

Stadt Prenzlau

1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Prenzlau, Gemeindeteil Wollenthin gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung

01.03.2024

Inhalt

1. Planungs – und baurechtliche Grundlagen	1
2. Verfahren.....	2
3. Anlass und Ziel der Satzung.....	4
4. Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.1 Nachrichtliche Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen und deren Änderungen	7
5. Änderung und Ergänzung - Geltungsbereich und Festsetzungen.....	10
Die Herleitung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung erfolgt in Kapitel 6.	11
5.1 Ergänzungs- und Klarstellungsbereich	11
5.1.1 Kurzcharakteristik Ergänzungsbereich A.....	12
5.1.2 Kurzcharakteristik Ergänzungsbereich B.....	12
5.1.3 Klarstellung der östlichen Grenze.....	12
6. Eingriff und Kompensation.....	13
7. Pflanzliste	17

1. Planungs – und baurechtliche Grundlagen

Der § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt Städte und Gemeinden zur Aufstellung einer Klarstellungs- beziehungsweise Ergänzungssatzung. Beide Satzungen können miteinander verbunden werden. Dabei werden Flächen, die bislang dem Außenbereich zugehörten, den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zugeordnet und Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach deren Festsetzungen und dem § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Prägung der betreffenden Fläche durch die angrenzenden Nutzungen und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sind Voraussetzung für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Weiterhin dürfen keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet und Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt werden.

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

- 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
- 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
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages i. d. F. vom 15. Dezember 2007 (GVBl. I S. 629) BRV
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i. d. F. vom 29.04.2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35])

2. Verfahren

Für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB sind für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 BauGB maßgebend.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit bzw. Trägern öffentlicher Belange im oder außerhalb des Änderungsbereiches angenommen werden kann.

Die Satzung ist nach Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und erlangt dadurch Rechtskraft.

Im unmittelbaren Anschluss an die Bekanntmachung wird die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt. Die Genehmigung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht notwendig.

Für Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Ergänzungssatzung muss kein Umweltbericht gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und keine Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Bau GB beigefügt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat am 21.03.2019 das Verfahren zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Wollenthin beschlossen und die öffentliche Auslegung sowie Trägerbeteiligung eingeleitet (DS 09/2019 | 1. Entwurf). Im Ergebnis der Trägerbeteiligung ergaben sich Einwände, welche die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im nordöstlichen Geltungsbereich betrafen. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung und der damals noch nicht umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (M10), konnte für diesen Bereich keine Innenbereichsqualität nachgewiesen werden. Dieser Widerspruch konnte mit dem 2. Entwurf der Satzung ausgeräumt werden (DS 55/2023 | 2. Entwurf).

Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage	Datum
Beschluss über Einleitung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Prenzlau, Gemeindeteil Wollenthin im vereinfachten Verfahren (1. Entwurf)	§ 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB § 13 BauGB	SVV 20.09.2018
Öffentliche Bekanntmachung Änderungsbeschluss (Amtsblatt)	Hauptsatzung	Amtsblatt 03/2019

Beschluss über den 1. Entwurf und die öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB § 34 Abs. 6 BauGB	21.03.2019
Beteiligung der Behörden und TöB	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB § 34 Abs. 6 BauGB	17.05.2019 – 26.07.2019
ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes	Amtsblatt, § 3 Abs. 2 BauGB	Amtsblatt 03/2019 13.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung und online-Veröffentlichung)	§ 3 Abs. 2 BauGB	24.04. – 03.06.2019
Beschluss über den 2. Entwurf und die öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB § 34 Abs. 6 BauGB	22.06.2023
Beteiligung der Behörden und TöB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB § 34 Abs. 6 BauGB	25.07 - 01.09.2023
ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes	Amtsblatt, § 3 Abs. 2 BauGB	Amtsblatt 04/2023 15.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung und Online-Veröffentlichung)	§ 3 Abs. 2 BauGB	25.07 - 01.9.2023
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Prenzlau, Gemeindeteil Wollenthin	§ 34 Abs. 6 BauGB § 10 Abs. 3 BauGB	16.05.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ der Satzung Im Amtsblatt Erlangung der Rechtskraft	Hauptsatzung	Amtsblatt 02/2024 15.06.2024

Abbildung 1 Tabellarische Auflistung der Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss/Erlangung der Rechtskraft

3. Anlass und Ziel der Satzung

Die Stadt Prenzlau beabsichtigt die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Wollenthin. Grundlage bildet die am 14.02.2001 in Kraft getretene „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Prenzlau, Wollenthin“.

Die im Folgenden dargestellte 1. Änderung und Ergänzung ersetzt die Fassung vom 14.02.2001 vollständig. Mit Rechtswirksamkeit der 1. Änderung und Ergänzung wird die Urschrift vom 14.02.2001 aufgehoben und durch die 1. Änderung und Ergänzung ersetzt.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Satzung entwickelt sich aus den heutigen Anforderungen und Bedarfen an Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Gemeindegebiet Prenzlau sowie der tatsächlichen Umsetzung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen und wird nachfolgend begründet.

Auf Grund der Nähe zur Stadt Prenzlau und der guten Verkehrsanbindung durch die Kreisstraße K 7324 hat in den letzten Jahren ein andauerndes Wachstum in der Ortslage stattgefunden. Die damals ausgewiesenen Ergänzungsflächen sind inzwischen größtenteils bebaut. Für zukünftige Ansiedlungen von Vorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig sind, ist eine nutzungsverträgliche und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Änderung der Satzung mit einer Erweiterung der Ergänzungsflächen erforderlich.

Die hier dargestellte Satzung enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung auf den Ergänzungsflächen. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung seines Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse unberührt. Durch die geplanten Änderungen werden keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen.

Die wirksame Satzung definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen.

Bei der Abgrenzung der neuen Ergänzungsbereiche und somit der Begründung neuer Bauflächen in Wollenthin war neben dem Gemeindeteil auch die gesamte Gemeindeentwicklung zu betrachten. Unter Bezugnahme der prognostizierten Einwohnerentwicklung im gesamten Gemeindegebiet waren neben stadtplanerischen Aspekten vorherrschende und potentielle Nachfrage- und Bedarfsstrukturen zu ermitteln und zu berücksichtigen. Danach besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohngrundstücken innerhalb des Stadtgebietes.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Die Landesentwicklungs- und Regionalpläne sind zu beachten. Für Brandenburg ist dies das „Landesentwicklungsprogramm 2007 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEPro) und der „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019“ (LEP HR). Die Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über keinen Regionalplan. Der sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und Gewinnung“ ist mit Urteilen vom 2. März 2021 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt worden (Az.: OVG 10 A 2.17, OVG 10 A 16.17 und OVG 10 A 17.17).

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro)

„§ 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(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.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

Wollenthin ist ein Gemeindeteil der Stadt Prenzlau und der Geltungsbereich der Satzung liegt im bestehenden Siedlungsgebiet. Die Ergänzungsflächen der 1. Änderung wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP siehe 5.) bereits als Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt und schließen direkt an den Siedlungskörper an.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR)

„5. Siedlungsentwicklung:

„G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“

Die hier dargestellte 1. Änderung und Ergänzung dient dem Ziel der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.“

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“

Die Stadt Prenzlau gilt als Mittelzentrum und entwickelt ihre Angebote für Wohnsiedlungsflächen im Sinne dieser Zielstellung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die beabsichtigten Ergänzungsflächen entsprechen demnach dem verträglichen Maß einer Erweiterung der Ortslage Wollenthin. Eine Weiterführung des Ergänzungsbereiches bis zum südöstlich gelegenen Ortsrand ist nach derzeitigen Bedarfsprognosen und gemessen an der prozentualen Erweiterung an Bauflächen städtebaulich nicht begründbar.

Die in der Satzung dargestellten Ergänzungsbereiche runden die Ortslage Wollenthin sinnvoll ab und verdichten das bestehende und gut erschlossene Siedlungsgebiet maßvoll.

4. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau ist seit dem 13. April 2019 wirksam. Daraus leitet sich die dargestellte Entwicklungsmöglichkeit ab (Abbildung 2). Im westlichen Teil dominiert die Wohnbebauung und im östlichen Teil die Mischbauflächen. Die Darstellung der Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft spiegeln nicht den aktuellen Sachstand wider und werden nachfolgend behandelt.



Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau (2019) ohne Maßstab und Legende

4.1 Nachrichtliche Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen und deren Änderungen

Maßnahme M 1 (IFE)

Im Zuge der 2006/2007 durchgeführten Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan WIII „Windfeld Blindow Flocksee“ der Stadt Prenzlau im Ortsteil Blindow, IFE Eriksen AG) wurde u. a die Maßnahme M 1 festgesetzt und beschrieben.

Die Maßnahme M 1 umfasst die Entsiegelung einschließlich der Pflanzung von Strauchgruppen und Obstgehölzen auf den Flurstücken 228 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau, im Gemeindeteil Wollenthin.

Auszug aus der Maßnahmenbeschreibung M 1 (IFE):

Teilbereiche des Flurstückes 73/1 (neu 228) sind derzeit befestigt (teilweise versiegelt). Zudem besteht dort eine 2 m hohe Betonmauer, die abgerissen werden soll.

Zur Aufwertung des Bodens ist geplant, diese Fläche zu entsiegeln. Der Boden kann somit seine aufgrund der Befestigung verlorengegangenen Funktionen wiederaufnehmen. Zusätzlich ist vorgesehen, an der südlichen Grenze der Teilfläche eine Aufwertung des Bodens durch Anlage einer 5 m breiten Strauchhecke und nördlich durch die Anlage einer Streuobstwiese zu erreichen. Gleichzeitig kann mit der Anlage der Gehölzstrukturen der nicht vermeidbare teilweise Verlust bzw. die nicht auszuschließenden Beeinträchtigungen auf die Fledermausfauna ausgeglichen werden.¹

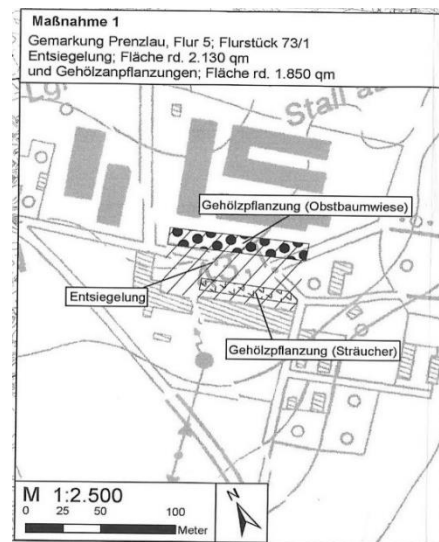


Abbildung 3 M 1 - Bebauungsplan WIII „Windfeld Blindow Flocksee“

Auf den Flurstücken 165/1 und 164/1 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau sind entgegen der Aussagen des FNPs keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verortet. Die Änderung wird in die Satzung übernommen und bei der nächsten Überarbeitung des FNPs aufgegriffen.

Maßnahme M 10 (Enertrag)

Im Zuge der 2014 bis 2018 durchgeführten Bauleitplanung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans WII „Windfeld Dauer“ (Teilbereich II) der Stadt Prenzlau im Ortsteil Dauer der Enertrag AG wurde u. a die Maßnahme M 10 festgesetzt und beschrieben.

Die Maßnahme M 10 umfasst den Abriss und die Entsiegelung von Lagerhallen im Gemeindeteil Wollenthin, einschließlich der Pflanzung von Strauchgruppen und Sukzessionsflächen.

Diese Maßnahme und ihre Änderungen werden nachfolgend näher erläutert und sind in der Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als dauerhaft zu sichernde Kompensationsmaßnahme nachrichtlich übernommen.

Die Maßnahmen betreffen die Flurstücke 69-71, 241, 166/2 und 216 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau.

Auszug aus der Maßnahmenbeschreibung M 10 (Enertrag):

Am nordöstlichen Ortsrand von Wollenthin befinden sich mehrere groß dimensionierte Lagerhallen. Das Gelände befindet sich im Übergang zu dem Biotopkomplex Wollenthinsee und Schulensee mit umgebenden Gehölz- und Freiflächen.

Der größte Teil der Gebäude ist ungenutzt und vom Verfall bedroht. Große Flächen sind mit Betonplatten, kleinflächig auch mit Kopfsteinpflaster versiegelt. Die unversiegelten Flächen werden durch eine nitrophile Gras- und Staudenflur (z.B. Große Brennesel, Wiesenkerbel) bestimmt. Vereinzelt stehen Holunderbüsche.

Das Gelände ist durch einen Maschendrahtzaun eingegrenzt.

Die Gebäude werden mit einer Fläche von insgesamt 2.874 m² abgerissen. Die vorhandenen Betonplatten, Zufahrten mit einer Gesamtfläche von 4.120 m², die Mauern aus Betonplatten mit einer Länge von insgesamt 20 m, eine Rampe mit etwa 27 m² sowie die Tiefenbehälter (Klägrube,

¹ Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan WIII „Windfeld Blindow Flocksee“ September 2007, Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Seuchenwanne und Waage) mit einer Gesamtfläche von 96 m² und der Zaun werden vollständig zurückgebaut.

Nach den Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen wird auf einer Fläche von insgesamt etwa 5.790 m² eine Streuobstwiese angelegt und extensiv gepflegt. Auf einer Fläche von etwa 673 m² werden Strauchgruppen angepflanzt und die verbleibende Fläche der Sukzession überlassen.

Es werden heimische und standortgerechte Gehölze verwendet. Die Pflanzungen werden gegen Verbiss geschützt.²

Teilverlagerung der Maßnahme M 10 (M10 neu – im Grundbuch gesichert)

Im Zuge der erneuten stadtplanerischen Betrachtung der Ortslage Wollenthin kam es zu einem Wechsel der Sichtweise. Anders als im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau dargestellt, wird auf dem Flurstück 241 ein entwicklungsfähiger Siedlungsansatz zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage gesehen. Dafür wurde eine Teilverlagerung der Maßnahme M10 durchgeführt, welche das Ausgliedern von 2.033 m² Entsiegelungsäquivalent (Schutzgut Boden) und 1.454 m² Streuobstwiese (Schutzgut Landschaftsbild) beinhaltet.

Ersatzfläche zur Teilverlagerung

Eine wertgleiche und ortsnahe Ersatzfläche (4.067 m²) für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild wurden auf den Flurstücken 69,70 & 71 (Gemarkung Prenzlau, Flur 5) gefunden und von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde unter folgenden Bedingungen als geeignet eingeschätzt:

1. tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit
2. kartografisch abgegrenzt und der Schutz vor Nutzungsanspruchnahme
3. Sicherung über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Maßnahme M 10_neu konzipiert, welche den Verlust beim Schutzgut „Boden“ und „Landschaftsbild“ (im Vergleich zu M 10) vollumfänglich ausgleicht - sowohl rechnerisch, als auch verbal argumentativ. Die dingliche Sicherung von M10_neu im Grundbuch, zugunsten des Landes Brandenburg (vertreten durch das Landesamt für Umwelt“, Notarin Barbara Thole - Prenzlau), erfolgte am 04.03.2022.

Die Umsetzung der Maßnahme M10_neu erfolgte im Herbst 2022.

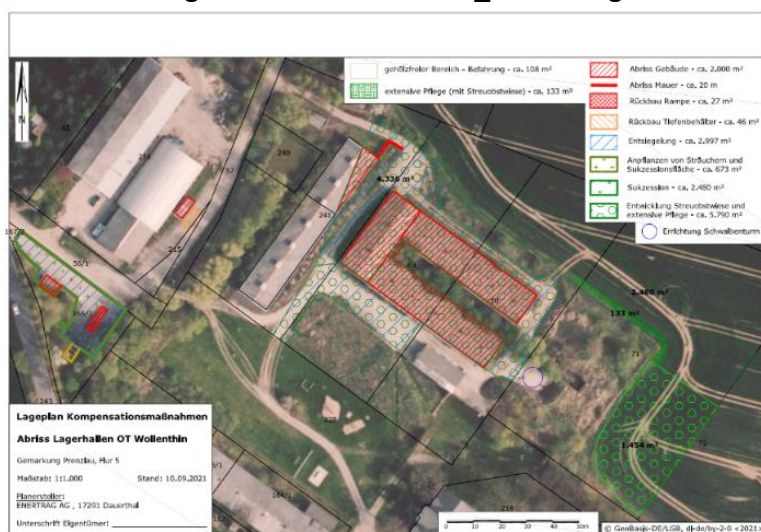


Abbildung 4 Lageplan M10_neu / dingliche Sicherung im Grundbuch, zugunsten des Landes Brandenburg (vertreten durch das Landesamt für Umwelt“, Notarin Barbara Thole - Prenzlau)

² UMWELTBERICHT UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-PLAN zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans WII „Windfeld Dauer“ der Stadt Prenzlau, Ortsteil Dauer Teilbereich II, PLANUNG + UMWELT Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch Berlin, März 2016 -überarbeitet nach Abwägung im August 2017-

5. Änderung und Ergänzung - Geltungsbereich und Festsetzungen

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Wollenthin wird in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 dargestellt. Dieser erstreckt sich auf den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Wollenthin in der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau.

Planzeichnung | Teil A

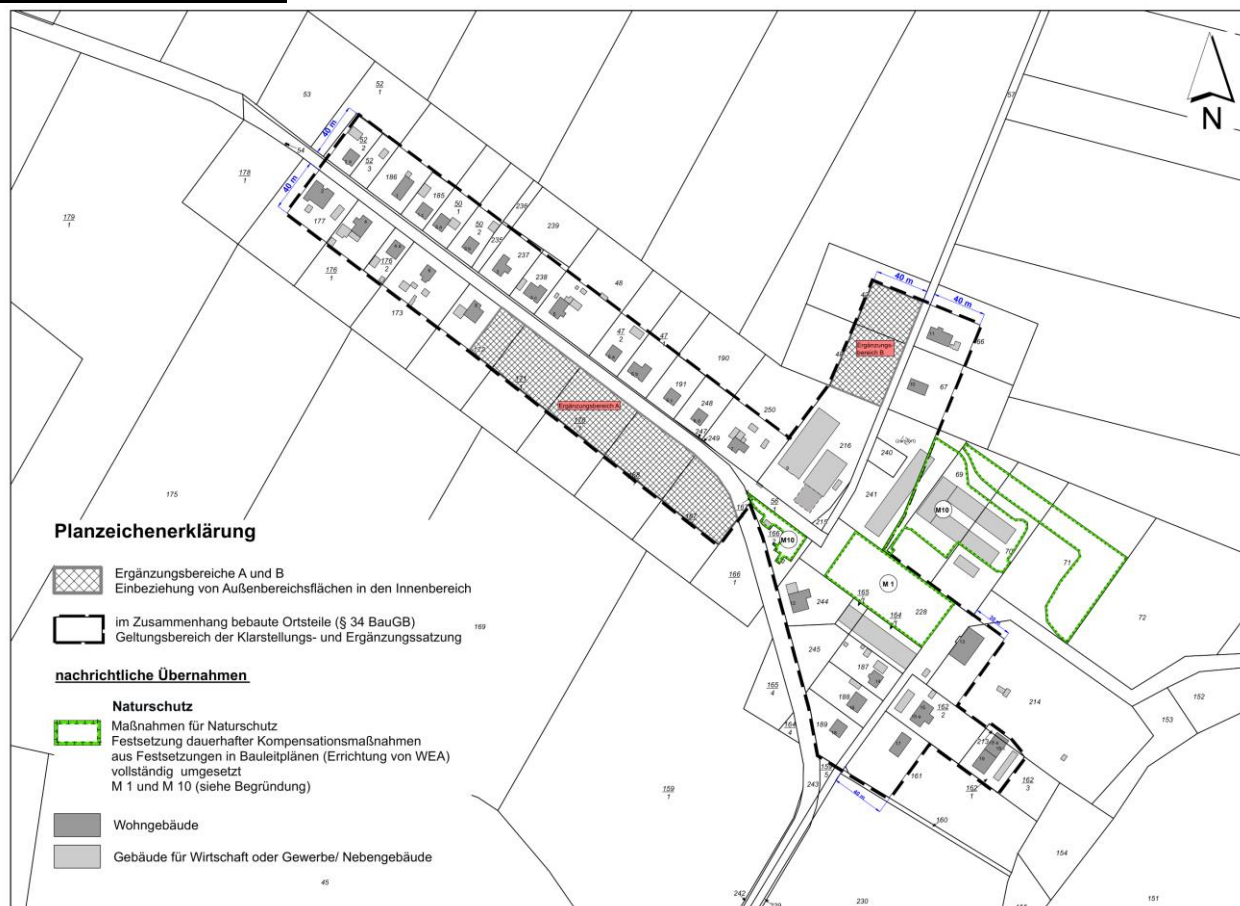


Abbildung 5 Planzeichnung / Teil A Klarstellungs- und Ergänzungssatzung - Gemeindeteil Wollenthin der Stadt Prenzlau
1. Änderung und Ergänzung

Textliche Festsetzungen | Teil B

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 1a und §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Ergänzungsbereiche A und B

§ 1 - Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft ist aus standortgerechten heimischen Sträuchern ein durchgehender, zweireihiger Pflanzriegel (Hecke), Pflanzraster 2x2 m mit mind. 50 m² Gesamtfläche gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Sträucher müssen eine Anpflanzhöhe von 0,60 m über dem Erdreich einhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

§ 2 - Die Flächen zwischen den künftigen Hauptgebäuden und der Verkehrsfläche sind als Vorgarten gärtnerisch zu gestalten und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Entlang der Verkehrsfläche sind nur heimische, standortgerechte Hecken anzupflanzen. Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen losen mineralischen Schüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Zufahrten und Stellplätze. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

§ 3 - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 75 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum / Obstbaum gemäß Pflanzliste, Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdreich, anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind bodendeckend zu begrünen. Es können auch bis zu drei Bäume in der Hecke (s. § 1) platziert werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Herleitung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung erfolgt in Kapitel 6.

5.1 Ergänzungs- und Klarstellungsbereich

Planungsziel ist die Abgrenzung des Innenbereiches auf Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge und umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus soll der im Zusammenhang bebaute Gemeindeteil um Außenbereichsflächen A und B ergänzt werden.

Es lässt sich feststellen, dass alle Ergänzungsflächen durch die Vorprägung und den Einfluss der Nachbargrundstücke keine besonderen Empfindlichkeiten im Sinne des Arten- oder Biotopschutzes besitzen.

Da die Ergänzungsbereiche im siedlungstopographischen günstigen Gebiet gelegen sind, befinden sich dort mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der bei Bautätigkeiten anfallende wertvolle Ackerboden ist vor Ort hochwertig wiederzuverwerten.

Zur Vorbelastung durch Geräuschimmissionen ergeht der Hinweis, dass es zu Geräuscheinwirkungen durch Windenergieanlagen kommen kann, welche die aktuellen Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) überschreiten. Die TA-Lärm findet im Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen Anwendung. Unter Berücksichtigung der Randlage zum Außenbereich und der Privilegierung der WKA im Außenbereich, liegen jedoch unter Anwendung von Nr. 6.7 der TA-Lärm keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Die Versorgung mit Löschwasser (hier: mindestens 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m – Gesamtbedarf: 96 m³) kann im Ergänzungsbereich A und B sichergestellt werden.

5.1.1 Kurzcharakteristik Ergänzungsbereich A

Teilflächen der Flurstücke 172, 171/1, 170/1, 168/1 und 167/1 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau

Für die mit A gekennzeichnete Fläche im Süden der Ortslage Wollenthin ist eine verkehrliche und mediale Erschließung (Trinkwasser, Gas und Strom; Abwasser: dezentrales Entsorgungsgebiet) vorhanden. Die nördlich und westlich vorhandenen Wohnnutzungen prägen den Ergänzungsbereich. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verhindert hier das Entstehen von hochwertigen Biotopstrukturen. Gehölze sind im Bereich der Ergänzungsfläche nur straßenbegleitend vorhanden.

5.1.2 Kurzcharakteristik Ergänzungsbereich B

Teilflächen der Flurstücke 42 und 43 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau

Bei der Ergänzungsfläche B handelt es sich um eine Lagerfläche und Intensivacker. Der Ergänzungsbereich wird durch die angrenzende Wohnbebauung im Süden und Osten geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Straße gesichert. Die mediale Erschließung ist ebenfalls vorhanden (Trinkwasser und Strom; Abwasser: dezentrales Entsorgungsgebiet). Gehölze sind von dieser Ergänzungsfläche z.T. betroffen, können aber in Randlagen integriert werden.

5.1.3 Klarstellung der östlichen Grenze

Aufgrund der Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Gebäude auf Teilen der Flurstückes 241, 69 und 70 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau kann die Innenbereichsgrenze der Satzung aus dem Jahre 2001 (rechtsverbindlich seit 14.02.2001) nicht übernommen werden (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stand 22.11.2000 (rechtsverbindlich seit 14.02.2001)

Der Geltungsbereich muss in diesem Abschnitt klargestellt werden und umfasst nur noch das Flurstück 241 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau. Die Innenbereichsqualität besteht nicht mehr für die Flurstücke 69, 70, 71, Teilflächen von 228 sowie Teilflächen von Flurstück 214 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau.

Da es im städtebaulichen Interesse liegt, auf Teilen des Flurstückes 241, eine straßenbegleitende Bebaubarkeit zur Abrundung des Ortsbildes zu ermöglichen, wurde die gesicherte Kompensationsmaßnahmen M 10 teilweise verlagert. Die geänderte Maßnahme M10_neu stellt die straßenbegleitende Bebaubarkeit sicher und wurde in Kapitel 4.1 ausführlich beschrieben. Das Flurstück 166/2 ist im Rahmen der Maßnahme M 10_neu ebenfalls gesichert und so lange von Bebauung freizuhalten, wie die dingliche Sicherung im Grundbuch besteht.

Eine Bebauung der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist zukünftig weiter untersagt. Der Bereich fungiert als Spielplätze sowie „Park“ des Gutshauses. Um die Freifläche auch zukünftig besser nutzen zu können, plant die Dorfgemeinschaft die Errichtung einer Grillkota an der nördlichen Grenze von M1.

6. Eingriff und Kompensation

Hinsichtlich der o. g. Satzung werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist einzelfallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen. Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen. Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Wohnhäusern - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt der Gehölze - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser	

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen	- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken	- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen) - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen - Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen	- Schaffung von Pufferzonen: Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt / Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
- optische Dominanz von Bauwerken	- Neupflanzung von Bäumen

Die Eingriffe bzw. potentiellen Konflikte sind sowohl auf die Baumaßnahme als auch auf die Schutzgüter bezogen zu bewerten.

Im Falle der vorliegenden Satzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

- Anlagebedingte Auswirkungen und Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Kompensationserfordernis

Flächenversiegelung (Totalverlust Bodenfunktion)

Das **Flächenäquivalent für die Kompensation** von voll versiegelter Eingriffsfläche ist im Verhältnis 1:1 zu berücksichtigen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Ergänzungsflächen nehmen ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- **nicht vorhanden** -

Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen der Satzung auf hochwertige Biotopstrukturen sind auf Grund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

- **nicht vorhanden** -

Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- **nicht vorhanden** –

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- **nicht vorhanden** –

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- **nicht vorhanden** -

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden

- **vorhanden** – guter Ackerboden (hohe Bodenwerte) -

Wasser

- **nicht vorhanden** -

Klima / Luft

- **nicht vorhanden** –

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen orientieren. Geplante Gehölzpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Daraus resultierend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume (s. Pflanzliste Kap. 7) vorgesehen. Zur Berechnung des Kompensationserfordernisses werden für einheimische, standortgerechte Laubbäume/Obstbäume jeweils 75 m² angesetzt und für die rückwärtige Feldhecke (2m x 25m = 50 m²). So dass bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² die getroffenen Festsetzungen (s. Kapitel 5) zu einer vollständigen Kompensation im Satzungsgebiet führen.

Beispiel:

1.000 m² Grundstücksfläche wird mit 0,4 versiegelt = 400 m²

dies führt zu einem Kompensationsbedarf von 400 m²

und somit zur Anpflanzung einer **Feldhecke 50m²** einem **Vorgarten** und **5 Bäumen** (400:75= 5 Bäume) auf dem Grundstück.

7. Pflanzliste

Bäume

(Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: StU 10-12 cm)

lateinischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstgehölze

(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: StU10-12 cm)

lateinischer Name	deutscher Name
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-/Süßkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne

Sträucher

(mind. 2x verpflanzt, Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/100 cm, 100/150 cm hoch, 3 bis 5 Triebe; Heister 150/175 cm hoch; autochtones (gebietsheimisches/gebietseigenes) Pflanzmaterial)

lateinischer Name	deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich größtenteils um einheimische, standortgerechte Arten handelt. Die Auswahl der Arten ist an dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen vom 18.09.2013 orientiert. Die Liste enthält folglich fast ausschließlich heimische Gehölzarten. Die gelisteten Obstbäume sind geeignet, die Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen - daher wurden sie in die Pflanzliste aufgenommen. Die angegebenen Pflanzqualitäten sichern eine Mindestgröße des Pflanzgutes und damit deren Wirksamkeit als Nahrungs- und Lebensraum für die Vogel- und Insektenwelt sowie die gewünschte Begrünung des Plangebietes. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m. Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtthosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.