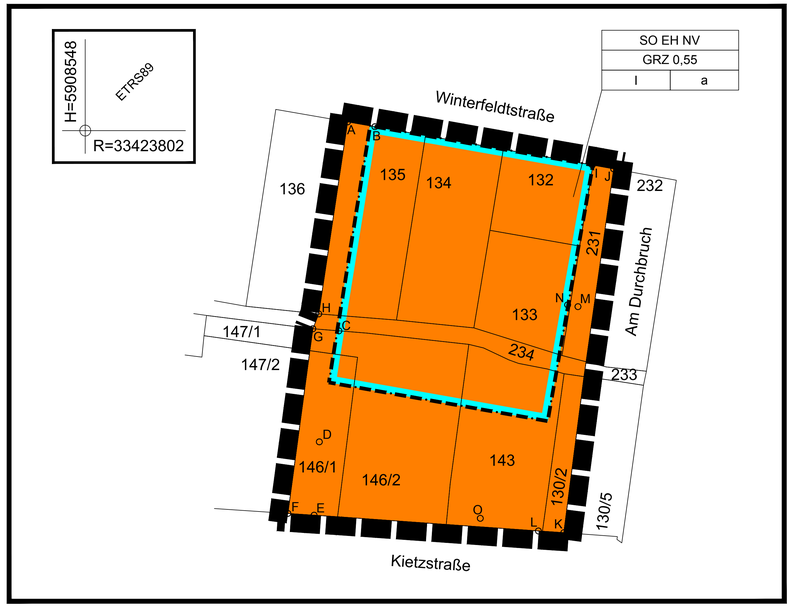
Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil C: TEXT

Aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in ihrer Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße" als Satzung beschlossen (Beschluss Nr._____).

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung

Abs. 1: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m² zulässig, der auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Arzneimittel und apothekenübliche Waren, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften anbietet.

Abs. 2: Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins und die Höhe der Oberkante mit 6,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: An der mit dem Punkt O festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,70 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m² zulässig.

Abs. 2: An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² zulässig.

§ 5 - Leitungsrecht

Zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH wird für den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb eines Regenwasserkanals ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m durch den Geltungsbereich festgesetzt.

§ 6 - Nicht über- oder unterbaute Flächen

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten oder unterbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

§ 7 - Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienensaums

Auf der Fläche mit den Eckpunkten ABCGHA ist auf den nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten Flächen ein Schmetterlings- und Wildbienensaum unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaatgutes zu erstellen und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung des Abstands ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzung muss als Hochstamm mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm erfolgen. Der Baum ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Abs. 1: Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist ein Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein Laubbaum der Pflanzliste I zu pflanzen. Um den Baum ist eine mindestens 12 m² große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung des Abstands ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzung muss als Hochstamm mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm erfolgen. Der Baum ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Abs. 2: Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe und mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke als Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste I anzulegen. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass sich spätestens nach zwei Vegetationsperioden ein blickdichter Sichtschutz ergibt.

§ 9 - Anpflanzungen auf der Fläche IJKLMNI

Auf der Fläche mit den Eckpunkten IJKLMNI sind mindestens 7 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 7 m nicht unterschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Um jeden Baum ist eine mindestens 12 m² große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Abstände ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzungen sind in Hochstämmen mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 10 - Pflanzlisten

Abs. 1: Pflanzliste I

- Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus

- Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Salweide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Apfelrose	Rosa villosa
Kriechrose/Ackerrose	Rosa arvensis

Abs. 2: Pflanzliste II

- Saatgutmischung „warmeliebender Saum" (Schmetterlings- und Wildbienensaum)

Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil %
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium	0,80
Gewöhnliche Ochsenzunge	Anchusa officinalis	1,50
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria	1,50
Ästige Graslilie	Antherium ramosum	1,00
Gemeine Akelei	Aquilegia vulgaris	1,00
Kalkaster	Aster amellus	0,50
Gewöhnliche Schwarznessel	Ballota nigra	0,50
Weidenblatt-Rindsauge	Buphthalmum salicifolium	1,00
Acker-Ringelblume	Calendula arvensis	5,00
Knäuel-Glockenblume	Campanula glomerata	0,20
Rapunzel-Glockenblume	Campanula rapunculus	0,10
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	3,00
Rispen-Flockenblume	Centaurea stoebe	1,00
Gewöhnliche Wegwarte	Cichorium intybus	2,00
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare	1,30
Feld-Rittersporn	Consolida regalis	4,00
Echte Hundszunge	Cynoglossum officinale	2,00
Wilde Möhre	Daucus carota	1,20
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum	2,50
Prachtnelke	Dianthus superbus	0,50
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare	2,00
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris	2,00
Goldhaaraster	Galatella linosyris	0,20
Gewöhnliche Nachtviole	Hesperis matronalis	2,50
Echtes Johanniskraut	Hypericum perforatum	1,00
Färber-Waid	Isatis tinctoria	2,00
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis	2,00
Echtes Herzgespann	Leonurus cardiaca	1,50
Margerite	Leucanthemum ircutianum/vulgare	2,00
Gewöhnliches Leinkraut	Linaria vulgaris	0,30
Österreichischer Lein	Linum austriacum	3,30
Spitzblatt-Malve	Malva alcea	4,00
Moschus-Malve	Malva moschata	4,00
Zweijährige Nachtkerze	Oenothera biennis	3,00
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare	0,20
Klatschmohn	Papaver rhoeas	3,00
Gewöhnlicher Pastinak	Pastinaca sativa	2,00
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga	2,00
Echte Schlüsselblume	Primula veris	0,50
Gelbe Resede	Reseda lutea	1,30
Färber-Resede	Reseda luteola	1,00
Kleiner Klappertopf	Rhinanthus minor	0,50
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis	6,70
Quirl-Salbei	Salvia verticillata	4,00
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	4,00
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis	2,00
Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria	0,40
Weiße Lichtnelke	Silene latifolia ssp. alba	3,00
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris	3,00
Gewöhnliche Goldrute	Solidago virgaurea	0,50
Straußblütige Wucherblume	Tanacetum corymbosum	0,50
Kleiner Klee	Trifolium dubium	0,80
Großblütige Königskerze	Verbascum densiflorum	1,50
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum	1,50
Echtes Eisenkraut	Verbena officinalis	1,00
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium	0,20
Summe		**100,00**

2. Nachrichtliche Übernahmen

- **Baudenkmale**

Nordnordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi" von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226. Gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz), dem BbgDSchG.

- **Bewilligungsfeld**

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)) erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord (22-0916); innerhalb des Bewilligungsfeldes liegt eine Bohnung, die unter Bergaufsicht steht und der Aufsuchung sowie Gewinnung von Erdwärme dient. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Stadtwerke Prenzlau GmbH.

3. Hinweise

- **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich befanden sich zwei Entwässerungsgräben, von denen zumindest einer seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde als Bodendenkmal eingeschätzt wird, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diente. Bei Erdeingriffen ist daher mit Ufernandbefestigungen zu rechnen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, weshalb Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

- **Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 - GVBl. I/10, Nr. 28).

- **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

- **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich liegt in keiner Kampfmittelverdachtsfläche.

VERFAHRENSVERMERKE

- **Aufstellungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße" aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018).

- **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 22. Oktober 2018 beteiligt worden.

- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Bürgerversammlung am 8. November 2018 frühzeitig unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Vorentwurf der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. Oktober 2018 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 04/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Auslegungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht beschlossen (Drucksache Nr. 06/2019).

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. __/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am _____ geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Drucksache Nr. _____).

- **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. _____). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am _____ gebilligt (Drucksache Nr. _____).

- **Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Prenzlau, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Frank Konopka, Unterschrift, Siegel

- **Ausfertigung**

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wird hiermit ausgefertigt.

Prenzlau, den .....

Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Prenzlau, den .....

Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO EH NV Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,55 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

BL Baugrenze

HINWEISE

Flurstücksgrenze

318 Flurstücksnummer

ABC Punkte für textliche Festsetzungen

Plangeber:

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4, 17291 Prenzlau

Auftraggeber:

Keßler Immobilen GmbH
Lützlower Damm 3a, 17291 Ueckerfelde OT Hohengüstow

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5, 10829 Berlin
Tel.: 030 / 280 45 281
E-Mail: thesing@jura-line.de

Grigoleit Landschaftsarchitektur Umweltplanung
Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudistraße 7, 10437 Berlin
Tel.: 030 / 440 310 20
E-Mail: info@buero-grigoleit.de

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ALDI-Verlagerung/Kietzstraße"

Maßstab 1 : 500 (im Original)

0 5 15 25 50

Planbezeichnung:

VBP ALDI-Prenzlau - Entwurf

N

Gezeichnet / Datum
HRG / 25.01.19

Dateiname:
BP_ALDI-Prenzlau_E