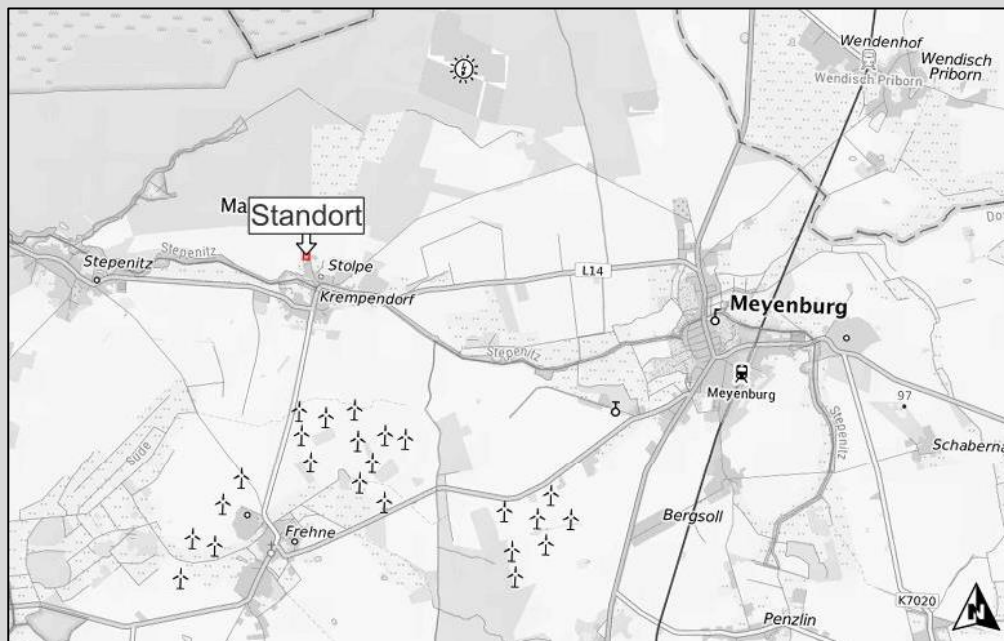


LANDKREIS PRIGNITZ
AMT MEYENBURG
GEMEINDE MARIENFLIESS
ORTSTEIL KREMPENDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT BÜRO, CARPORT UND HEUZWISCHENLAGER“, BP-NR. 4



Teil C – Begründung

Satzung gem. §10 BauGB

Stand: 01.Februar 2024

Übersichtskarte: Kartendarstellung und Präsentationsgraphiken: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie,
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html

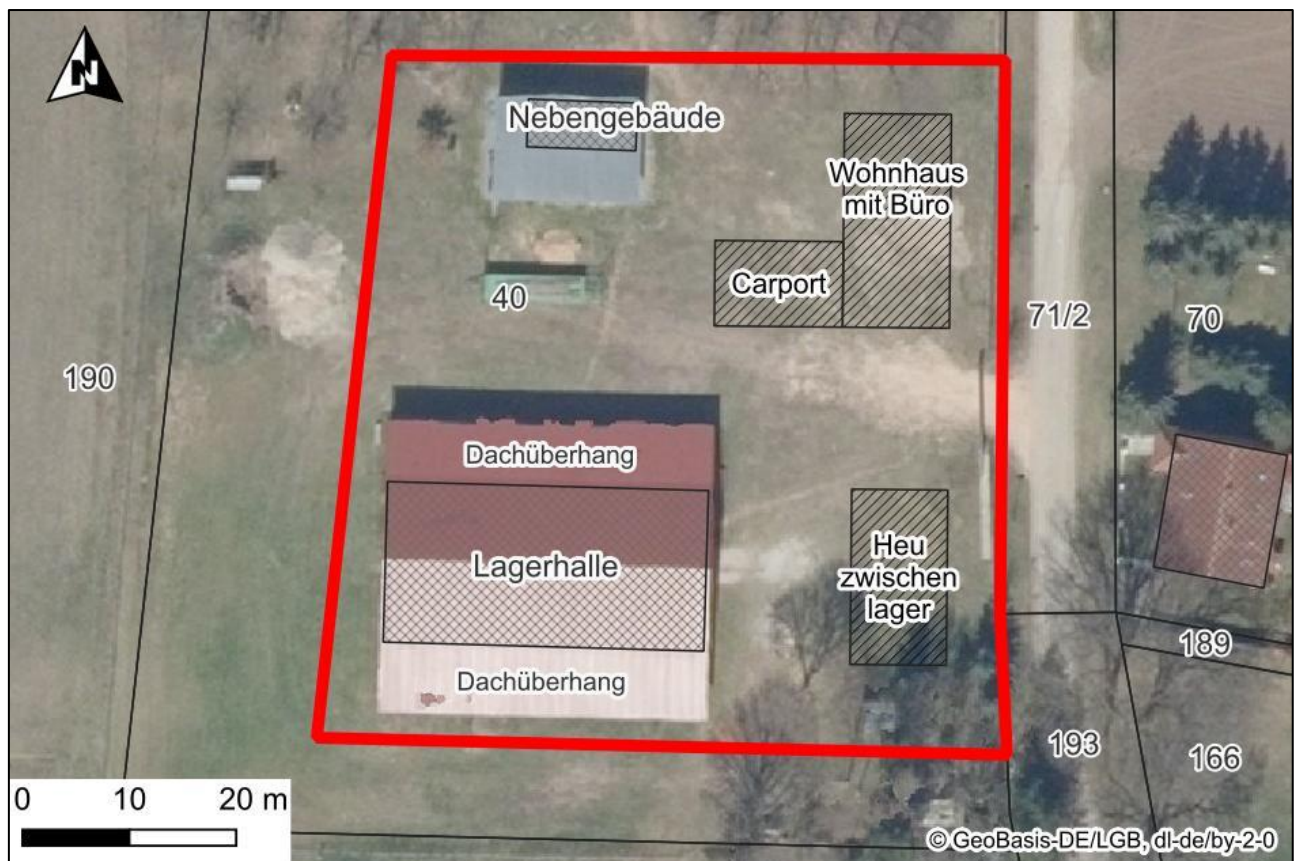
erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

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



Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“, BP-Nr. 4, mit bestehenden und geplanten Gebäuden auf dem Hintergrund Digitale Orthophotos Brandenburg

erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

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

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 4 |
| 2 | Lage der Planungsgebietes im Verwaltungsgebiet | 5 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 6 |
| 3.2 | Landesplanung | 7 |
| 3.3 | Regionalplanung | 9 |
| 3.4 | Kommunale Bauleitplanung | 10 |
| 4 | Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches | 10 |
| 5 | Planungskonzept | 13 |
| 6 | Planinhalt und Festsetzungen | 14 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 14 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 15 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | 16 |
| 6.4 | Verkehrsflächen gem. § 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | 17 |
| 6.5 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | 17 |
| 6.6 | Pflanzliste für mögliche Anpflanzungen: | 18 |
| 6.7 | Hinweise | 18 |
| 7 | Erschließung und technische Infrastruktur | 20 |
| 7.1 | Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 7.2 | Wasserver- und Abwasserentsorgung | 20 |
| 7.3 | Löschwasser | 21 |
| 7.4 | Abfallwirtschaft | 21 |
| 7.5 | Stromversorgung | 22 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.6 | Telekommunikation | 22 |
| 8 | Umweltbericht | 23 |
| 8.1 | Flächenbilanz | 24 |
| 9 | Rechtsgrundlagen und Verfahren | 25 |
| 9.1 | Rechtsgrundlagen | 25 |
| 9.2 | Verfahren | 25 |
| 10 | Anlagen | 27 |
| 10.1 | Planzeichnung Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ BP Nr. 4 Gemeinde Marienfließ, Ortsteil Krempendorf“ K.K-RegioPlan, Stand 01.Februar 2024 | 27 |
| 10.2 | vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ BP Nr. 4 Gemeinde Marienfließ, Ortsteil Krempendorf“ Umweltbericht mit Potentialabschätzung Artenschutz, K.K-RegioPlan, Stand 01.Februar2024 | 27 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abbildung 1 Übersicht der Ortslage in Bezug auf die umliegenden Ortsteile , Quelle Brandenburg Viewer | 6 |
| Abbildung 2 Darstellung des Geltungsbereiches zum Vorentwurf mit möglicher Gebäudeplanung | 11 |
| Abbildung 3 Darstellung des Geltungsbereiches zum Entwurf mit möglicher Gebäudeplanung | 11 |
| Abbildung 4 Foto der Umgebungsbebauung, östliche Straßenseite gegenüberliegend das Planungsgrundstück mit bestehender Halle | 12 |
| Abbildung 5 Foto im Vordergrund die Planungsfläche | 12 |
| Abbildung 6 Wirtschaftsgebäude/bestehendes Lager | 12 |
| Abbildung 7 Lichter Baumbestand aus Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) im nordöstlichen Randbereich der Vorhabenfläche, Blickrichtung von Osten | 12 |

| | |
|---|-----------|
| Abbildung 8 Aufteilung der geplanten Bebauung (schwarz dargestellt) und der bereits vorhandenen Bebauung (farbig) auf dem privaten Baugrundsück | 15 |
| Abbildung 9 Blick auf die angrenzende Wohnbebauung..... | 16 |
| Abbildung 10 Verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches | 20 |
| Abbildung 11 Löschwasserentnahmestellen im Umfeld von >300m zum Geltungsbereich | 21 |
| Abbildung 12 Übersicht der Vorhabenfläche, unmaßstäblich..... | 24 |

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Krempendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Marienfließ und wird durch das Amt Meyenburg verwaltet.

Die Gemeinde Marienfließ hat am 21.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“, BP Nr 4 gefasst.

Der familiengeführte ortsansässige Handwerksbetrieb Zimmerei & Holzbau GmbH & Co.KG, Stolpe 7 in 16945 Marienfließ, OT Krempendorf beabsichtigt, auf seinem eigenen Grundstück, Gemarkung Krempendorf, Flur 3, Flurstück 40 nördlich der Ortslage Krempendorf, angrenzend an eine bestehende betriebseigene Lagerhalle und wiederum südlich angrenzend an den bestehenden gemeindlichen Sportplatz, hier ein neues Wohnhaus mit Büro und einer Heuzwischenlagerhalle zu errichten.

Derzeit befindet sich das geplante Vorhaben im Außenbereich und soll mittels des vorliegenden Bebauungsplanes als „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5a Abs. 1 BauNVO mit den oben beschriebenen Nutzungsabsichten entwickelt werden.

Das örtliche Handwerksunternehmen wurde durch den Senior Herrn Hartmut Schulz gegründet und in den letzten Jahren durch das aktive Mitarbeiten durch den Sohn begleitet. Der Junior möchte nunmehr mit der eigenen Familie ein eigenes Wohnhaus errichten und gleichzeitig die Verwaltung des Holzbau-Unternehmens mit einem Büro integrieren.

Der Privatmann Herr Hartmut Schulz betreibt sehr aktiv in Krempendorf den Pferdesport mit eigenen Pferden auf einer nahe gelegenen Koppel mit Pferdeunterstand. Zur Eigenversorgung der Pferde im Winter wird Heu gemäht und zur Trocknung zwischen gelagert bevor es dann winterfest in die nebenstehende Halle eingelagert wird.

Aus städtebaulichen Gründen unter Einbezug der näheren Bebauung am Ortsrand von Krempendorf wird daher die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gem. §5a BauNVO festgesetzt.

Durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Kraft getreten am 23.06.2021 hat der Gesetzgeber die Möglichkeit und Chance eingeräumt vorhandene dörfliche Strukturen auch mit der Neuausweisung von Wohnflächen wieder zu prägen und zu unterstützen, was dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren entgegen kommt.

Für den Ortsteil Krempendorf wurde bisher keine Satzung gem. §34 BauGB über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aufgestellt.

Da sich die Grundstücke bisher nach § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, kann die Planung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden. Der Bebauungsplan wird gem. § 2 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da ein solcher für den Ortsteil Krempendorf nicht vorliegt. Insofern ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Landkreis Prignitz abschließend zur Genehmigung vorzulegen.

Die Gemeinde wird mit dem künftigen Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB abschließen. Hierin wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet. Der abgeschlossene Durchführungsvertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

2 Lage der Planungsgebietes im Verwaltungsgebiet

Die Vorhabenfläche liegt unmittelbar am nordwestlichen Rand des Wohnplatzes Stolpe, des Ortsteils Krempendorf der Gemeinde Marienfließ. Die Gemeinde gehört zum Amt Meyenburg, im Landkreis Prignitz des Landes Brandenburg. Der Untersuchungsraum befindet sich, im äußersten Nordwesten des Landes Brandenburg, ca. 2.10 km südlich der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern, welche zugleich die Grenze zwischen den Landkreisen Prignitz und Ludwigslust-Parchim bildet, in der Gemarkung Krempendorf, Flur 3, Flurstück 40.

Der Planungsraum befindet sich ca. 3,90 km westlich von Meyenburg, ca. 15,60 km südwestlich von Plau am See, ca. 17,41 km südöstlich von Lübz, ca. 11,54 km nordöstlich von Putlitz und 17,75 km nördlich von Pritzwalk.

Im Umfeld der Vorhabenfläche befinden sich folgende Ortschaften, Siedlungen und Wohnplätze: Stolpe unmittelbar, Krempendorf ca. 0,36 km südlich, Retzow ca. 5,20 km nordöstlich, Meyenburg 3,90 km östlich, Bergsoll 4,78 km südöstlich, Frehne 2,69 km südlich, Breitenstücken ca. 4,29 km südwestlich, Stepenitz 1,86 km westlich, Quaßlin 5,53 km nordwestlich und Klein Dammerow ca. 6,03 km nördlich.

Durch die Ortslagen von Stolpe und Krempendorf verläuft von Westen nach Osten die Landesstraße L 14 von der Landesgrenze zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg, bei Neu Redlin nach Meyenburg.

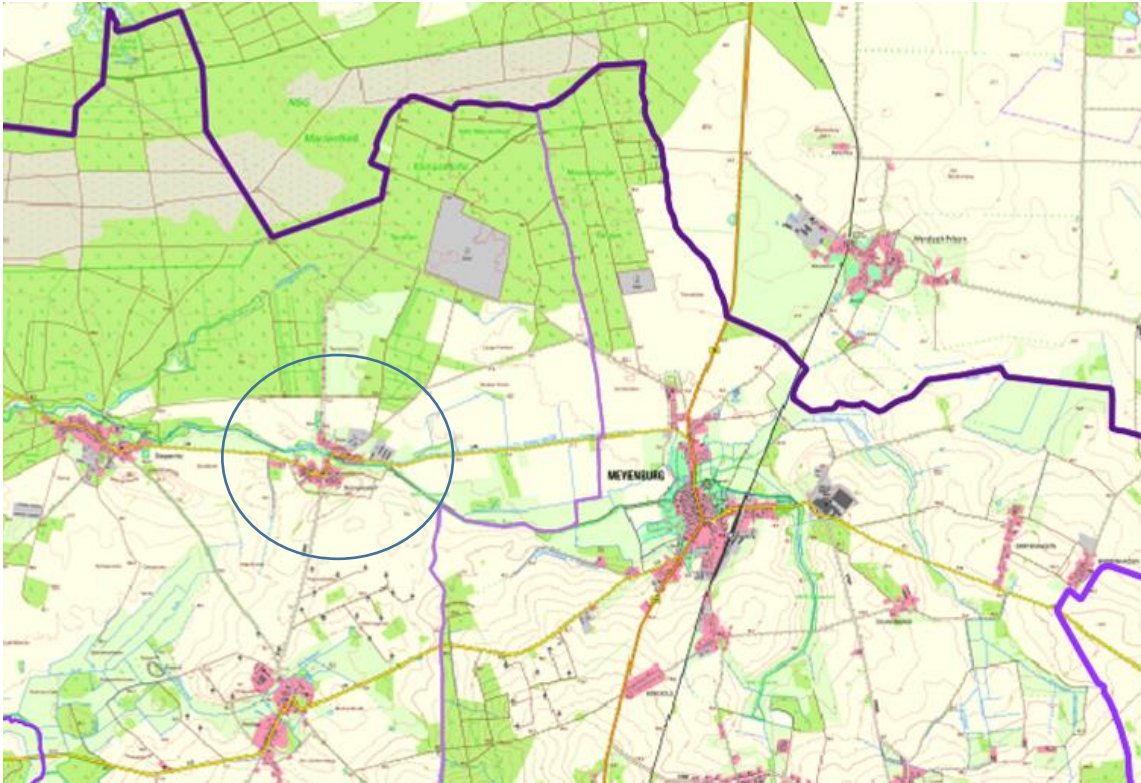


Abbildung 1 Übersicht der Ortslage in Bezug auf die umliegenden Ortsteile , Quelle Brandenburg Viewer

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zum Verständnis des Bebauungsplans ist es i.d.R. notwendig, die Aussagen anderer Planungen, die sich auf den Planinhalt auswirken, darzustellen. Dazu gehören verbindliche Planungen, die eine Anpassungspflicht begründen und in der Abwägung nicht überwunden werden können (bspw. Ziele der Raumordnung, Planfeststellungsbeschlüsse, festgesetzte Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete) ebenso wie Planungen, deren Inhalte in der Abwägung zu berücksichtigen sind (bspw. Grundsätze der Raumordnung, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen) sowie nicht zuletzt der Flächennutzungsplan der Gemeinde (sofern vorhanden), der im Sinne des Entwicklungsgebotes einen verbindlichen Rahmen für mögliche Inhalte des Bebauungsplans setzt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung, soweit rechtswirksam vorhanden, anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Daher werden nachfolgend die von den Planungszielen betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung betrachtet.

3.2 Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in Ihrer Stellungnahme vom 14.06.2023 sowie vom [27.11.2023](#) mit, dass die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Die zur Beurteilung der Planungsabsicht relevanten Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind aus den nachfolgenden Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen:

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und*
- *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBL. II, Nr. 35)*

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

§ 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Krempendorf ist nicht Bestandteil des Zentrale Orte-Systems und verfügt auch nicht über raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche. Die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion und ohne raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche können im Rahmen des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnflächen entwickeln. Damit steht die Planungsabsicht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Raumordnungszielen des LEPro 2007.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung erfolgt eine Verdichtung sowie Erweiterung des bestehenden Bebauungszusammenhangs in Krempendorf, womit die Innenentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt wurde und vorrangig zur Außenentwicklung behandelt. Damit steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Raumordnungszielen.

Die übrigen Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 werden von der beabsichtigten Planung nicht maßgeblich berührt, weshalb auf eine vertiefende Betrachtung verzichtet wird. Im Ergebnis der Betrachtung des LEPro 2007 kann festgestellt werden, dass die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Raumordnungszielen des LEPro 2007 steht.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Gemeinde Marienfließ gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR) ¹

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist aus raumordnerischer Sicht die vorliegende Planung nicht als Innenentwicklung zu werten. Insofern beschränkt sich die Gemeinde Marienfließ auf nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze der Raumordnung und leitet diese aus dem LEP HR wie folgt ab:

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Die mit der Planungsabsicht zusätzlich festgelegte Wohnfläche grenzt an bereits bestehende Siedlungsflächen. Straßenseitig gegenüberliegend befindet sich ebenfalls ein bebautes und bewohntes Gehöft mit dörflichem Siedlungscharakter. Die Bildung von Splittersiedlungen wird durch die Planungsabsicht nicht begünstigt.

Mit vorliegender Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird mitgeteilt, dass der Siedlungsanschluss gem. Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR gegeben ist.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) 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.

(2) 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.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Marienfließ und ihre dazu gehörenden Ortsteile Frehne, Jännersdorf und Stepenitz ist in den letzten Jahren gemessen von 2015 bis 2021 relativ stabil geblieben und bemisst sich in 2021 auf 693 Einwohner. ²

Der Geltungsbereich zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 6.000 m², was damit einen Eigenentwicklungsoption (EEO) von 0,6 ha in Anspruch nimmt. Um das Gesamtentwicklungspotential für Wohnbauflächen für die Gemeinde Marienfließ von derzeit 0,8 ha nicht übergebührend auszuschöpfen, wird der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verkleinert und genau an die Bedürfnisse des Bauherren angepasst, so dass die tatsächlich in Anspruch genommene Eigenentwicklungsoption so gering wie nötig ausfällt. Eine genaue Flächenaufstellung hierzu findet sich im Kapitel „Flächenbilanz“ der vorliegenden Begründung.

¹ Stellungnahme des Ministeriums f. Infrastruktur u. Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 5, v. 14.06.2023

² WIKIPEDIA, die freie Enzyklopädie

Da in den letzten 10 Jahren keine Neuausweisungen von Wohngebieten erfolgte und es sich mit vorliegendem Bebauungsplan um eine Ansiedlung von Familienangehörigen ortsansässiger Gewerbeinhaber handelt, kann ausschließlich von einer Eigenentwicklung ausgegangen werden.

Mit erneuter Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (27.11.2024) wird bestätigt, dass das Vorhaben unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption nach Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR realisiert werden kann.

Da sich die Größe des Geltungsbereichs und damit der Inanspruchnahme der bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Fläche im Gegensatz zum Vorentwurf vom März 2023 reduziert hat, reduziert sich auch die Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel Z.5.5 Abs. 2 LEP HR von ursprünglich 0,6 ha (siehe Stellungnahme der GL vom 14.06.2023) auf einen Umfang von 0,4 ha.

Demnach steht der Gemeinde Marienfließ – bei Anrechnung der vorliegenden Planung sowie dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ noch eine EEO von 0,4 ha zur Verfügung.

Die übrigen Ziele und Grundsätze des LEP HR werden von der beabsichtigten Planung nicht maßgeblich berührt, weshalb auf eine vertiefende Betrachtung verzichtet wird. Im Ergebnis der Betrachtung des LEP HR kann festgestellt werden, dass die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Raumordnungszielen des LEP HR steht.

3.3 Regionalplanung

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung. Darüber hinaus sollen die Regionalpläne einen eigenen Gestaltungsraum erfüllen.

Als zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Pläne koordinieren sie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum, in dem sie bestimmten Nutzungen Vorrang einräumen, ihnen ein besonderes Gewicht verleihen oder sie ausschließen. Zu diesem Zweck werden zeichnerische und textliche Festlegungen getroffen, die von anderen öffentlichen Stellen bei Planungen oder Genehmigungen zu berücksichtigen oder zu beachten sind.

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)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Am 25.01.2023 beschloss die Regionalversammlung (Beschluss Nr. 07/2023) die Aufstellung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel-Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024) und mit dem zuvor gefassten Beschluss (06/2023) das in 2019 begonnene Verfahren zur Erarbeitung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vor dem Hintergrund neuer rechtlicher Rahmenbedingungen nicht fortzuführen und einzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorranggebietes "Freiraum" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (vgl. 1.1 (Z) ReP FW).

Unter Berücksichtigung von Dimension, inhaltlicher Ausrichtung und baulicher Vorprägung des gewählten Planungsstandortes geht jedoch kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung aus.

Mit Stellungnahme vom 16.06.2023 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel (RPG PR-OHV) mit, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ der Gemeinde Marienfließ mit den Belangen der RPG PR-OHV vereinbar ist.

Mit Stellungnahme vom 17.11.2023 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft erneut mit, dass der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" der Gemeinde Marien-fließ (Stand: August 2023) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

3.4 Kommunale Bauleitplanung

Bestehende kommunale Bauleitplanungen oder Satzungen für den Bereich Krempendorf liegen nicht vor und sind, vorliegende Bauleitplanung ausgenommen, aktuell auch nicht geplant.

Für den Ortsteil Krempendorf wurde im Jahr 2002 eine Dorfentwicklungsplanung erstellt, die in Teilen bereits umgesetzt wurde und keinen Widerspruch zur vorliegenden Planung darstellt.

4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über ein im Familienbesitz befindliches Grundstück: Gemarkung Krempendorf, Flur 3, Flurstück 40.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand August 2023 wurde in seiner Abgrenzung gegenüber dem Vorentwurf Stand März 2023 geändert.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches wurde von > 6.000m² auf 3.854m² reduziert. Dies hat zur Folge, dass der Anteil der möglichen Eigenentwicklung an Wohnbauflächen in der Gemeinde Marienfließ nicht übergebührend in Anspruch genommen werden muss. Laut LEP HR steht der Gemeinde Marienfließ aufgrund der aktuellen Einwohnerzahl eine Eigenentwicklung in Höhe von 0,8ha zur Verfügung. Durch die vorliegende Planung werden nunmehr nicht 0,6 ha beansprucht sondern lediglich

0,385 ha, um das gleiche Entwicklungsziel:“ Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heu-
zwischenlager“ zu erreichen.

Abbildung 2 Darstellung des Geltungsbereiches zum Vorentwurf mit möglicher Gebäudeplanung

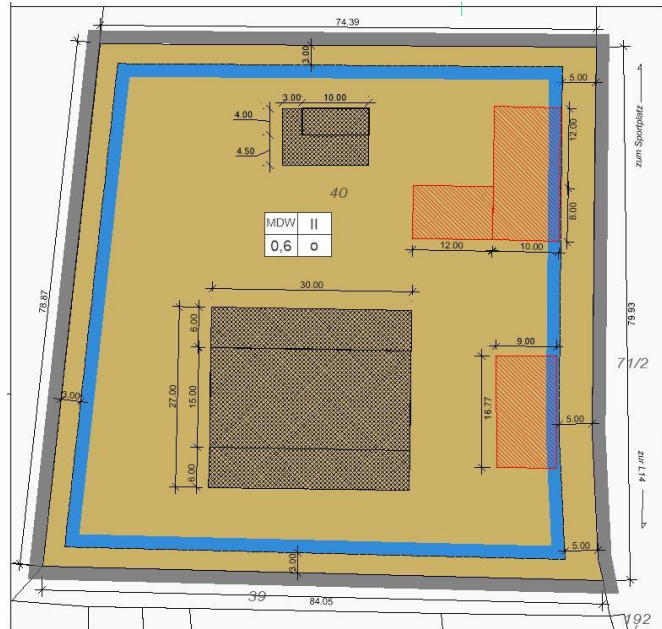
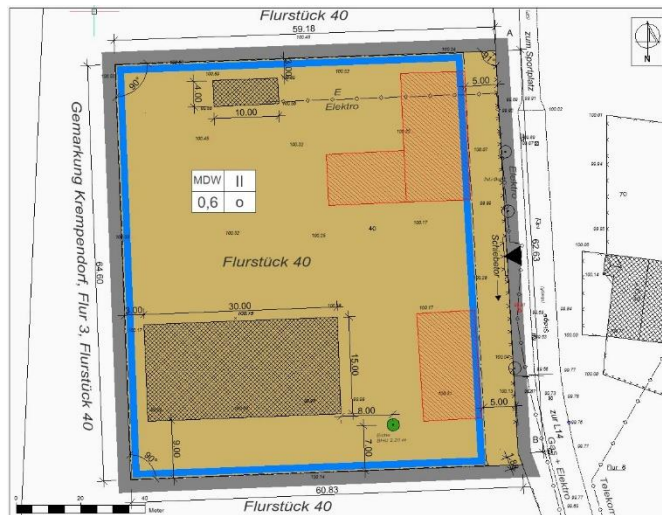


Abbildung 3 Darstellung des Geltungsbereiches zum Entwurf mit möglicher Gebäudeplanung



Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentliche befestigte Landesstraße L14 in Richtung Sportplatz und ist voll erschlossen.



Abbildung 4 Foto der Umgebungsbebauung, östliche Straßenseite gegenüberliegend das Planungsgrundstück mit bestehender Halle



Abbildung 5 Foto im Vordergrund die Planungsfläche mit Lagerhalle im Osten des Bildes

Im straßenseitig zugewandten Bereich der Plangebietsfläche befindet sich eine befestigte Zufahrt, die durch ein Schiebetor angegrenzt ist. Außerhalb der Einzäunung des Grundstückes und damit auch außerhalb des Geltungsbereiches stehen im Straßenbegleitgrün 3 Laubbäume, die ebenfalls durch die Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet schließt die Bestandshalle sh. nachfolgende Abbildung 5 mit ein, um auch den funktionalen Zusammenhang zwischen beabsichtigter Neubebauung und bestehenden wirtschaftlichen Nutzungen auf dem eigenen Grundstück zu verdeutlichen.



Abbildung 6 Wirtschaftsgebäude/bestehendes Lagerhalle für endgelagertes Heu als Pferdefutter



Abbildung 7 Lichter Baumbestand aus Stieleichen (*Quercus robur*) im nordöstlichen Randbereich der Vorhabenfläche, Blickrichtung von Osten

Das gesamte Privatgrundstück ist eingezäunt und umgrenzt auch das innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Bestandsgebäude auf dem Grundstück, welches als Nebengebäude bzw. in Zwischennutzung als Büro genutzt wird. Das Nebengebäude galt vormals als Vereins- und Sporthaus und wird seit einigen Jahren privat genutzt. Auf dem Privatgrundstück befinden sich straßenseitig betrachtet, im vorderen Bereich zum Nebengebäude und östlich dazu gelegen einige Stieleichen, die durch die Planung nicht betroffen sind. Diese befinden sich außerhalb des nunmehr verkleinerten Geltungsbereiches.

Nördlich an den Planungsraum grenzt der gemeindliche Sportplatz an und bildet somit den Ortsrand.

5 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Krempendorf“ soll der Nachfrage nach Wohnbauland entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich bestehender Gewerbeansiedlungen bzw. -sicherung erreicht werden.

Insbesondere soll mit der Neuansiedlung junger Familienmitglieder einem familiengeführten Unternehmen in Vorbereitung eines Generationswechsels die Möglichkeit gegeben werden, sich im Ort, in dem auch der Gewerbebetrieb ansässig ist, dauerhaft anzusiedeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf dem familieneigenen Grundstück, Gemarkung Krempendorf, Flur 3 Flurstück 40 aufgestellt.

Durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Kraft getreten am 23.06.2021 hat der Gesetzgeber die Möglichkeit und Chance eingeräumt, vorhandene dörfliche Strukturen auch mit der Neuausweisung von Wohnflächen wieder zu prägen und zu unterstützen, was dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu Gute kommt.

Aus städtebaulichen Gründen unter Einbezug der näheren Bebauung am Ortsrand von Krempendorf wird daher die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. §9(1) BauGB in Verbindung mit §5a BauNVO festgesetzt.

In diesem MDW soll die Möglichkeit eingeräumt werden, neben dem Wohngebäude mit Carport und integriertem Büro auch eine dem Gewerbeunternehmen und dem privaten Reitsport dienende Halle zu errichten. Die Halle dient als Heuzwischenlager und soll ebenso wie das Wohnhaus mit einer Baugrenze im Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Straße aus angebunden werden.

Für das Dörfliche Wohngebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 gem. § 17 BauNVO festgelegt, eine offene Bauweise bestimmt und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beabsichtigt die Planung, den Charakter der angrenzenden bestehenden Wohnsiedlungsflächen auf die zusätzlich ausgewiesene Wohnbaufläche zu übertragen, so dass sich diese in den Charakter des umgebenden Bestandes angemessen einfügen.

Wasserversorgung als auch Elektrik liegen bereits an, da sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze bereits ein bestehendes Nebengebäude befindet, welches einen Elektroanschluss besitzt. Für die neu zu errichtenden Gebäude müssen jeweils neue Hausanschlüsse in Abstimmung mit dem Energieversorger verlegt werden.

Gemäß Stellungnahme des Energieversorgers ist das Installieren eines zusätzlichen Elektroanschlusses für die geplante Bebauung möglich, siehe Kapitel technische Infrastruktur.

Gemäß Mitteilung des Wasser – und Abwasserzweckverbandes „Pritzwalk“ (Stellungnahme v. 22.11.2023) führt eine Trinkwasserleitung vom öffentlichen Straßenraum aus bis hin zum vorhandenen Nebengebäude, diese wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Entsorgung der Gebäude durch anfallendes Hausabwasser muss in einer neu zu errichtenden eigenständigen dezentralen Abwasseranlage auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die Versorgung des

Grundstückes mit Telekommunikationsmitteln ist ebenso noch nicht vorhanden und muss neu verlegt werden.

Für die Müllabfuhr wird der öffentliche Straßenraum nutzbar sein, so wie es auch nachbarschaftlich in den angrenzenden Wohngrundstücken erfolgt.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die zur Bebauung überplante Fläche schließt direkt an eine befestigte öffentliche, mit Straßenlaternen beleuchtete befestigte Fahrbahn an.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es wird ein Dörfliches Wohngebiete (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des MDW-Gebietes zulässig sind gem. §5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe,

1.2 Im MDW-Gebiet unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Erläuterungen:

Die in den MDW-Gebieten zulässigen und unzulässigen Arten der Nutzungen wurden auf Grundlage von § 5a Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung als Wohnhaus mit eingelagertem Büro und rückwärtigem Carport sowie die Halle als Heuzwischenlager unterstreichen den bisherigen baulichen Charakter am westlichen Ortsrand und können sich mit den getroffenen Festsetzungen städtebaulich einordnen.

Alle zusätzlich sonst üblicherweise in einem Dörflichen Wohngebiet gem. §5a BauNVO zulässigen Nutzungen, die nicht unter 1.1 aufgeführt wurden, sollen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch nicht zulässig sein, da sie dem gewünschten baulichen Zweck nicht entsprechen.

Die zulässigen Nutzungen werden im Rahmen eines abzuschließenden Durchführungsvertrages, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen muss, zwischen der Gemeinde (vertreten durch das Amt Meyenburg) und dem Veranlasser des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbart, so dass auch nur die Nutzungen zulässig sein sollen, die darin aufgeführt sind.

Die insgesamt unzulässigen Nutzungsarten widersprechen dem Planungsziel da alle aufgeführten Nutzungen dem Charakter des städtebaulichen Zusammenhanges in diesem Planungsbereich widersprechen. Alle im MDW unzulässigen Nutzungen ziehen in der Regel ein erhöhtes Aufkommen an Verkehr

und Publikum nach sich und sind im nordwestlichen Ortsbereich von Krempendorf nicht ortstypisch und daher unzulässig.

Die ausgewiesene MDW Fläche schließt unmittelbar an eine bis zum Sportplatz ausgebaute gepflasterte öffentliche Straße an.

6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzung:

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MDW-Gebiet beträgt 0,6.

Erläuterung:

Die Festlegung der maximal zulässigen GRZ wurde aus § 17 BauNVO hergeleitet, durch den die Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben werden.

Diese orientieren sich teilweise an dem vorhandenen Gebäudebestand und der Absicht in begrenztem Maße auf dem eigenen Grundstück bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst 3.854 m².

Innerhalb der überbaubaren Fläche von 2.312,40 m² befindet sich der vorhandene Gebäudebestand bestehend aus einer Lagerhalle 30 m × 15 m = 450m² mit beidseitigem Dachüberhang (nur giebelseitig verkleidet ohne eingebautem Fußboden) von jeweils 30 m × 6 m sowie ein Nebengebäude von 10 m × 4 m = 40 m² zuzüglich vorgelagerter Pflasterfläche von ca. 56 m² (teilversiegelt = 28 m² Vollversiegelungsäquivalent).

Insgesamt verbleibt für die künftige Bebauung eine Fläche von etwa 1794 m².

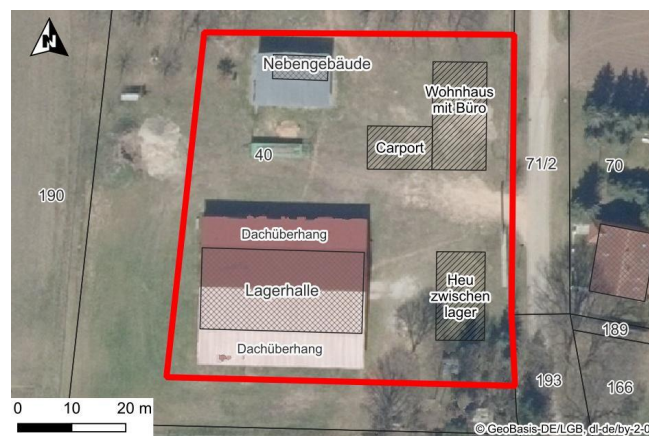


Abbildung 8 Aufteilung der geplanten Bebauung (schwarz dargestellt) und der bereits vorhandenen Bebauung (farbig) auf dem privaten Baugrundstück

Festsetzung:

2.2 Bei Errichtung baulicher Anlagen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig



Quelle Google street map

Abbildung 9 Blick auf die angrenzende Wohnbebauung

Erläuterungen:

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse hat sich aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet. In Krempendorf befinden sich mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die eine Zweigeschossigkeit aufweisen und das Ortsbild prägen. Gerade im baulichen Zusammenhang mit der schon bestehenden Halle und dem geplanten Heuzwischenlager soll der Errichtung des Wohnhauses mit maximal zwei Vollgeschossen Rechnung getragen werden, so dass sich eine städtebauliche Gesamtheit ableiten lässt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gem. §23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im gesamten MDW Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Erläuterung:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Bauweise festgelegt da sich die umgebende Bauweise ebenso als solche darstellt.

Die Ausrichtung der Hauptgebäude, insbesondere des Wohnhauses sollte sich an den bestehenden nachbarschaftlichen Wohnhäusern ausrichten. Angestrebt wird, sowohl das Heuzwischenlage als auch das Wohnhaus möglichst in einem gleichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Mit Festsetzung einer Baugrenze dürfen die Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten, können aber von dieser zurück gesetzt errichtet werden.

Die Baugrenze zur Gemeindestraße hin befindet sich in einem Abstand von 5 Metern, so dass es möglich ist, ohne den vorbeifahrenden Verkehr zu behindern, ein Fahrzeug kurzweilig vor dem eigenen Hoftor abzustellen. Die sonstigen Baugrenzen befinden sich von feststehenden Gebäudeteilen in einem Abstand von 3 Metern.

Erläuterung:

Durch die Festsetzung sollen die zu erwartenden Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktion des Schutzgutes Wasser bei Realisierung der Bauleitplanung minimiert werden. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlags unmittelbar in den betroffenen Baubereichen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts zu befürchten. Das Brauchwasser kann zur eigenen Gartenbewässerung genutzt werden.

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich Bestandsgebäude, deren Dachflächenwasser derzeit auf dem eigenen Grundstück versickert, gleiches soll daher auch für die künftige Bebauung und deren Dachflächenwasser gelten.

6.4 Verkehrsflächen gem. §19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Erläuterung:

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an und bildet daher zugleich auch die Straßenbegrenzungslinie.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser auf dem betroffenen Privatgrundstück zu nutzen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über technische Entwässerungseinrichtungen ist grundsätzlich unzulässig.

Erläuterung:

Durch die Festsetzung sollen die zu erwartenden Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktion des Schutzgutes Wasser bei Realisierung der Bauleitplanung minimiert werden. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlags unmittelbar in den betroffenen Baubereichen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts zu befürchten. Das Brauchwasser kann zur eigenen Gartenbewässerung genutzt werden.

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich Bestandsgebäude, deren Dachflächenwasser derzeit auf dem eigenen Grundstück versickert, gleiches soll daher auch für die künftige Bebauung und deren Dachflächenwasser gelten.

5.2 Pflanzung von Laub- und Obstbäumen

Innerhalb des Baugrundstücks ist je angefangener 50 m² vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum der Qualität 12-14 cm Stammumfang oder je ein Obstbaum der Qualität 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Da bei Realisierung der Bauleitplanung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden, durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme, zu rechnen ist, wurde als Ausgleich für die zu erwartende Bodenversiegelung, die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen in Abhängigkeit zur in Anspruch genommenen Fläche, bestimmt.

Mit der Pflanzung von Einzelbäumen kann eine Verbesserung der Bodenhaushaltsfunktion erreicht werden. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass sich der Umweltzustand des Schutzgutes Boden bei Realisierung des Vorhabens nicht erheblich verschlechtert.

Für die Pflanzung von Bäumen auf privatem Grundstück werden folgende gebietsheimische Arten empfohlen:

6.6 Pflanzliste für mögliche Anpflanzungen:

LAUBBÄUME:

| Botanischer Pflanzenname | Deutscher Pflanzenname |
|----------------------------|------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |

WILDOBSTBÄUME:

| Botanischer Pflanzenname | Deutscher Pflanzenname |
|--------------------------|------------------------|
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Pyrus communis</i> | Wild-Birne |
| <i>Pyrus pyraister</i> | Holz-Birne |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Eisbeere |

OBSTBÄUME:

| Botanischer Pflanzenname | Deutscher Pflanzenname |
|---------------------------------|------------------------|
| „Boskoop“ | Apfelbaum |
| „Jakob Lebel“ | Apfelbaum |
| „Clapp's Liebling“ | Birnenbaum |
| „Gellert's Butterbirne“ | Birnenbaum |
| „Schattenmorelle“ | Kirschbaum |
| „Große Schwarze Knorpelkirsche“ | Kirschbaum |
| „Hauszwetschge“ | Zwetschgenbaum |
| „Mirabelle von Nancy“ | Zwetschgenbaum |

Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist der Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu beachten.

Innerhalb der Plangebietsfläche befindet sich eine Eiche mit einem Stammumfang von ca. 1,80m, gemessen in 1,30 m Höhe. Diese wird als Bestand aufgenommen und zur Erhaltung festgesetzt.

Der sonstige Gehölzbestand unterliegt dem Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR).

6.7 Hinweise

Allgemeine Hinweise

Die Dachflächen der Nebenanlagen sind vorzugsweise so auszubilden, dass die Errichtung von Solarmodulen auf dem Dach möglich ist.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wündsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wündsdorf und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz (Tel.: 03876/713-127; Fax 03876/713-300) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Hinweise zum Bodenschutz

Werden während der Erdarbeiten im anfallenden Bodenaushub bzw. im anstehenden Boden organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe bzw. Geruch festgestellt, die Anzeichen für das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe sein können, sind die UBB bzw. UAWB des Landkreises Prignitz zu informieren, damit die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Hinweise zum Artenschutz

V1 - Bauzeitenregelung Gehölzrodung

Auf Grundlage von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze und Rodungsmaßnahmen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres zulässig.

Zusätzliche Hinweise: Bauarbeiten und Flächenversiegelungen im Wurzelbereich von geschützten Gehölzen sind grundsätzlich zu vermeiden.

7 Erschließung und technische Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt zum Geltungsbereich erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße „Stolpe“ im Ortsteil Krempendorf der Gemeinde Marienfließ (vgl. Abbildung 10). Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist somit über vorhandene öffentliche Straßen gesichert, so dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung erforderlich sind.

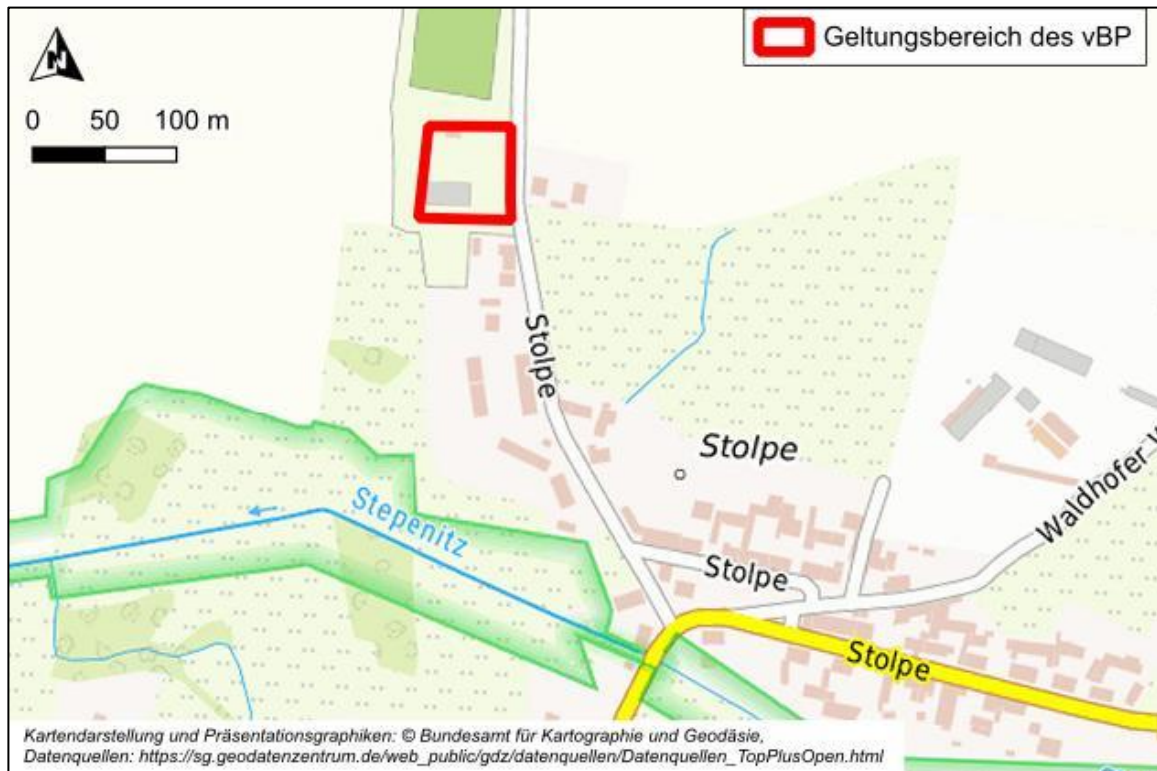


Abbildung 10 Verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches

7.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Prignitz teilte in ihrer Stellungnahme vom 07.06.2023 mit, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Laut der Stellungnahme erfolgt die Abwasserentsorgung im Gemeindeteil Krempendorf dezentral. Daher ist für die Entsorgung des häuslichen Abwassers eine vollbiologische Kleinkläranlage oder eine abflusslose Sammelgrube zu errichten.

Die Trinkwasserversorgung wird zentral geregelt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Pritzwalk“ teilte in seiner Stellungnahme vom 22.11.2023 die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung mit. Diese liegt derzeit am nördlich gelegenen bestehenden Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an. Die Trinkwasserversorgung führt zentral über das öffentliche Netz und ist von dort aus bis zur neuen baulichen Anlage wieder neu zu verlegen.

7.3 Löschwasser

Es ist anzunehmen, dass für die überwiegende Zahl der Brände schon das in den Fahrzeugtanks mitgeführte Löschwasser ausreicht. Dies dürfte bei Gebäuden auf alle Zimmerbrände zutreffen, bei denen die Brandausbreitung auf den Entstehungsraum beschränkt bleibt.

Die Löschwasserversorgung kann derzeit, auch in Hinblick auf die erhöhte Brandlast des Heulagers, nicht sichergestellt werden. Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist im Bauantragsverfahren das „Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) vom Februar 2008 zu beachten. Gemäß Stellungnahme des Amtes Meyenburg vom 28.06.2023 wird mitgeteilt, dass die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen zu weit entfernt sind, als dass diese im Brandfall hinzugezogen werden können. (sh. Abbildung 11).

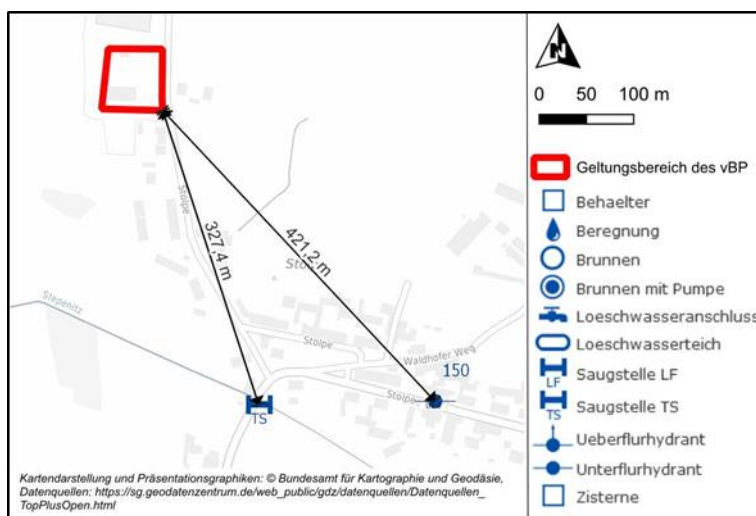


Abbildung 11 Löschwasserentnahmestellen im Umfeld von >300m zum Geltungsbereich

Der Veranlasser der Planung wird einen zusätzlichen Löschwasserbrunnen mit erforderlichem Löschwasserdruck von mindestens 48m³/h Löschwasser (Vorhaltung mindestens 2 Stunden) bohren lassen und für den Löschwasserfall bereitstellen.

Mit dieser Maßnahme wird ebenso auch der Forderung des Landkreises Prignitz, Sb. Brand- und Katastrophenschutz (Stellungnahme v. 16.11.2023) entsprochen.

7.4 Abfallwirtschaft

In der gesamten Ortslage Krependorf erfolgt die regelmäßige Entleerung von Hausmüll, Leichtverpackungen (gelber Sack) sowie Papier, Pappe und Kartonagen durch den Landkreis Prignitz.

Die Untere Abfallwirtschafts- und die Untere Bodenschutzbehörde (UAWB/UBB) stimmen aus fachlicher Sicht (Stellungnahme v. 16.11.2023) unter Berücksichtigung des [Hinweises zum Bodenschutz](#) dem o. g. Vorhaben zu:

7.5 Stromversorgung

Durch die E.DIS Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 13.07.2023 mitgeteilt, dass sich im Planungsraum (Netzanschluss des ehemaligen Sporthauses) Niederspannungsanlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH befinden.

Da Energieanlagen nicht über-oder unterbaut werden dürfen, sind Umverlegungs-bzw.Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit dem Energieversorger abzustimmen bzw. eventuell ein Umverlegungsvertrag abzuschließen.

Der Energieversorger teilte ebenfalls mit, dass für das neu zu errichtende Wohnhaus ein neuer Netzanschluss und auch ein Baustromanschluss über das Hausanschlussportal zu beantragen ist.

7.6 Telekommunikation

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, eine Leitungsverlegung bis zur Neuplanung der Gebäude ist mit der Telekom im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

8 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr.2 Satz 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dazu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) ein Scoping durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu untersuchen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Planung dem aktuellen Ist-Zustand gegenübergestellt und so schutzgutbezogen die möglichen Auswirkungen ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet darüber hinaus eine integrierte Potentialabschätzung zur Artenschutzprüfung für die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“, BP Nr. 4 der Gemeinde Marienfließ, Ortsteil Krempendorf als gesonderter Teil als Anlage beigelegt.

Mit Stellungnahme vom 16.11.2023 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz mitgeteilt, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung nachfolgender Ausführungen keine Bedenken bestehen.

Artenschutz

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeführte Bauzeitenregelung (V1: Gehölzrodung) ist zu beachten:

„Auf Grundlage von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze sowie Rodungsmaßnahmen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres zulässig.“

Die vorgenannten Hinweise befinden sich als Hinweise zum Artenschutz auch auf der Planzeichnung und sind zu beachten.

8.1 Flächenbilanz

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum vhb. BP „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ BP-Nr.4 Ortsteil Krempendorf“ BP Nr. 4 der Gemeinde Marienfließ umfasst mit vorliegendem Entwurf insgesamt eine Flächengröße von nunmehr 3.854 m² und umgrenzt ausschließlich den Geltungsbereich für die ausgewiesene MDW Fläche, da weitere Flächenausweisungen nicht erforderlich werden.

Mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich dann eine überbaubare Fläche von 2.312,40 m² wobei bei der Errichtung der Gebäude die festgesetzte Baugrenze zu beachten ist.

Innerhalb der überbaubaren Fläche von 2.312,40 m² befindet sich der vorhandene Gebäudebestand bestehend aus einer Lagerhalle 30 m x 15 m = 450m² mit beidseitigem Dachüberhang (nur giebelseitig verkleidet ohne Fussboden) von jeweils 30 m x 6 m sowie ein Nebengebäude von 10 m x 4 m = 40 m² zuzüglich vorgelagerter Pflasterfläche von ca 56 m² (teilversiegelt).

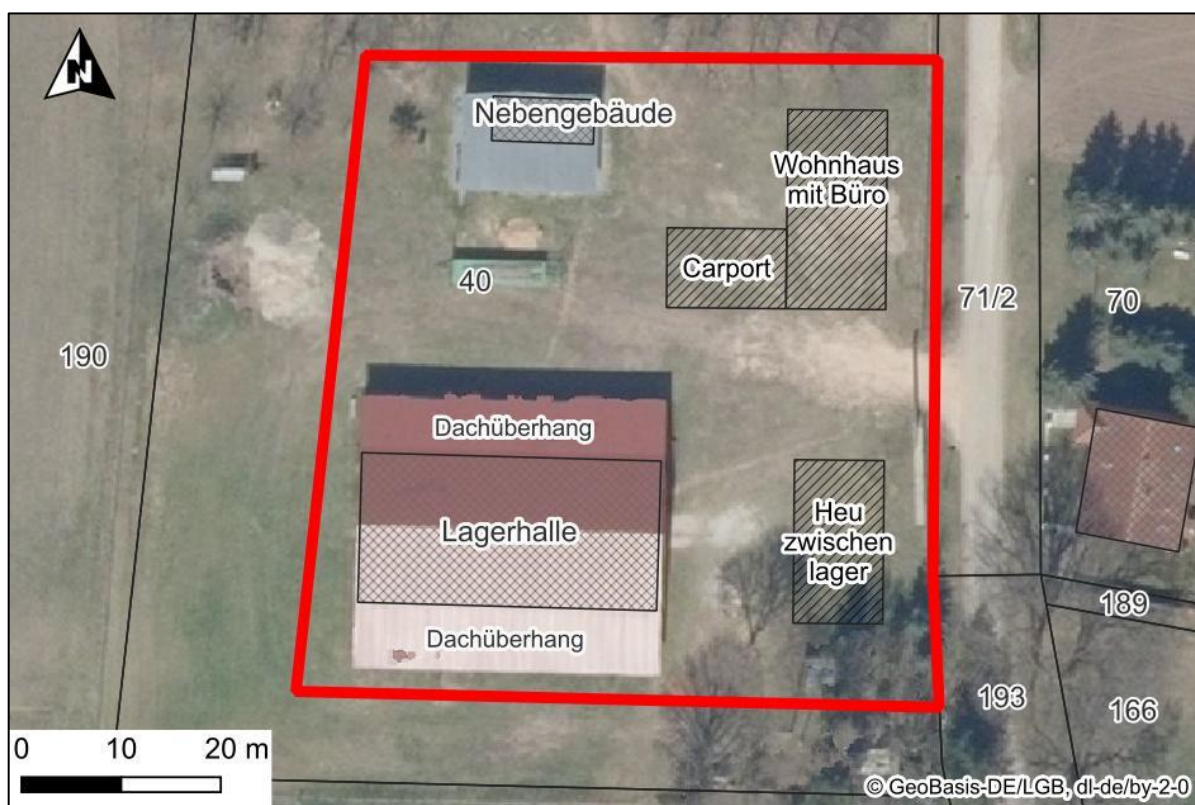


Abbildung 12 Übersicht der Vorhabenfläche, unmaßstäblich

Es werden keine zusätzlichen Flächenausweisungen vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung ist durch die direkte Anbindung an die öffentliche Haupteerschließungsstraße gesichert.

9 Rechtsgrundlagen und Verfahren

9.1 Rechtsgrundlagen

1. **1. BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#) geändert worden ist.
2. **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. **BbgBO:** Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch [Gesetz vom 28. September 2023 \(GVBl. I/23, \[Nr. 18\]\)](#).

9.2 Verfahren

| | | |
|------------|---|-----------------------|
| 21.06.2022 | Aufstellungsbeschluss | 4/2022 |
| 28.03.2023 | Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 01/2023 |
| | Beteiligung gem. §3(1) BauGB sowie §4(1) BauGB | 15.05.- 19.06.2023 |
| 12.09.2023 | Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden | 24/2023 |
| 12.09.2023 | Beschluss zur Billigung und Offenlage des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ BP Nr. 4, der Gemeinde Marienfließ gem. §3(2) BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB | 25/2023 |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| | Beteiligung gem. §3(2) BauGB | 06.11.- 08.12.2023 |
| | Beteiligung gem. §4(2) BauGB | 23.10.- 27.11.2023 |
| | Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. §3(2) sowie §4(2) BauGB | |
| | Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB | |

erarbeitet 01.Februar 2024

durch Dipl. Ing. Karin Kostka,
Felix Kämmler, B.Sc.
Michaela Liedtke, Technische Mitarbeiterin



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

Dipl. Ing. Karin Kostka

10 Anlagen

- 10.1 Planzeichnung Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ BP Nr. 4 Gemeinde Marienfließ, Ortsteil Krempendorf“, K.K-RegioPlan, Stand 01.Februar 2024**
- 10.2 Umweltbericht mit Potentialabschätzung Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“ BP Nr. 4 Gemeinde Marienfließ, Ortsteil Krempendorf“, K.K-RegioPlan, Stand 01.Februar2024**