

**Stadt Prenzlau  
Landkreis Uckermark**

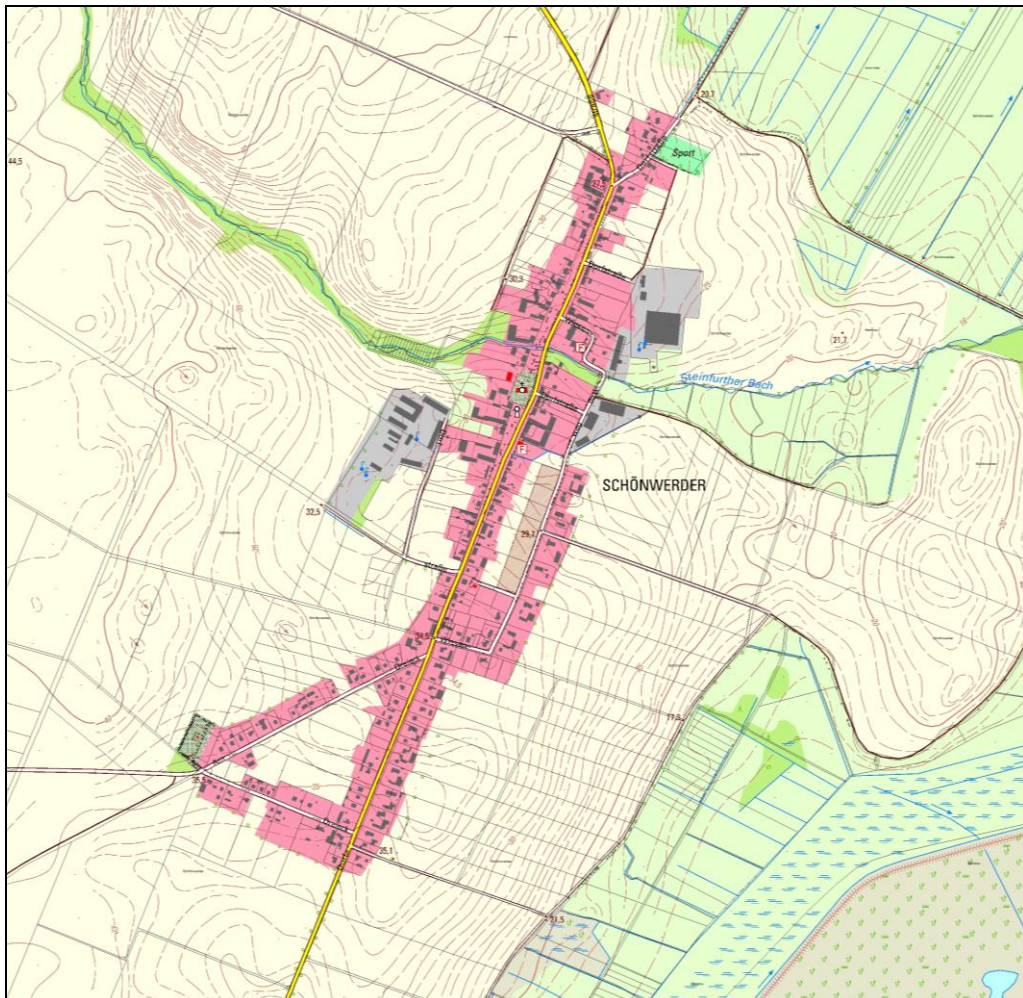
**B E G R Ü N D U N G**

**Ergänzungssatzung „Wiesenweg Schönwerder“**

gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch  
(BauGB)

**ENTWURF**

Stand 27.09.2019



## Übersichtsplan Plangebiet (Orthophoto 2014)



## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1: Begründung

	Seite
<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen ..... 4</b>
<b>2</b>	<b>Plangrundlage ..... 4</b>
<b>3</b>	<b>Lage im Siedlungsgebiet und Abgrenzung ..... 5</b>
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung ..... 5</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan..... 7</b>
<b>6</b>	<b>Übergeordnete Planungen ..... 7</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung..... 8</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutzrechtliche Regelungen..... 9</b>
<b>9</b>	<b>Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB/ Festsetzungen ..... 16</b>
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung..... 19</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise..... 20</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren ..... 21</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. Brandenburg I Nr. 3 vom 01.02.2013, S. 1), zuletzt geändert am 25. Januar 2016 durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften (GVBl. Brandenburg I Nr. 5 vom 26.01.2016, S. 1)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- **Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** und die Änderung des Landesplanungs-vertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007, (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I Nr. 15, 19)

## 2 Plangrundlage

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan (M 1:1.500) ersichtlichen Darstellungen auf Grundlage des Auszuges aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Stand 20.06.2019, mit dem darunter liegenden Orthophoto, Stand 2014, festgelegt. Der Lageplan vom 27.09.2019 wird Bestandteil der Satzung.

### 3 Lage im Siedlungsgebiet und Abgrenzung

Schönwerder ist ein Ortsteil nördlich der Stadt Prenzlau mit 377 Einwohnern (Stand 01.09.2019)

Das Satzungsgebiet befindet sich am Wiesenweg in Schönwerder und ist ca. 325 m lang und 50 m tief, gemessen von der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen folgender Flurstücke. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Eigentümerdaten nicht veröffentlicht.

Flurstück(e) (Teilflächen)	Flur	Gemarkung	Zuständiges Amtsgericht	Größe des Geltungsbereiches (ca.)
73	1	Schönwerder	Prenzlau	2.578 m <sup>2</sup>
74	1	Schönwerder	Prenzlau	2.169 m <sup>2</sup>
75	1	Schönwerder	Prenzlau	2.003 m <sup>2</sup>
76	1	Schönwerder	Prenzlau	1.960 m <sup>2</sup>
77	1	Schönwerder	Prenzlau	3.359 m <sup>2</sup>
78/7	1	Schönwerder	Prenzlau	4.111 m <sup>2</sup>
79/4	1	Schönwerder	Prenzlau	64 m <sup>2</sup>
<b>Flächengröße (insgesamt ca.)</b>				<b>16.244 m<sup>2</sup></b>

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nördlich durch privat genutzte Grünflächen
- südlich durch einen städtischen nicht erschlossenen Weg und angrenzend ein bebauten Wohngrundstück (Allgemeines Wohngebiet)
- östlich durch die Verkehrsfläche Wiesenweg und angrenzende dörflich geprägte Wohnbebauung (Misch- bzw. Dorfgebiet)
- westlich durch landwirtschaftlich und privat genutzte Grünflächen, zugehörig zur dörflich geprägten Wohnbebauung (Misch- bzw. Dorfgebiet) an der Dorfstraße

### 4 Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung

Nach den städtebaulichen Grundsätzen der Stadt Prenzlau sollte Schönwerder in Anbetracht der vorrangigen Entwicklung des Stadtgebietes sowie der im FNP dargestellten gesamten Entwicklungspotentiale an Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet nicht weiter entwickelt werden, da im Bereich "Friedhofs-dreieck", also innerhalb des Bebauungsplanes "Am Friedhof" in Schönwerder, noch genug Potentiale zur Verfügung stehen. Daneben gibt es im Ortskern Grundstücke mit ruinösen Gebäuden, die einer Nachnutzung für Wohnen und Gewerbe zugeführt werden könnten.

Es ist festzustellen, dass die betroffenen Grundstücke überwiegend in Privateigentum liegen.

Die Veräußerung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ gestaltet sich schwierig. Viele Eigentümer halten ihre Flächen für eigene private Zwecke vor bzw. haben im Rahmen des dort durchgeführten Bodenordnungsverfahrens nicht aktiv daran mitgewirkt, dass die Zuschnitte der Grundstücke geändert und optimiert werden. Dies hat zur Folge, dass sich Bauwillige mit mind. 2 Grundstückseigentümern verständigen müssten, zusätzliche Vermessungskosten entstünden mit der Feststellung, dass der Bebauungsplan "Am Friedhof" mittelfristig nicht vollzogen werden kann und weitere Flächenpotentiale in Schönwerder fehlen.

Gegenüber der Stadt und den Grundstückeigentümern der geplanten Ergänzungssatzung ist eine anhaltende und steigende Anfrage nach Bauland zum Zwecke der Wohnbebauung zu verzeichnen.

Da am Wiesenweg die Erschließung verkehrlich und weitestgehend auch mit den erforderlichen Medien ausreichend gesichert ist und einige Grundstückseigentümer Teile ihrer Grundstücke verkaufen möchten, soll Baurecht über eine Ergänzungssatzung geschaffen werden.

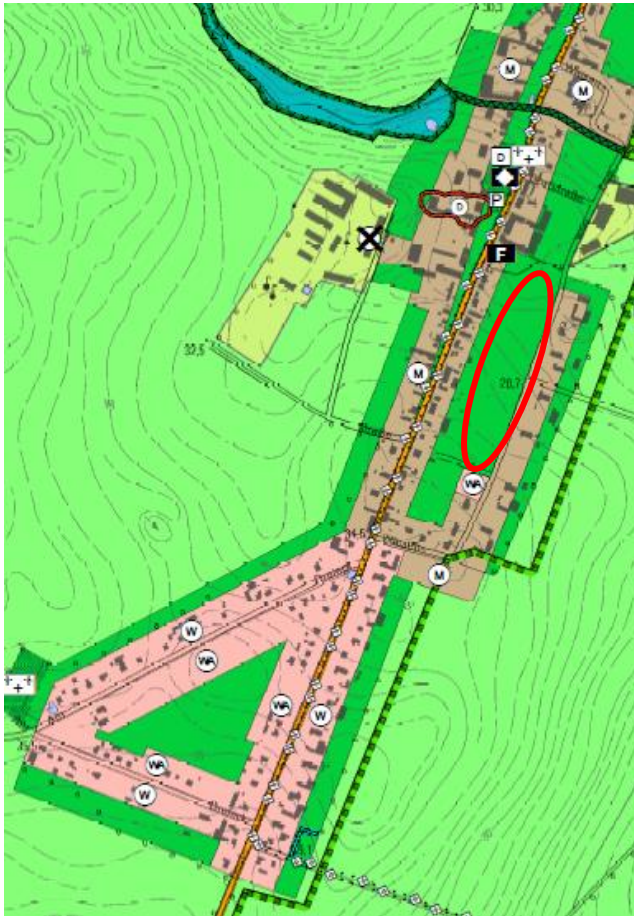
Eine Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Der zu betrachtende Bereich ist als `Außenbereich im Innenbereich` zu bewerten. Die Vorprägung des Areals ergibt sich durch die einseitige Bebauung am Wiesenweg.

Ziel der Entwicklung des Gebietes über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (auch Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die zügige Schaffung von Baurecht unter der Maßgabe, dass die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich nur geringe oder keine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 -3a BauGB hinausgehenden Regelungen erfordert.

**Mit Erlass der Satzung steht es weiterhin jedem Grundstückseigentümer frei, Teile seines Grundstückes an Dritte zum Zwecke der Bebauung zu veräußern.**

**Die festgelegte Tiefe des Geltungsbereiches von 50m ist nicht mit einer vorgeschriebenen Grundstücksgrenze gleichzusetzen.**

## 5 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau mit Stand 13.04.2019 stellt den Geltungsbereich als Grünfläche dar.

Die Ausweisung als Grünfläche steht der Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegen. Da das Verfahren der Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu gegebenem Zeitpunkt angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Satzung als Dorfgebiet/ MD gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

## 6 Übergeordnete Planungen

### Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung zur Innenentwicklung im Mittelzentrum Prenzlau entspricht den folgenden Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007 zur Siedlungsentwicklung:

#### § 5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung

- (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.

## **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Diese Verordnung über den LEP HR trat am 1. Juli 2019 in Kraft. (GVBl. für das Land Brandenburg Teil II – Verordnungen 2019, Nr. 35 vom 13.05.2019)

Die beabsichtigte Planung entspricht dem folgenden Grundsatz der Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß G 5.1 *Innenentwicklung und Funktionsmischung* unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Bei der Siedlungsentwicklung soll dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme von weiterem Freiraum, häufig landwirtschaftlich genutzter Flächen, soll zumindest so lange vermieden werden, wie innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Flächenaktivierungen, zum Beispiel durch die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken, möglich sind.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Aufstellung der Ergänzungssatzung berücksichtigt.

## **7 Erschließung**

Der Verkehrsraum am Wiesenweg ist im Mittel 11 m breit. Die asphaltierte Straße ist mit einer Breite von 3 m ausgebaut. Der zusätzlich entstehende Verkehr kann somit von der Verkehrsfläche aufgenommen werden.

Der Planungsraum ist mit nachstehenden Medien erschlossen. Die Aussagen basieren auf einer überschlägigen perspektivischen Bebauung mit ca. 10 Wohngebäuden (Stand 25.07.2019).

### Regen- und Schmutzwasser

Die Ortslage ist schmutzwassertechnisch ein dezentrales Entsorgungsgebiet. Die Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung für den vorgesehenen Bebauungsbereich besteht über die Errichtung von abflusslosen sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen pro Baugrundstück.

Hierbei gilt die NUWA Abwassersatzung >Mobil< in vollem Umfang. Da keine Regenwasserkanalisation in dem Bereich vorhanden und keine geplant ist, muss das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben.

### Trinkwasser

Es befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung im öffentlichen Bereich. Die betroffenen Flurstücke sind damit trinkwasserseitig als erschlossen zu bezeichnen.

Der NUWA hat für 2019 eingeplant, die von der Versorgungskapazität derzeit begrenzte Hauptleitung der Dimension 1 ½ " Stahl gegen eine leistungsstärkere Hauptversorgungsleitung der Dimension d 75 PE auszutauschen. Eine Versorgung der möglichen Wohngebäude wäre damit möglich.



### Strom

Die im öffentlichen Bereich verlegten Niederspannungskabel sind für eine weitere Erschließung von ca. 10 Wohngebäuden ausreichend.

Das stillgelegte Mittelspannungskabel, welches sich auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung befindet, wird auf den Grundstücken verbleiben. Ein Rückbau seitens des Medienträgers ist nicht vorgesehen.

### Gas

Für die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist eine Erweiterung der Gasanlagen erforderlich. Ein Baukostenzuschuss durch die Stadtwerke Prenzlau GmbH wird erhoben.

## **8 Naturschutzrechtliche Regelungen**

### **Bestandsbewertung**

Je nach Nutzungsart und -intensität handelt es sich um innerörtliches extensives Grünland und mäßig bewirtschaftete Ackerflächen im Sinne des „Grabelandes“ (frühere Bezeichnung). Die Biotopwertigkeit ist daher als **mittel** einzustufen.



### Textliche Festsetzungen:

#### **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 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**§ 5.1** - Entlang der rück- und seitwärtigen Grundstücksgrenzen ist aus standortgerechten heimischen Sträuchern ein möglichst durchgehender, zweireihiger Pflanzriegel (Hecke), Pflanzraster 2x2 m mit mindestens 75 m<sup>2</sup> Gesamtfläche gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Sträucher müssen eine Anpflanzhöhe von 0,60 cm über dem Erdreich einhalten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

**§ 5.2** - Die Flächen zwischen den künftigen Wohngebäuden und der Verkehrsfläche sowie weitere Pflanzflächen sind als mindestens 75 m<sup>2</sup> große Gartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, entlang der Verkehrsfläche sind nur heimische, standortgerechte Hecken anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

**§ 5.3** - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> 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.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### **Kompensationserfordernis**

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.

<b>Konfliktanalyse Eingriff</b> Defizit / Konflikt	<b>Kompensation</b> Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
<b>Schutzgut Boden</b>	
- Neubau von Wohnhäusern - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen	- Baumpflanzungen - Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt der Gehölze - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
<b>Schutzgut Wasser</b>	
- 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
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
- 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
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>	
- 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
<b>Schutzgut Landschaftsbild, Erholung</b>	
- 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 o Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
  
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

### **Kompensationserfordernis**

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

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 des o. g. Vorhabens 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 Raumannsprüchen

**- nicht vorhanden -**

#### Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

**- nicht vorhanden -**

#### allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

**- nicht vorhanden -**

## **Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

### Boden

- nicht vorhanden -

### Wasser

- nicht vorhanden -

### Klima / Luft

- nicht vorhanden –

## **Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen der Ortslage Schönwerder 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) vorgesehen. Zur Berechnung des Kompensationserfordernis werden für einheimische, standortgerechte Laubbäume/Obstbäume jeweils 150 m<sup>2</sup> angesetzt und für die rückwärtige Feldhecke (75 m<sup>2</sup>). So dass bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> die getroffenen Festsetzungen zu einer vollständigen Kompensation im Satzungsgebiet führen.

### **Beispiel:**

1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird mit 0,6 versiegelt = 600 m<sup>2</sup>

dies führt zu einem Kompensationsbedarf von 600 m<sup>2</sup>

und somit zur Anpflanzung

einer Feldhecke 75 m<sup>2</sup>

einem Gartenbereich 75 m<sup>2</sup>

und 4 Bäumen (600:150= 4 Bäume) auf dem Grundstück.

## Pflanzliste (Auswahl)

### 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>	Zweiggriffliger 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 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m. Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Die Grundsätze dörflicher Freiraumgestaltung und weitere Pflanzlisten sind folgender Broschüre entnehmbar:

[https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Gr%C3%BCn-im-Dorf\\_4.Auflage\\_2014.pdf](https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Gr%C3%BCn-im-Dorf_4.Auflage_2014.pdf)

Weitere Grundsätze zum Thema Grüngestaltung und regionaltypisches Bauen sind folgender Broschüre entnehmbar:

[https://www.tourismusnetzwerk-brandenburg.de/intranetfilestorage/projects/130\\_Baukultur\\_und\\_Tourismus/Broschue\\_re\\_Regionaltypisches\\_Bauen\\_und\\_Sanieren\\_im\\_Bisphaerenreservat\\_Schorfheide\\_Chorin.pdf](https://www.tourismusnetzwerk-brandenburg.de/intranetfilestorage/projects/130_Baukultur_und_Tourismus/Broschue_re_Regionaltypisches_Bauen_und_Sanieren_im_Bisphaerenreservat_Schorfheide_Chorin.pdf)

## **Hinweise**

Die Wiesen-Ansaat von Wildblumenmischungen zur Steigerung der Artenvielfalt und für den Insektenschutz sind äußerst zu empfehlen.

<https://shop.deutschewildtierstiftung.de/wildblumensamen-bienen.html>

Prenzlau setzt sich für mehr Biodiversität ein und ist eine Kommune, die sich dem Verzicht von Pflanzenschutzmitteln verschrieben hat.

<https://www.prenzlau.eu/sixcms/media.php/569/Flyer%20Pestizidfreie%20Kommune%20Prenzlau.pdf>

Prenzlau engagiert sich – engagieren Sie sich mit!

## **9 Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB/ Festsetzungen**

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums ist im Gemeindegebiet Stadt Prenzlau ein örtlicher Bedarf an Wohnbauflächen, auch im Ortsteil Schönwerder, gegeben.

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung werden Flächen des Außenbereichs in den Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen.

Die Ausweisung orientiert sich am konkreten örtlichen Bedarf an der Bereitstellung von dörflich geprägten Wohnbauflächen im Sinne einer maßvollen Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes.

In der Satzung werden dazu die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

*Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wiesenweg Schönwerder“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77, 78/7 und 79/4 der Flur 1 der Gemarkung Schönwerder, Stadt Prenzlau.*

*Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.*

*Der Lageplan vom 01.09.2019 ist Bestandteil der Satzung.*

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

*Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.*

Begründung: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erfüllt sind. Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der einseitigen



Bebauung am Wiesenweg siedlungsräumlich vorgeprägt. Die bestehenden Grünflächen werden gärtnerisch und in Teilen landwirtschaftlich genutzt. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

*Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt.*

#### Begründung:

Die Bebauung am Wiesenweg dient derzeit überwiegend dem Wohnen mit Klein- und Nutztierhaltung zur Eigenversorgung.

Der Planungsraum schließt an eine bereits 2017 durchgeführte Bauleitplanung zum Zwecke einer Wohnbebauung an.

### **Zulässigkeiten gem. § 5 BauNVO/ Dorfgebiete**

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Die Zulässigkeit konkreter Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Die nördliche Grenze des Plangebietes ist ca. 175 m zum nächst gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb/ zu den Stallanlagen entfernt.  
Auf die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes wird ausreichend Rücksicht genommen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Ergänzungssatzung nicht eingeschränkt.

#### **§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- (1) *Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.*
- (2) *Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Entlang des Wiesenweges sind 2-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit teilweiser Kleintierhaltung vorherrschend. Daneben werden zunehmend Wohngebäude im Bungalowstil errichtet.

Aufgrund der teilweise großen Grundstücke und bestehenden großen Wohngebäude sind auch Doppelhäuser städtebaulich denkbar.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als höchstzulässiges Maß ist demnach mit dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung und Einbettung in den ländlichen Raum vereinbar.

#### **§ 5 Naturschutzrechtliche Regelungen**

##### ***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 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

(1) *Entlang der rück- und seitwärtigen Grundstücksgrenzen ist aus standortgerechten heimischen Sträuchern ein möglichst durchgehender, zweireihiger Pflanzriegel (Hecke), Pflanzraster 2x2 m mit mindestens 75 m<sup>2</sup> 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 Wohngebäuden und der Verkehrsfläche sowie weitere Pflanzflächen sind als mindestens 75 m<sup>2</sup> große Gartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, entlang der Verkehrsfläche sind nur heimische, standortgerechte Hecken anzupflanzen.*

*Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.*

(3) *Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> 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.*

*Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.*

## **Begründung**

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.

## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Ergänzungssatzung werden Teilflächen der Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77, 78/7 und 79/4 der Flur 1 der Gemarkung Schönwerder in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönwerder der Stadt Prenzlau einbezogen.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs.1 BauGB und den getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB regelt.

Die Zulässigkeit der einzelnen Bebauung ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Dabei sind die in der Satzung getroffenen Festsetzungen anzuwenden, die Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale zu beachten. Die festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrüpfungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum des Wiesenweges.

Zur Absicherung der jeweiligen Erschließung sind zwischen den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen und Maßnahmen vertraglich zu binden. Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schönwerder um 16.244 m<sup>2</sup> erweitert. Dies entspricht einem möglichen Zuwachs von ca. 10 Wohn- und Gewerbestandteilen.

Zusammenfassend wird mit der Satzung:

- eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönwerder einbezogen;
- eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohn- und Gewerbegebäuden im Sinne eines Dorfgebietes ermöglicht;
- den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen;
- den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung innerhalb der Planung entsprochen.
- Die Durchführung einer Umweltprüfung war nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

## **11 Hinweise**

Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 12 Verfahren

<b>Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)</b>	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Termine</b>
Beschluss über den Satzungsentwurf und die öffentliche Auslegung	§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Abs. 6 BauGB	SVV 05.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und öffentliche Auslegung	Hauptsatzung	Amtsblatt 21.12.2019
Einholen der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf und Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	06.01.2020 bis 14.02.2020
Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	06.01.2020 bis 14.02.2020
Behandlung der Anregungen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Satzungsbeschluss	§ 1 Abs. 7 BauGB § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB	SVV 02.04.2020/ 18.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung/ Inkrafttreten der Satzung	Amtsblatt § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB	25.04.2020/ 11.07.2020