

# Stadt Prenzlau

1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Wollenthin im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



## Begründung

Januar 2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Die Einleitung**
- 2. Der Geltungsbereich und die Festsetzungen früher und heute**
- 3. Der Entwicklungshintergrund**
- 4. Die Änderung und ihre Inhalte**
- 5. Die Änderung und ihre Auswirkungen**
- 6. Die Kompensation**
- 7. Die Pflanzliste**
- 8. Die Rechtsgrundlagen/Quellen**
- 9. Verfahren**

Bearbeitungsstand: Januar 2019

## **1. Die Einführung**

Die Stadt Prenzlau beabsichtigt die Änderung und Ergänzung 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 vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Satzung entwickelt sich aus den heutigen Anforderungen heraus und wird nachfolgend begründet.

Die Satzung aus dem Jahr 2001 entspricht nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten und kann die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt nicht mehr abbilden, da der aktuelle Flächennutzungsplan in Wollenthin neue Bauflächen vorsieht. 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.

Die östlich der Ortslage Wollenthin gelegene Fläche (ehem. Gutsanlage/Ställe) wird als Spielplatz und Grünfläche (Kompensationsfläche) genutzt. Diese Nutzung soll auch weiterhin bestehen bleiben, steht demnach nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Der Bereich fungiert als wichtiger Treffpunkt in der Ortslage.

Für zukünftige Ansiedlungen von Wohnnutzungen ist eine nutzungsverträgliche und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Änderung der Satzung mit einer Erweiterung der Ergänzungsflächen erforderlich.

Die rechtskräftige Satzung enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. 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. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.

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. Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Änderungsbereiches angenommen werden kann.

## **2. Der Geltungsbereich und die Festsetzungen früher und heute**

Der räumliche Geltungsbereich der alten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2001 sowie der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand Januar 2019 für den Gemeindeteil Wollenthin werden 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.

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stand 22.11.2000 (rechtsverbindlich seit 14.02.2001)



### Teil B - Textliche Festsetzungen (22.11.2000):

#### **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**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

#### Ergänzungsbereich 1

**§ 1** - Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft ist aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern ein durchgehender, zweireihiger Pflanzriegel (Hecke), Pflanzraster 2x2 m, anzupflanzen.

Je 40 m<sup>2</sup> Heckenfläche ist ein Laubbaum zu integrieren. Die Anpflanzhöhe der Bäume ist mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mind. 10-12 cm (Durchmesser ca. 3-4 cm), gemessen in 1 m über dem Erdreich.

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 sind gärtnerisch zu gestalten und je angefangene 20 m Straßenflucht mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Anpflanzstammumfang mind. 10-12 cm (Durchmesser ca. 3-4 cm), gemessen in 1 m über dem Erdreich, 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 75 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmige Obstbäume – bevorzugt sogenannte 'alte' Sorten), Stammumfang 10-12 cm (Durchmesser ca. 3-4 cm), gemessen in 1 m über dem Erdreich, anzupflanzen. Die Pflanzflächen (Mindestpflanzfläche je Baum -Pflanzscheibe- 6 m<sup>2</sup> bei Pflanzung in Gruppen und 8 m<sup>2</sup> bei Einzelpflanzungen) sind bodendeckend zu bepflanzen.

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

#### Zum Ergänzungsbereich 2

**§ 4** - Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen im Übergang zur freien Landschaft ist aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern ein durchgehender, zweireihiger Pflanzriegel (Hecke), Pflanzraster 2x2 m, anzupflanzen.

Je 40 m<sup>2</sup> Heckenfläche ist ein Laubbaum zu integrieren.

Die Anpflanzhöhe der Bäume ist mindestens 2,50m bzw. Anpflanzstammumfang mind. 10-12 cm (Durchmesser ca. 3-4 cm), gemessen in 1 m über dem Erdreich.

Die Sträucher müssen eine Anpflanzhöhe von 0,60 m über dem Erdreich einhalten.

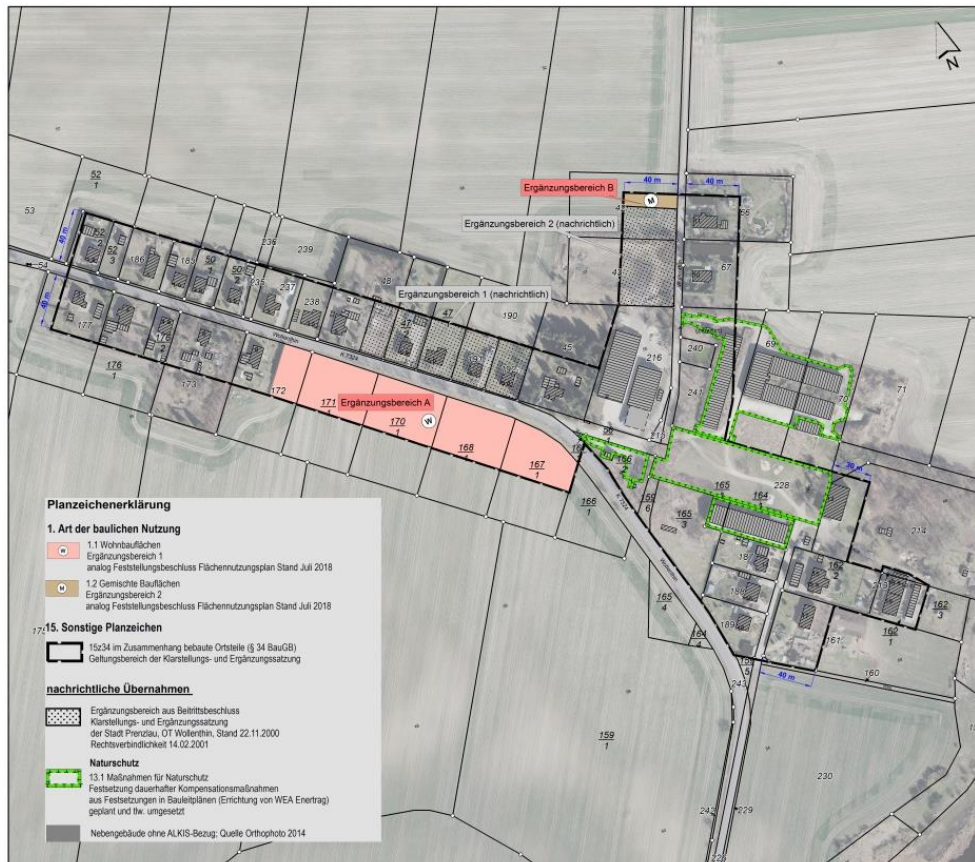
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die vorhergehend dargestellten Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Wollenthin (Stand 22.11.2000) werden nachrichtlich übernommen und gelten für die Ergänzungsbereiche 1 und 2 fort.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Satzung wird mit der Planzeichnung (Teil A) für die gesamte Ausgrenzung und die textlichen Festsetzungen (Teil B) für die Ergänzungsbereiche A und B wie folgt angepasst.

## Planzeichnung - Teil A (Stand Januar 2019)

### Planzeichnung/ Teil A



Der Ergänzungsbereich 1 wurde zwischenzeitlich weitestgehend bebaut. Hinzu kommt der neue Ergänzungsbereich A (ca. 9.117 m<sup>2</sup>) am südlichen Ortsrand. Der Ergänzungsbereich 2 (nördlicher Ortsrand) ist noch nicht bebaut worden und wird im Zuge der Aktualisierung mit dem Ergänzungsbereich B abgerundet, so dass ca. 404 m<sup>2</sup> hinzukommen.

### Teil B

#### 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

#### Ergänzungsbereich 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 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.

**§ 2** - Die Flächen zwischen den künftigen Wohngebäuden und der Verkehrsfläche sind als mindestens 50 m<sup>2</sup> großer Vorgarten 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 200 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.

**Die Ableitung der Grünfestsetzungen erfolgt in Kapitel 6.**

### **3. Der Entwicklungshintergrund**

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Prenzlau ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Gesetz über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg - LEP B-B** vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Die Stadt Prenzlau ist im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg als Zentraler Ort ausgewiesen. Folgende **Ziele der Raumordnung** sind zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

**Ziel 4.1 LEP B-B** Ausschöpfung bisher nicht genutzter Entwicklungspotentiale

**Ziel 4.2 LEP B-B** Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

**Ziel 4.3 LEP B-B** Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

**Grundsätze der Raumordnung** unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung der Satzung zu beachten.

**Grundsätze 4.1 LEP B-B** und aus **§ 5 Abs. 2 LEPro 2007** Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung; Räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung

**Grundsatz 5.1 LEP B-B** Erhalt des bestehenden Freiraumes in seiner Multifunktionalität; bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu; Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum bei der Entwicklung von Siedlungsflächen

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel der Satzung, wonach eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden. Vorrangiges Ziel sind der Erhalt und die Entwicklung der historisch begründeten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der o. g. raumordnerischen Plansätze zur Siedlungsentwicklung liegen die mit der Satzung zu sichernden Wohnbauflächen im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungspotentiale.

### **Flächennutzungsplan**

Der durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2018 festgestellte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Stadt Prenzlau (Stand 11.07.2018) liegt derzeit bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor (Fristende 30.01.2019).

Daraus leitet sich die dargestellte Entwicklungsmöglichkeit ab. Im westlichen Teil dominiert die Wohnbebauung und im östlichen Teil die Mischbauflächen.



### **4. Die Änderung und ihre Inhalte**

Planungsziel ist die Abgrenzung des Innenbereiches auf der Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge. Darüber hinaus soll der im Zusammenhang bebaute Gemeindeteil um folgende Außenbereichsflächen auf folgenden Flurstücken ergänzt werden:

**Teilflächen der Flurstücke 42, 172, 171/1, 170/1, 168/1 und 167/1 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau**

Der Bereich des Spielplatzes sowie der „Park“ des Gutshauses (Flst. 228) soll zukünftig auch als Grünfläche in der Satzung dargestellt werden, sodass auf diesen Flächen keine Bebauung möglich ist. Auf den Flurstücken 241, 69, 70, 164/1, 165/1 und 166/2 der Flur 5 in der



Gemarkung Prenzlau/Wollenthin wurden bzw. werden Gebäude unter der Maßgabe abgebrochen, dass sie dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten sind. Dieser Bereich wird ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Die Flurstücke 69 und 70 sind naturschutzfachlich wertvoll und sollen zukünftig keiner Bebauung zur Verfügung stehen.

Diese Flächen gehören somit nicht zum im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil und befinden sich demnach nicht weiter im Klarstellungsbereich.

Seiner Zeit wurde verabredet, dass das Flurstück 166/2 im Fall eines Bauinteresses als Baufläche zur Verfügung stehen kann, in dem mit Eintragung der Dienstbarkeit gesichert wird, dass eine Löschung jederzeit möglich ist für eine beantragte und genehmigungsfähige Bebauung. Soweit eine Bebauung auf dem Grundstück 166/2 erfolgen kann, wäre das Flst. 71 als Ersatzkompensationsfläche heranzuziehen und zu sichern.

Es liegt weiter auch im städtebaulichen Interesse, auf Teilen des Flurstückes 241 der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau, auf denen sich derzeit gesicherte Kompensationsmaßnahmen befinden, langfristig eine straßenbegleitende Bebaubarkeit zur Abrundung des Ortsbildes zu ermöglichen.

Ein Bauzusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bauzusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Der Bauzusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

In dem, in der vorliegenden Satzung dargestellten Klarstellungsbereich ist dieser Bauzusammenhang des Gemeindeteils Wollenthin klar erkennbar.

### **Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Gemeindeteils**

Zur Abrundung der Ortsgrenze sollen die in Abbildung 1 und 2 dargestellten Ergänzungsbereiche einbezogen werden, die den im Zusammenhang mit dem klargestellten Innenbereich die bestehende organische Siedlungsstruktur nicht gefährden. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

Grundvoraussetzung für die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein. Bei der Planung besteht die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

## **Kurzcharakteristik der Ergänzungsbereiche A und B**

### **Ergänzungsfläche A:**

Für die mit A gekennzeichnete Fläche im Süden der Ortslage Wollenthin ist eine verkehrliche und mediale Erschließung 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.

### **Ergänzungsfläche B:**

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. Gehölze sind von dieser Ergänzungsfläche z.T. betroffen, können aber in Randlagen integriert werden.

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

Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IV a der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IV b der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vor der Behördlichen Zulassung von Eingriffen oder Vorhaben ist gutachterlich sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

## **5. Die Änderung und ihre Auswirkungen**

Die rechtskräftige Satzung aus dem Jahr 2001 muss geändert werden, damit die städtebauliche Qualität der Ortslage gewahrt bleibt. Durch die Ausweisung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park sowie Spiel- und Sportplatz sowie anerkannter und schon z.T. durchgeführter Kompensationsflächen wird jedoch eine Neuabgrenzung erforderlich. Auf Grund der geänderten örtlichen Gegebenheiten sowie dem Bedarf einer allgemeinverträglichen Ansiedlung von Wohnnutzungen ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen somit erforderlich.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gemeindeteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

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.

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

Bei der Abgrenzung des neuen Ergänzungsbereiches A und somit der Begründung neuer Wohnbauflächen 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 eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken innerhalb des Stadtgebietes, so dass auch nach den Grundsätzen der Raumordnung eine übermäßige Entwicklung neuer Bauflächen in den Orts- und Gemeindeteilen sowie auf Außenbereichsflächen landesplanerisch nicht zulässig ist.

Die beabsichtigte Ergänzungsfläche A entspricht 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.

## **6. Die Kompensation**

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens 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 <b>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 Puffer-zonen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt der Gehölze - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
<b>Schutzgut Wasser</b>	
- Verminderung der Grundwasserneu-bildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen	- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neu-versiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächen-gewässern, 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 Raumansprüchen

- **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 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 Kompensationserfordernis werden für einheimische, standortgerechte Laubbäume/Obstbäume jeweils 200 m<sup>2</sup> angesetzt und für die rückwärtige Feldhecke (2mx25m= 50 m<sup>2</sup>). So dass bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> die getroffenen Festsetzungen (s. Kapitel 2) zu einer vollständigen Kompensation im Satzungsgebiet führen.

### **Beispiel:**

1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird mit 0,4 versiegelt = 400 m<sup>2</sup>

dies führt zu einem Kompensationsbedarf von 400 m<sup>2</sup>

und somit zur Anpflanzung

einer Feldhecke 50m<sup>2</sup>

einem Vorgarten 50 m<sup>2</sup>

und 2 Bäumen (400:200= 2 Bäume) auf dem Grundstück.

## **Nachrichtliche Übernahme gesicherter Kompensationsmaßnahmen anderer Vorhaben**

Durch die Errichtung von Windenergieanlagen und deren Erschließungsanlagen im Gemeindegebiet kommt es regelmäßig zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild.

Zwischen 2007 und 2018 durchgeführte Verfahren zu investoren- bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen der Stadt Prenzlau in den Ortsteilen Blindow und Dauer und die damit einhergehende geplante Errichtung von Windenergieanlagen erforderten geeignete Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter.

Die Maßnahmen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **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 Maßnahmen sind in den Anlagen 1 – 3 näher erläutert und in der Planzeichnung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als dauerhaft zu sichernde Kompensationsmaßnahme nachrichtlich übernommen.

Die Maßnahmen betreffen die Flurstücke 68-70, 166/2, 167/2 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, Wiesekerbel) bestimmt. Vereinzelt stehen Holunderbüsche.

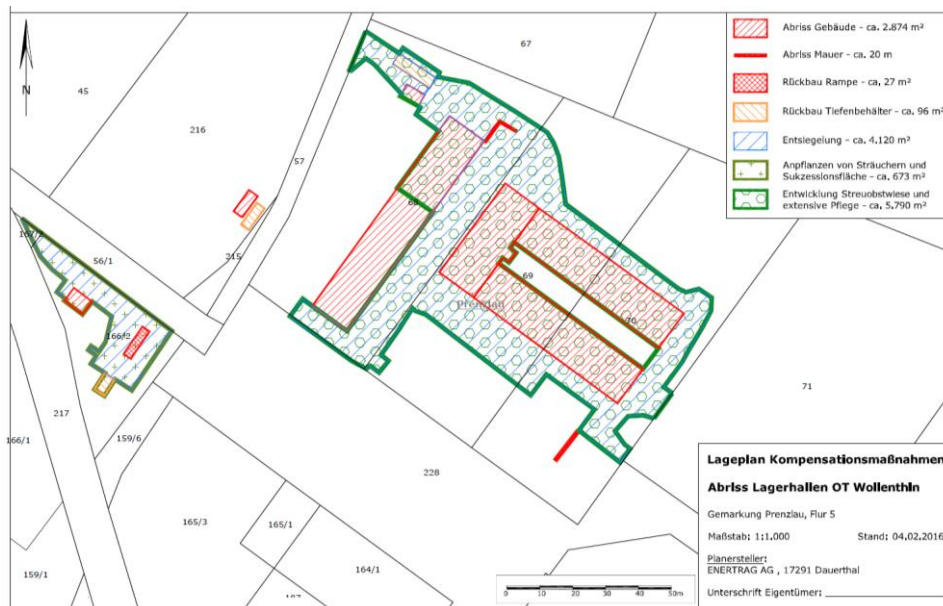
Das Gelände ist durch einen Maschendrahtzaun eingegrenzt.

Die Gebäude werden mit einer Fläche von insgesamt 2.874 m<sup>2</sup> abgerissen. Die vorhandene Betonplatten, Zufahrten mit einer Gesamtfläche von 4.120 m<sup>2</sup>, die Mauern aus Betonplatten mit einer Länge von insgesamt 20 m, eine Rampe mit etwa 27 m<sup>2</sup> sowie die Tiefenbehälter (Klärgrube, Seuchenwanne und Waage) mit einer Gesamtfläche von 96 m<sup>2</sup> und der Zaun werden vollständig zurückgebaut.

Nach den Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen wird auf einer Fläche von insgesamt etwa 5.790 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese angelegt und extensiv gepflegt. Auf einer Fläche von etwa 673 m<sup>2</sup> werden Strauchgruppen angepflanzt und die verbleibende Fläche der Sukzession überlassen.

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

Quelle: 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-



## Maßnahme M 1 (IFE)

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

Die Maßnahme M 1 umfasst den Abriss und die Entsiegelung von Lagerhallen im Gemeindeteil Wollenthin, einschließlich der Pflanzung von Strauchgruppen und Obstgehölzen auf den Flurstücken 228, 164/1 und 165/1 (alt 73/1) der Flur 5 der Gemarkung Prenzlau.

Auszug aus der Maßnahmenbeschreibung M 1 (IFE):

Teilbereiche des Flurstückes 73/1 (neu 228, 164/1 und 165/1) sind derzeit befestigt (versiegelt). Zudem besteht dort eine 2m 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 wieder aufnehmen...

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...

(Quelle: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan WIII „Windfeld Blindow Flocksee“ September 2007, Planungsbüro Diekmann & Mosebach)





## 7. Die 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 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.

## 8. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutz-gesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hauptsatzung** der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung

## 9. Verfahren

Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage	Datum
Beschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Prenzlau, Gemeindeteil Wollenthin im vereinfachten Verfahren	§ 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	??
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB § 34 Abs. 6 BauGB	
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	
ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes	Amtsblatt, § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung und online-Veröffentlichung)	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Prenzlau, Gemeindeteil Wollenthin	§ 34 Abs. 6 BauGB § 10 Abs. 3 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ der Satzung Im Amtsblatt Erlangung der Rechtskraft	Hauptsatzung	