am 02.04.2019 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg beschlossen und am 29.04.2019 ausgefertigt. Er trat in beiden Ländern am 01.07.2019 in Kraft.

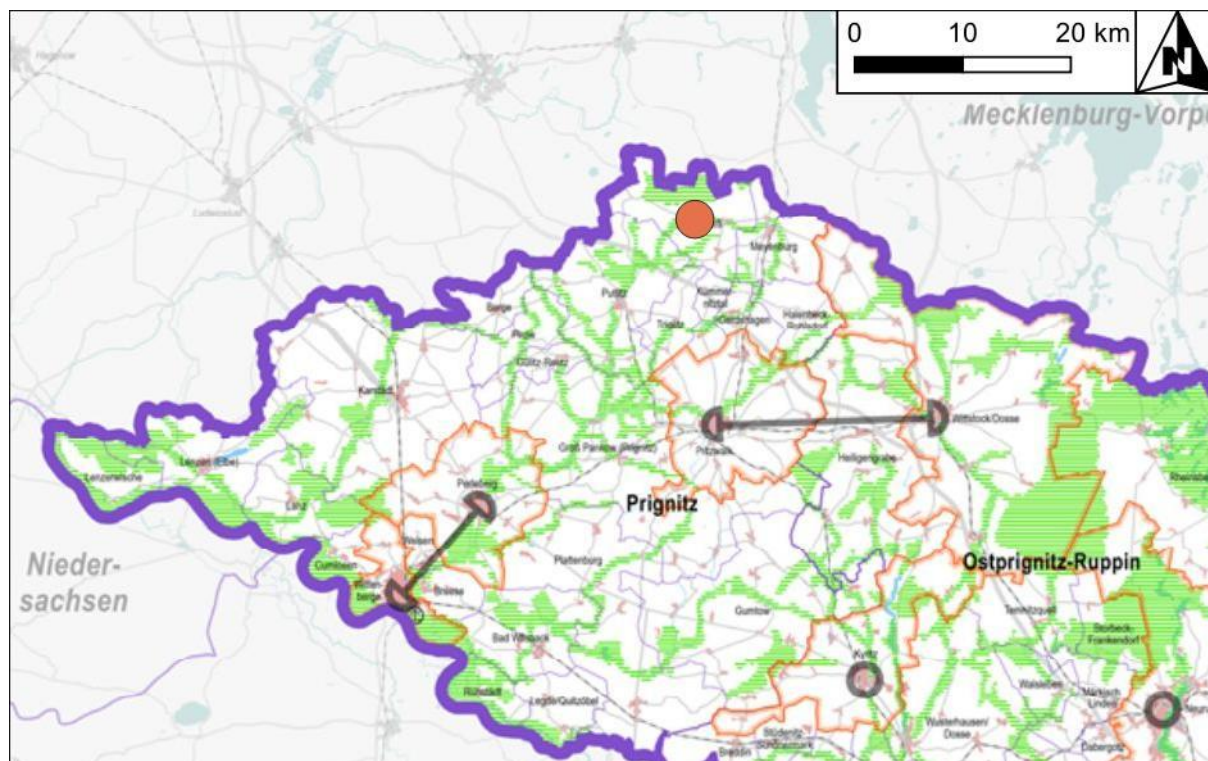


Abbildung 2 Darstellung der Ortslage Stepenitz auf der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019

Gemäß LEP HR sieht die Gemeinde folgende Grundsätze der Raumordnung für sich erfüllt und hat folgende Grundsätze abgeleitet:

§ 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume

G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionales kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Für die Flächen in der 1. Änderung der vorliegenden Satzung sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Im Ergebnis der Auswertung des LEP HR kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung mit den übergeordneten raumordnerischen Zielen vereinbar ist.

3.2 Regionalplanung

Die Ziele der Regionalplanung 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)
Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 24. November 2010 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan im 29. November 2012 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel „Windenergienutzung“
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Aus dem sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ gehen, für die von der Planung beanspruchten Flächen, keine verbindlichen Flächenfestlegungen aus, die zu berücksichtigen wären. Es ist daher davon auszugehen, dass die Planung den regionalplanerischen Zielen vereinbar ist.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ des Regionalplans Prignitz-Oberhavel (Stand 2012)

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Marienfließ entstand aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Frehne, Jännersdorf, Krempendorf und Stepenitz mit Wirkung vom 31.12.2001.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Stepenitz mit Stand vom Januar 1992, der am 17.03.1993 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt wurde, gilt für seinen räumlichen Geltungsbereich für die Gemeinde Marienfließ, Ortsteil Stepenitz, fort.

Im fortgeltenden FNP der ehemaligen Gemeinde Stepenitz ist für den vorliegenden Änderungsbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung eine vorhandene Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

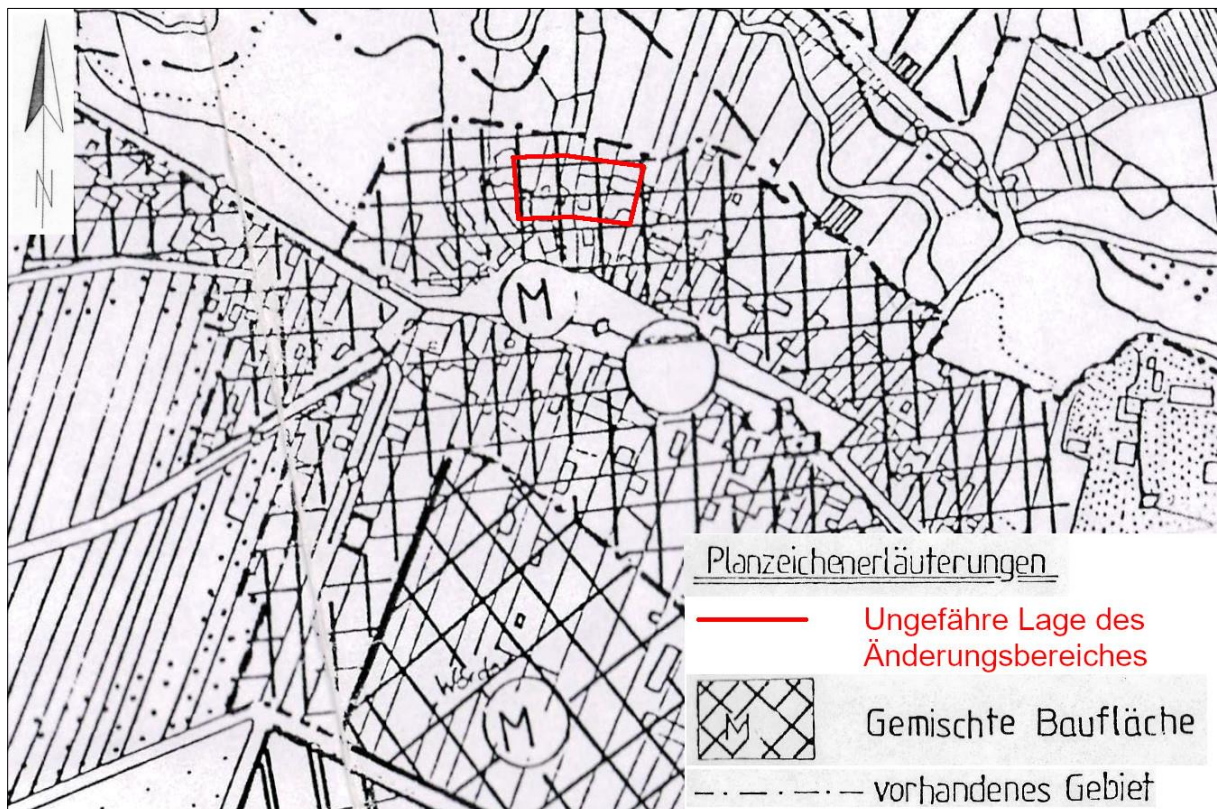


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem fortgeltenden FNP der ehemaligen Gemeinde Stepenitz mit Stand vom Januar 1992, Ausschnitt nach Norden ausgerichtet, mit Darstellung der ungefähren Lage des vorliegenden Änderungsbereiches der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

4 Änderungsbereich

Die Grenzen für den Geltungsbereich der 1. Änderung ergeben sich aus dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, welche an der betreffenden Stelle im nördlichen Bereich aufgelöst entsprechend der beiliegenden Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgelegt werden.

Folgende Flurstücke in der Flur 4 der Gemarkung Stepenitz umfasst die 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ für den Ortsteil Stepenitz teilweise: 45, 49, 50, 51 und 879.

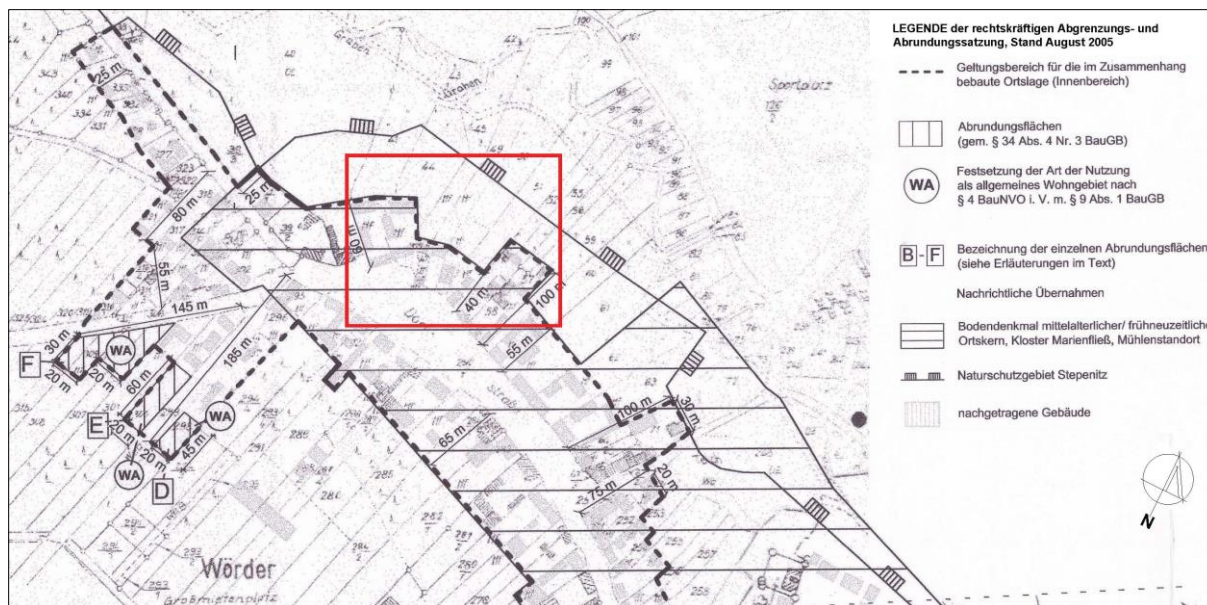


Abbildung 5 Ausschnitt der Planzeichnung der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, Stand August 2005, mit Darstellung des Ausschnittes zum Änderungsbereich

5 Geltungsbereich und zulässige Nutzungen

§ 1 - Geltungsbereich

Die [geänderten](#) Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stepenitz werden gemäß der [Geltungsbereichsgrenze](#) in der Planzeichnung festgelegt.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der von § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Außenbereichsflächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3 - Art der baulichen Nutzung

[Unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 1 BauGB und der Bestandsbebauung sind in dem Geltungsbereich der 1. Änderung nur den Hauptanlagen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.](#)

Begründung:

Die 1. Änderung wird veranlasst, um insbesondere bereits vorhandene bzw. nachträglich errichtete Nebengebäude, die den [Hauptanlagen](#) untergeordnet sind, in den baulichen Zusammenhang zu integrieren. Diese Nebengebäude (siehe unten stehende Abbildungen) unterliegen bereits ihren Nutzungen als Garagen oder Unterstand für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Geräte.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass in diesen Bereichen neue eigenständige Wohnhäuser errichtet werden sollen. Dieses ist in der „sogenannten zweiten Reihe“ städtebaulich nicht gewollt und entspricht auch nicht dem typischen Ortsbild der Ortslage Stepenitz.

Auf dem Flurstück 45 der Flur 4 Gemarkung Stepenitz befinden sich neben dem eigentlichen Wohnhaus zwei Nebengebäude, die mittels der Satzung in den örtlichen Zusammenhang integriert werden sollen. Dabei handelt es sich um einfache Gebäudekubaturen, zumeist Rechteckbaukörper in eingeschossiger Bauweise.

§ 4 - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[Wird Boden durch den Neubau von Nebenanlagen versiegelt, ist je angefangener 50 m² vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder je ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.](#)

Zur [Begründung bzw. Ausführung](#) siehe Kapitel 6.4 dieser Begründung.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung für Brutvögel

Baumaßnahmen zur Fundamenterstellung bzw. alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (auch Gehölzrodung) müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10. – 28./29.02. eines Folgejahres durchgeführt werden.

Künstliche Lichtquellen zum Schutz von Fledermäusen

Um eine Störung und Schädigung von Fledermäusen sowie nachtaktiven Vogelarten durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden, kann die nächtliche Beleuchtung mit Hilfe von Bewegungsmeldern, abgeschirmten Lichtquellen sowie durch die Nutzung von Leuchtmitteln mit geringem Blauanteil (2700 K oder geringer) auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Zur Begründung bzw. Ausführung siehe Kapitel 6.3 dieser Begründung.

Hinweis zur Bauweise

Aufgrund der fehlenden Unterhaltung von Bereichen der Stepenitz und einiger Nebengewässer unterhalb der Ortslage kann es auf Grund der Bodenzusammensetzung vor Ort zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels führen. Neu errichtete Gebäude und Nebenanlagen sollten in ihrer Bauweise an die hohen Grundwasserstände angepasst sein.



Abbildung 6 Vorderes Nebengebäude Blick ausgehend von der Dorfstraße auf das Flurstück 45



Abbildung 7 Hinteres Nebengebäude ausgehend von der Blickrichtung aus Westen auf das Flurstück 45



Abbildung 8 Blick auf die Lindenstr., im Bildhintergrund das dazu gehörige Wohnhaus, Lindenstr. 30
Nebenstehend (links) das Gebäude Dorfstr. 29



Abbildung 9 Vorderes Nebengebäude ausgehend von der Lindenstr. auf das Flurstück 49,



Abbildung 10 Hinteres Nebengebäude ausgehend von Blickrichtung aus Westen auf das Flurstück 49

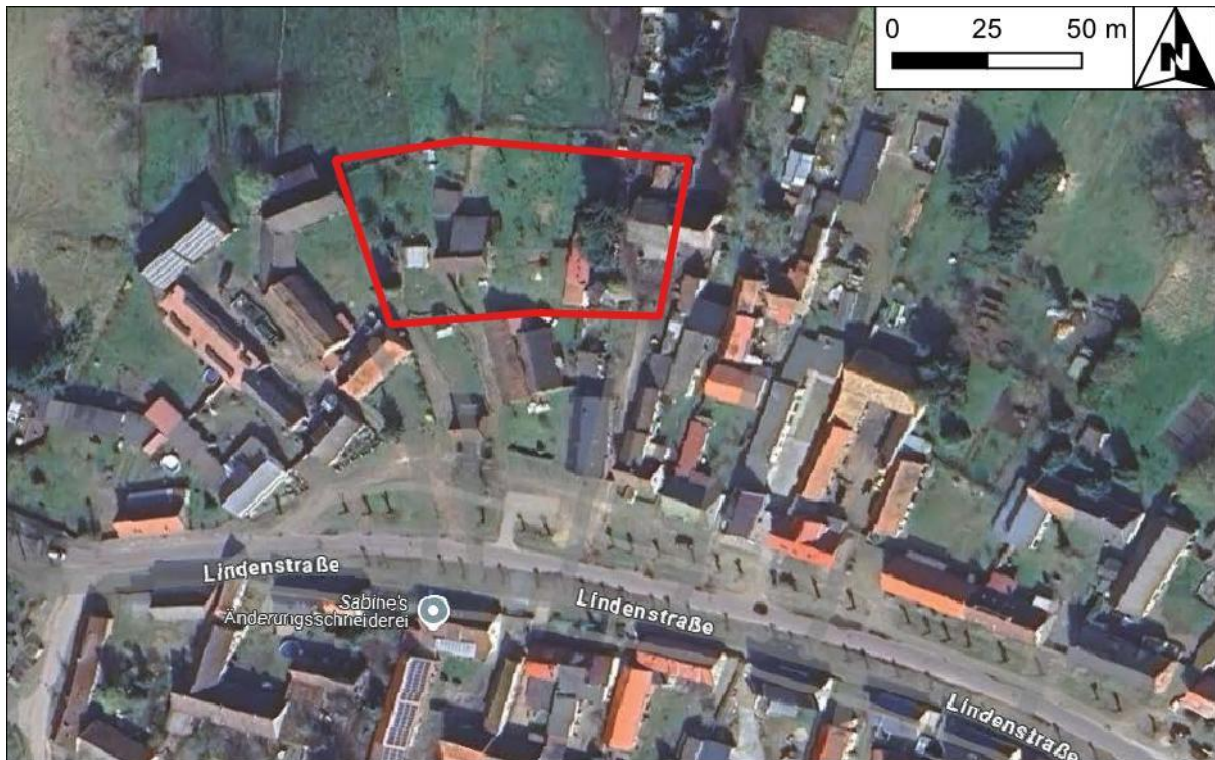


Abbildung 11 Darstellung des Änderungsbereiches auf Grundlage von Google Maps (Bilder © 2024 Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (© 2009))

Ausschnitt Planzeichnung:

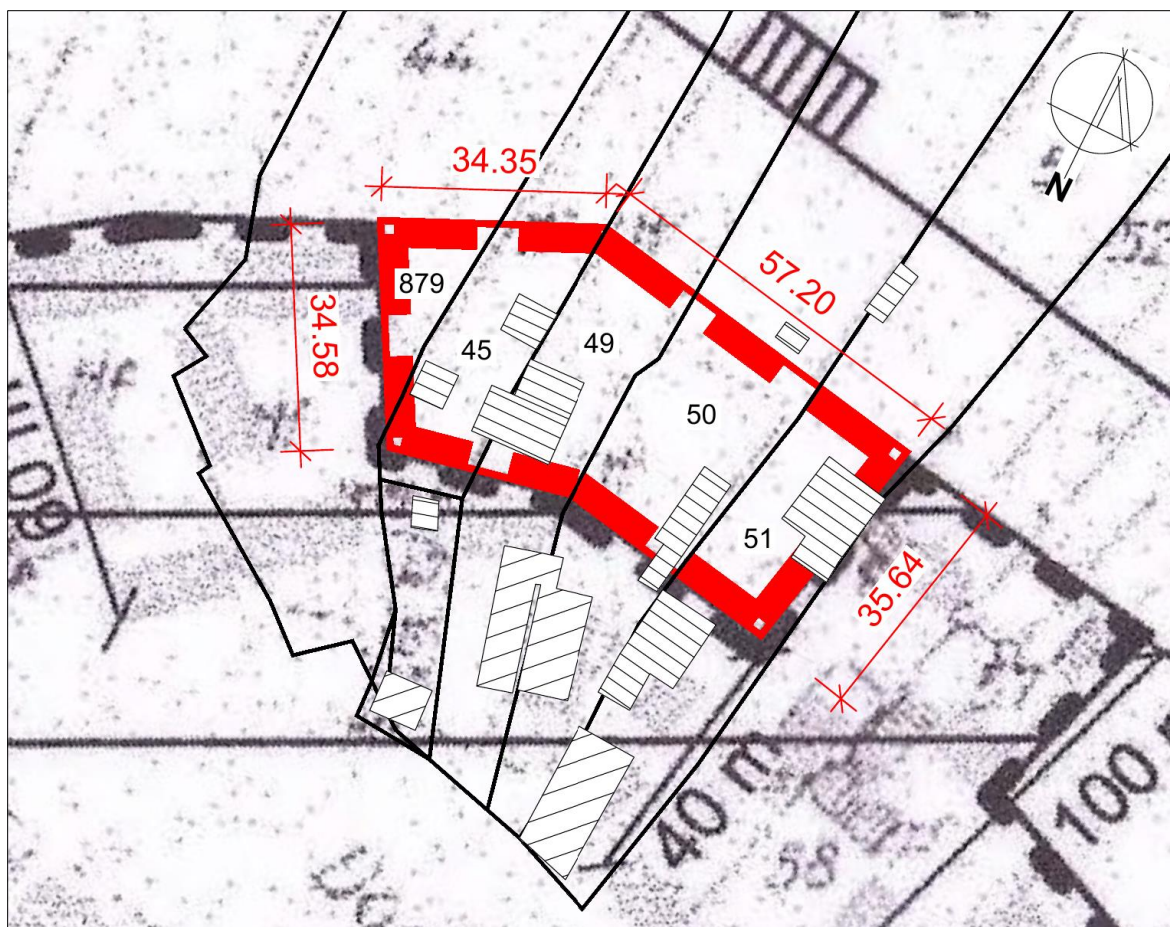


Abbildung 12 Ausschnitt der Planzeichnung zur 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

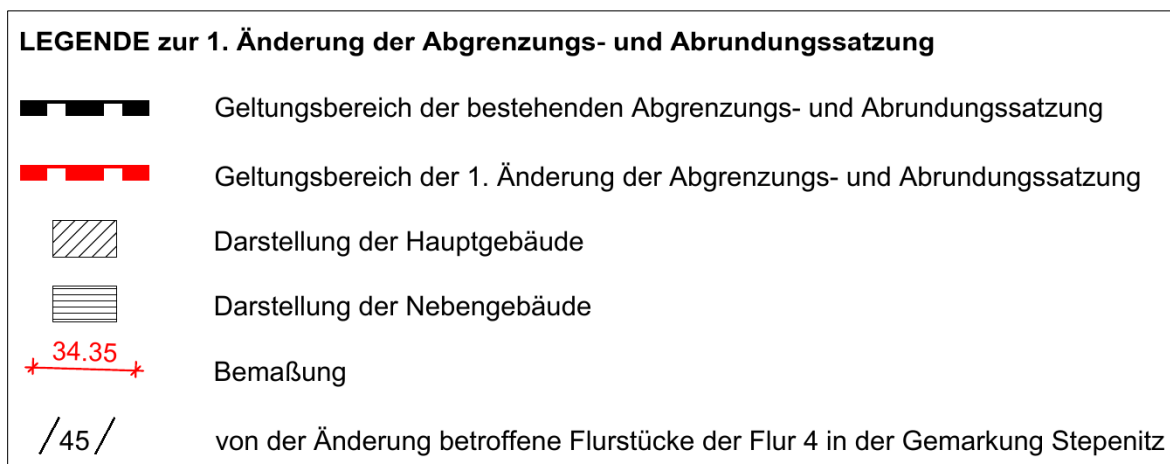


Abbildung 13 Ausschnitt der Legende zur Planzeichnung zur 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

6 Naturschutzrechtlicher Belang

Die Ortslage Stepenitz ist landschaftlich reizvoll in Wald und [Agrarlandschaften](#) eingebettet, die außerhalb der bebauten Ortslage erkennbar sind.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden in dieser Satzung Maßnahmen festgesetzt. Über den Ausgleich ist entsprechend dem Grad des Eingriffes über das konkrete Vorhaben gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den landesrechtlichen Regelungen Brandenburgs (Baumschutzverordnung Prignitz (BaumSchV-PR) oder Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)) zu verfahren.

Der gesetzliche Gehölz-, Biotop- und Artenschutz sind auch im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Hinsichtlich des Gehölz, Biotop und Artenschutz werden im Rahmen der 1. Änderung der vorliegenden Satzung folgende fachliche Einschätzungen gegeben.

6.1 Gehölzschutz

Der vorhandene Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR) wonach der geschützte Gehölzbestand zu erhalten ist und nicht beseitigt, beschädigt wesentlich verändert oder nachhaltig beeinträchtigt werden darf. Der tatsächliche Eingriff ist im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens zu präzisieren, wonach die erforderliche Kompensation zu ermitteln ist.

6.2 Biotopschutz

Auf den in den Änderungsbereich einbezogenen Flurstücken befinden sich keine geschützten Biotope. Nachfolgende Abbildungen belegen den gesamten Gehölzbestand auf den betreffenden Grundstücken.



Abbildung 14 Nebengebäude mit vorgelagertem Baumbestand, Obstbaum



Abbildung 15 Gehölzbestand, überwiegend Nadelbäume, zwischen Flurstück 50 und Flurstück 51



Abbildung 16 Gehölzbestand auf dem Flurstück 45 , Übergang zur offenen Landschaft



Abbildung 17 Gehölzbestand auf dem Flurstück 45 , angrenzend an das Flurstück 49 und Flurstück 50

Der gesetzliche Gehölz-, Biotop- und Artenschutz sind auch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

6.3 Artenschutz

Nachfolgend werden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer Begehung der geplanten Flächen beurteilt.

Brutvögel:

In den betreffenden Plangebietsflächen ist aufgrund der Habitatausstattung grundsätzlich mit einem Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes und der Gehölze zu rechnen. Da es sich bei dem zu erwartenden Artenspektrum hauptsächlich um Arten handelt, die typischer Weise in oder im Umfeld von Siedlungen vorkommen, können Beeinträchtigungen der zu erwartenden Arten im Hinblick auf das Störungs- sowie Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sollten jedoch Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit geplant sein, besteht hier die Gefahr der direkten Überbauung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommender Brutvögel. Damit wäre der Verbotsstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG berührt, weshalb für die Umsetzung der Planung zu beachten ist, dass Baumaßnahmen zur Fundamenterstellung bzw. alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (auch Gehölzrodung) außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10. – 28./29.02. eines Folgejahres durchgeführt werden. Der Zeitraum berücksichtigt bereits § 39 Abs. 5 BNatSchG, welcher festlegt, dass Bäume, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nur innerhalb dieses Zeitraumes beseitigt werden dürfen.

Im Ergebnis mit Berücksichtigung der formulierten Bauzeitenregelung für Brutvögel, können wesentliche Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvögel ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Neben den Brutvögeln ist aufgrund der Nähe zu Gewässern, Feuchtgründen und Gehölzen auch mit dem Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen. Diese können durch nächtliche Beleuchtung an Gebäuden nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gestört oder geschädigt werden.

Um eine Störung und Schädigung von Fledermäusen sowie nachtaktiven Vogelarten durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden, kann die nächtliche Beleuchtung mit Hilfe von Bewegungsmeldern, abgeschirmten Lichtquellen sowie durch die Nutzung von Leuchtmitteln mit geringem Blauanteil (2700 K oder geringer) auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Beleuchtung, kann eine wesentliche Beeinträchtigung der Artgruppe Fledermäuse sowie von nachtaktiven Vogelarten ausgeschlossen werden.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wird Boden durch den Neubau von Nebenanlagen versiegelt, ist je angefangener 50 m² vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder je ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken werden folgende Pflanzarten empfohlen:

Tabelle 1 Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Einzelbäumen

Art / Name	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Fagus Sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus Betulus</i>	Hainbuche

Tabelle 2 Pflanzempfehlung für die Pflanzung von Obstbäumen

Art / Name	
<i>Boskoop</i>	Apfelbaum
<i>Jakob Lebel</i>	Apfelbaum
<i>Clapp`s Liebling</i>	Birnbaum
<i>Gellert`s Butterbirne</i>	Birnbaum
<i>Schattenmorelle</i>	Kirschbaum
<i>Gr.schw. Knorpelkirsche</i>	Kirschbaum
<i>Hauszwetschge</i>	Zwetschgenbaum

7 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der vorliegenden Satzung tangiert kein Landschaftsschutzgebiet oder Schutzgebiete anderer Verordnungen.

Folgende Entfernungen liegen zwischen der Abgrenzung des Änderungsbereiches und den nächstgelegenen Schutzgebieten:

- (LSG) Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ ca. 445 m westlich
- (SPA) Vogelschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ ca. 440 m westlich
- (NSG) Naturschutzgebiet „Stepenitz“ ca. 44 m nördlich
- (FFH) Fauna-Flora-Habitat „Stepenitz“ ca. 34 m nördlich

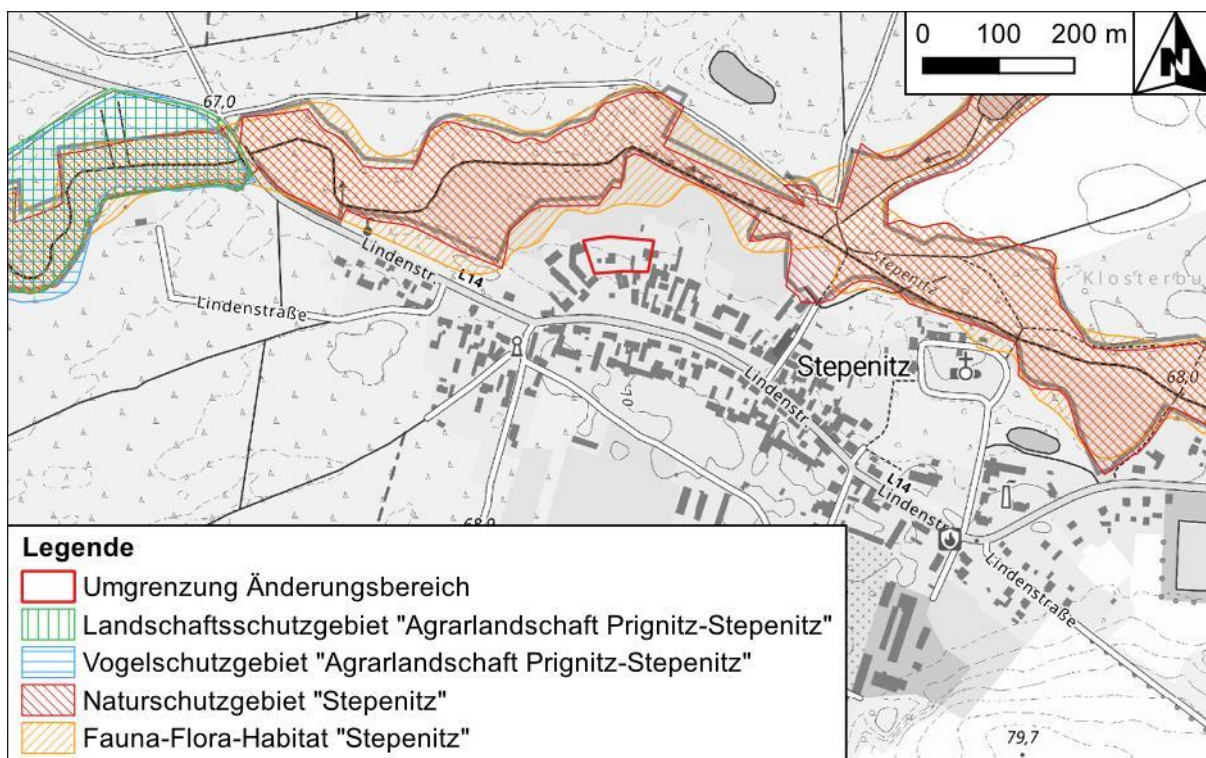


Abbildung 18 Darstellung des Änderungsbereiches in der Ortslage Stepenitz und der umliegenden Schutzgebiete auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1 : 10.000

Das NSG "Stepenitz" ist gemeinsam mit dem FFH Gebiet „Stepenitz“ das am nächsten gelegene Schutzgebiet in Bezug auf die Abgrenzung des nördlichen Änderungsbereiches der Ortslage Stepenitz. Es ist in großen Teilen fast deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet "Stepenitz" (DE 2738-302). Das NSG wurde 2004 ausgewiesen. Die Schutzziele gemäß der NSG-Verordnung sind die Erhaltung und Entwicklung als Lebensraum wild lebender Pflanzengesellschaften, insbesondere von Moorwäldern, Quellen und Quellfluren, Schwimmblatt- und Wasserpflanzengesellschaften, Röhrichten, Seggenrieden, Grünland frischer bis nasser Standorte mit kleinflächig vorkommenden Flutrasen und Trockenrasen.

Die Schutz- und Erhaltungsziele der jeweiligen Schutzgebiete ergeben sich aus deren Verordnungen. Aufgrund der Entfernung sowie der Ausstattung der betreffenden privaten Flurstücke innerhalb des Änderungsbereiches, nördlich von Stepenitz, die überwiegend durch kleinere Nebengebäude bebaut sind, kann keine negative Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzzwecke abgeleitet werden.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass laut Managementplanung des NSG „Stepenitz“ Abschnitte der Stepenitz unterhalb der Ortslage Stepenitz sowie einige Nebengewässer nicht turnusmäßig unterhalten werden (S. 215) und dies auf Grund der Gegebenheiten vor Ort zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels führen kann. Neu errichtete Gebäude und Nebenanlagen sollten in ihrer Bauweise an die hohen Grundwasserstände angepasst sein.

8 Denkmalschutz

Der Bereich zur 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ für den Ortsteil Stepenitz befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmales Nr. 111636 „Kloster deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ gemäß der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) für den Landkreis Prignitz, Stand 31.12.2023.

Das Bodendenkmal erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Bodendenkmale stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz (§§ 1 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren. Die Denkmalbehörden sind an allen Planungen zu beteiligen.

Alle Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmalen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3 und 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

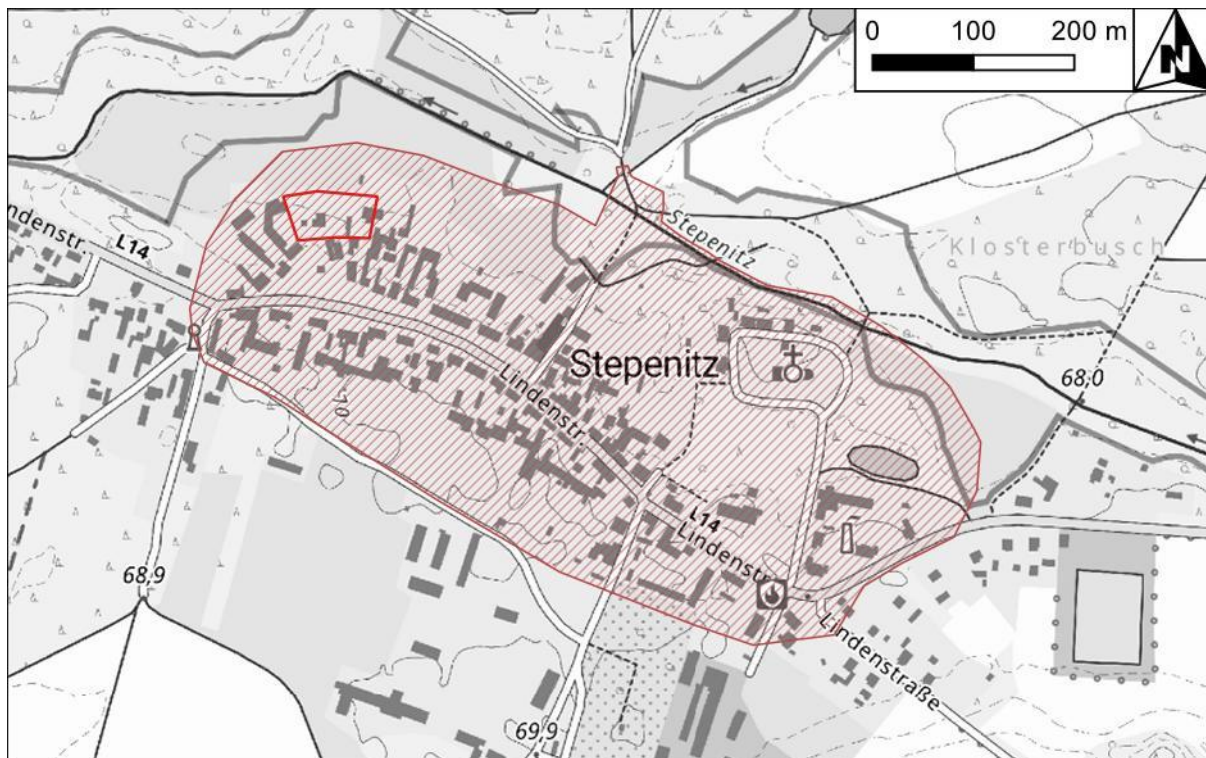


Abbildung 19 Darstellung des Änderungsbereiches (rot umrandet) und des Bodendenkmales 111636 (schraffierte Fläche) innerhalb der Ortslage Stepenitz

9 Wasserver- und -entsorgung

Durch die 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung werden Leitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Pritzwalk“ nicht direkt berührt. Der ungefähre Verlauf der Bestandsleitungen ist nachfolgend redaktionell dargestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung für den OT Stepenitz erfolgt dezentral.

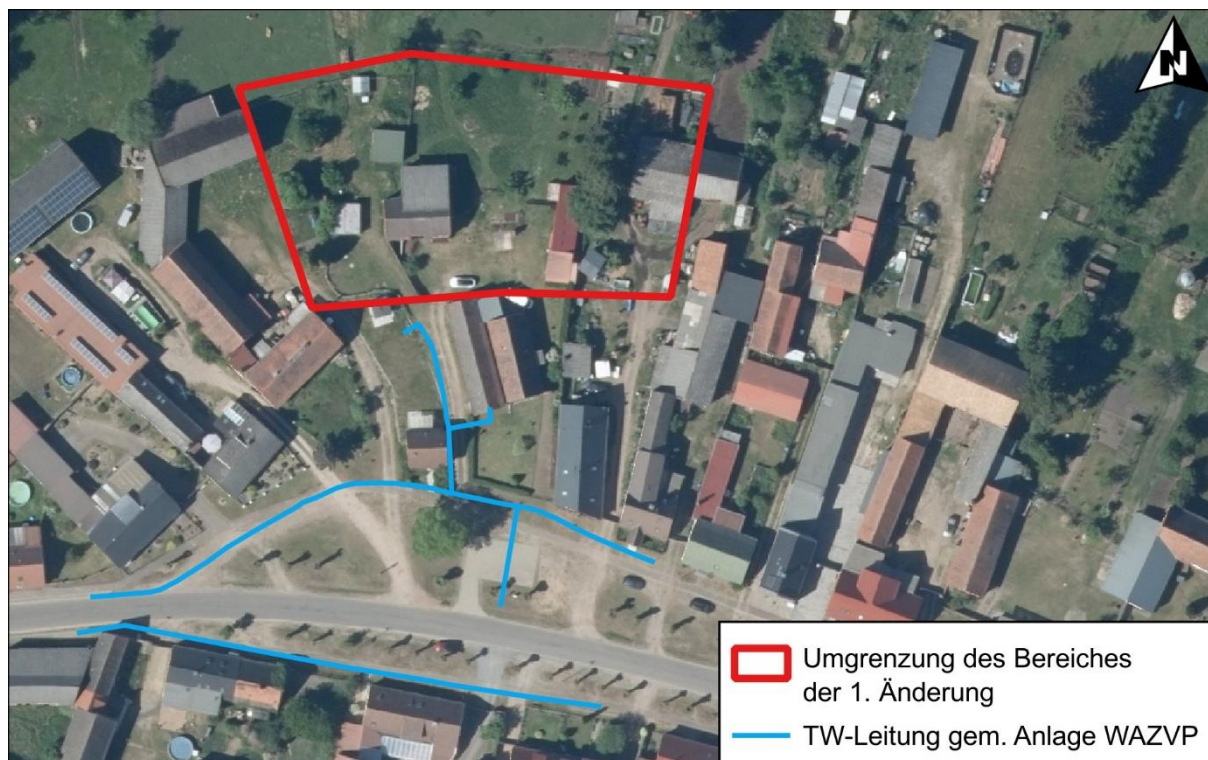


Abbildung 20 Darstellung der ungefähren Lage der mitgeteilten Trinkwasserleitungen durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk durch Stellungnahme vom 03.02.2025

10 Brandschutz

Generell ist die Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W405 DVGW durch die Gemeinde sicher zu stellen. **Derzeit ist die alleinige Versorgung durch das Trinkwassernetz nicht dauerhaft gegeben.** Die nächst gelegenen Löschwasserentnahmestellen befinden sich westlich der Änderungsbereichsfläche zwischen 133 m und 480 m und östlich des Änderungsbereiches ca. 230 m entfernt. **Nach Absprache mit einem Techniker des WAZV wurde mitgeteilt, dass die Hydranten im Bestand nicht vollständig die nötige Menge Löschwasser über einen längerfristigen Zeitraum zur Verfügung stellen können.** Im Brandfall können diese jedoch von der Feuerwehr verwendet werden.

Sollte das Wasser aus den Hydranten nicht ausreichen, ist es bei einem Brand ohne weiteres möglich, aus der Stepenitz oder einem nahegelegenen Brunnen Löschwasser zu fördern.

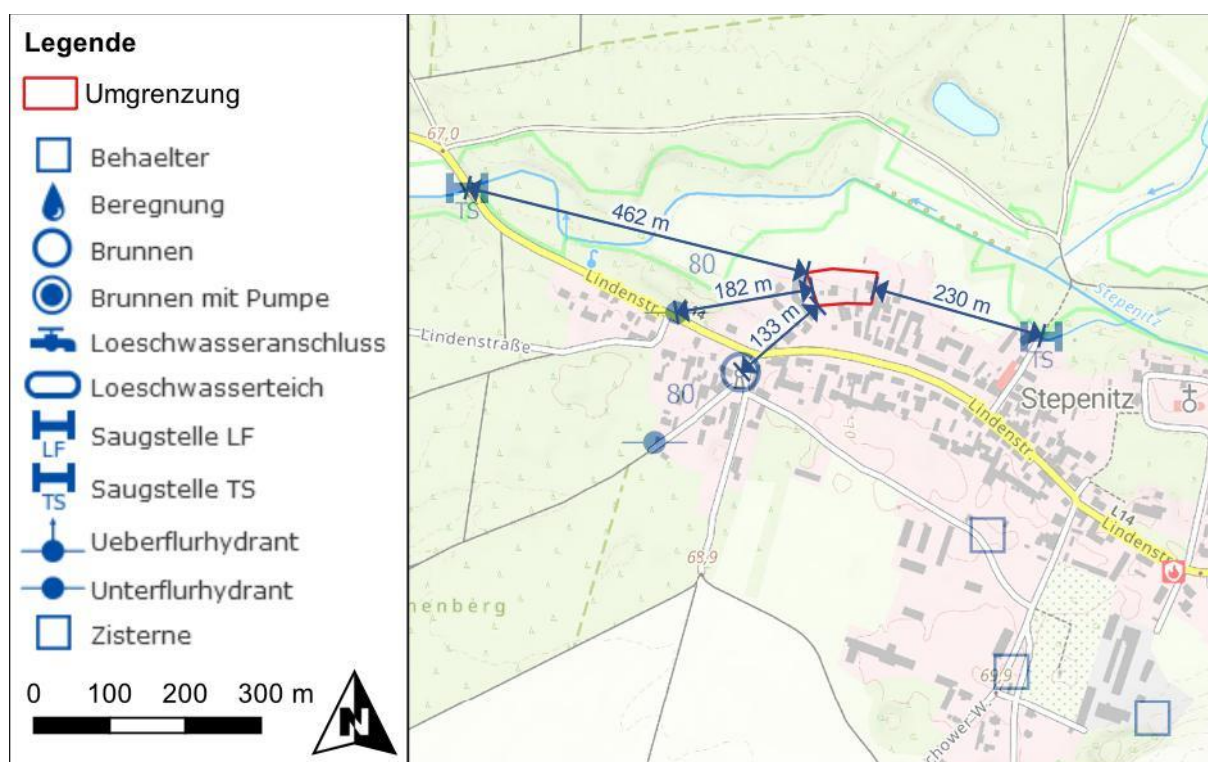


Abbildung 21 Darstellung des Änderungsbereiches und der Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Stepenitz auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1 : 10.000

11 Verfahren und Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung der Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Marienfließ OT Stepenitz gem. § 34 Abs. 4 BauGB wurde mit Beschluss Nr. 4/2024 am 05.03.2024 in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Marienfließ gefasst.

Bei der Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, werden aufgefordert, Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben, wobei die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme 30 Tage nicht unterschreiten darf.

Die Satzung ist durch die Gemeinde Marienfließ zu beschließen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung unterliegt nicht mehr der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, jedoch ist der Beschluss der Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ist ab dem Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung zur Einsicht zu jedermann während der Dienststunden öffentlich auszulegen.

Stand 13. Mai 2025

erarbeitet durch Dipl. Ing. Karin Kostka,
Sophie Porzell, Stadt- & Raumplanung, B.Sc.,
Michaela Liedtke, technische Zeichnerin,



K.K-RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

K.K – RegioPlan Büro für Stadt- und Regionalplanung
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk