

Adolf Siebeneicher KG

Herr Detlef Tietz
Schenkenberger Straße 45b
17291 Prenzlau

Tel : +49 (3984) 874930
Mobil: +49 (171) 6114142
E-Mail: d.tietz@t-online.de



Vorhabenträger

Architektur- und Ingenieurbüro
Baukonzept Neubrandenburg GmbH

Dipl.-Ing. Mirko Leddermann
Büroleiter

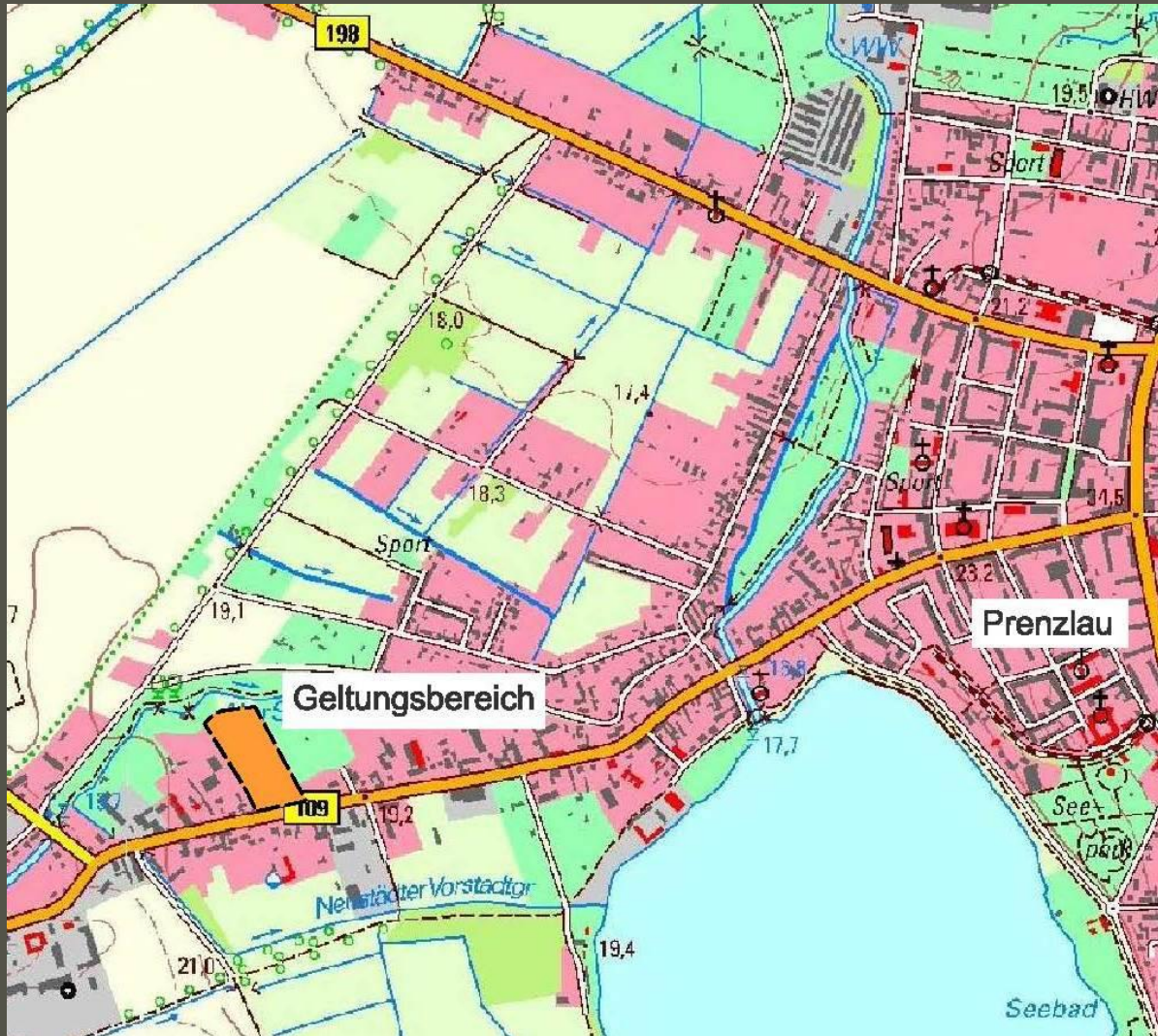
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon: (0395) 42 559 10
leddermann@baukonzept-nb.de



250 Bebauungspläne für Industrie, Gewerbe, Handel und Landwirtschaft in den letzten 10 Jahren

Planer

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



- Einführung
- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Behörden
- Biotopkartierung
- Stand der Objektplanung
- Entwurf
- Schallimmissionsprognose
- Kompensation des Eingriffs

Übersicht

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“

Beschluss Aufstellung am
08.03.2018

frühz. öffentliche Auslegung
09.04.2018 – 11.05.2018

frühz. Behördenbeteiligung
11.04.2018 – 14.05.2018

Beschluss
Entwurf und öffentliche
Auslegung am 08.03.2018

öffentliche Auslegung
22.10.2018 – 30.11.2018

Behördenbeteiligung
19.10.2018 – 30.11.2018



Einführung

SATZUNG DER STADT PRENZLAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "AM STROM"

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Anteil von 70 % der Geschossfläche für die Wohnnutzung darf nicht unterschritten werden.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfte- und Bürogewerbe, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Spielbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauVO sowie produzierende oder verwerkstoffende Gewerbebetriebe sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Urbane Gebiet MU gemäß § 17 Abs. 1 BauVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.4 Die Anordnung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, soll vorrangig auf den mit 'G' gekennzeichneten Parzellen im Westen des Geltungsbereichs erfolgen.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als höherer Gehölzbestand zu erhalten.

1.2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als lokaler Gehölzbestand zu erhalten.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

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

Urbanes Gebiet § 9a BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zuzüglich max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 als unterer Höhenbezugspunkt

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

Wasserfläche für den Rückhalt von Regenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB

5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemessung in Meter

Kataster

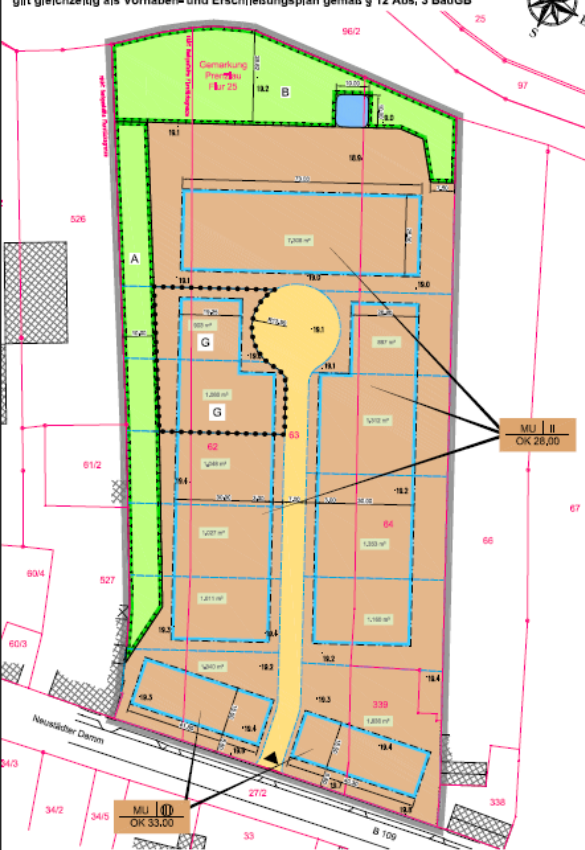
Parzellierungsvorschlag

Bezug zur textlichen Festsetzung 1.1.4

Nutzungsschablone

PLANZEICHNUNG - TEIL A

gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB



Maßstab: 1 : 750

0 15 30 60 Meter

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsblatts A, Krok. ÖstV - H, Schußbl. DVA, Verm. u. G. K., 17291 Prenzlau vom 26/07/2017.

Präambel

Aufgrund des § 19 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2017 (BGBl. I S. 2099) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Strom" der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Lageplanverfahrens und stellt die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig dar. Sie ist hinsichtlich der abgrenzungswichtigen Bestandteile gemeindefreier abgegrenzt. Die Übergangsbereiche der neu abzuleitenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei darstellbar.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Prenzlau, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden.

Stadt Prenzlau, den Stopp Die Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom genehmigt.

Stadt Prenzlau, den Stopp Die Bürgermeister

5. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Stadt Prenzlau, den Stopp Die Bürgermeister

6. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann abgeholt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bauantragsphase ist auf die Gebäudeführung und Verteilung von Verfahrern und Fernwärmenetzen und von Mitteln der Erhaltung sowie auf die Rechtsflächen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter FMG und Flächen von Entscheidungswegen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Prenzlau, den Stopp Die Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) I d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baumutzungsverordnung (BaumV) I d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- Planungsverordnung (PlanV) I d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1989 (BGBl. 1991 I S. 348), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - 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)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAusG) I d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2015 (GVBl. III, Nr. 03, Ser. (GVBl. III Nr. 21)) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2015 (GVBl. III, Nr. 01)
- Hauptsatzung der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BtgbauVO (BtgbauVO, (Nr. 06), § 215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einleiten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Plan Nr. Maßstab: 1:750 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 62, 63, 64 und 339 der Flur 25 innerhalb der Gemarkung Prenzlau.

Übersichtskarte

DTK 26 GeoInfo-DE/LGB (Landesvermessung und GeoInformation Brandenburg) September 2017



vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Prenzlau "Am Strom"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	SAUKONZEPT ARCHITECTS & ENGINEERS Gartenstraße 5 17034 Raddeburg Verabschiedet 2018 Anlage 2 zur DS 7/2018 Entwurf Juli 2018
	Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 E-Mail: bau@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de

1. Entwurf Juli 2018

**formelle Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 30.10.2018 – 30.11.2018**

wurde berücksichtigt

- Für die nachbarschaftliche gewerblichen Nutzung der Betonmischanlage muss mit der vorliegenden Planung sichergestellt werden, dass sowohl der bestimmungsgemäße Betrieb entsprechend den vorliegenden Genehmigungen als auch gewisse Entwicklungsoptionen mit dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches möglich sind.

**formelle Behördenbeteiligung
vom 19.10.2018 – 30.11.2018**

**Landkreis Uckermark :
Untere Denkmalschutzbehörde**

wurde berücksichtigt

- Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Neustädter Damm Prenzlau – Straße und Siedlung Mittelalter/ Neuzeit“

Behördenbeteiligung

Landkreis Uckermark :

Untere Naturschutzbehörde

wurde berücksichtigt

- Im Rahmen der Eingriffsbewertung sind Böden mit besonderer Funktionsausprägung zu berücksichtigen
- Es fehlt die Benennung sowie die Sicherung der Kompensationsmaßnahme

**Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Kein Abwägungserfordernis

- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen

Landesamt für Umwelt:

wurde berücksichtigt

- Es sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Lärm- und Staubimmissionen zu ermitteln und zu bewerten
- Je nach Ergebnis sollten geeignete Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Außen- und Innenwohnbereiche ermittelt werden.

Behördenbeteiligung




Stadt Prenzlau vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



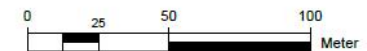
Biotopkartierung

01112		FBB	naturnahe, beschatteter kleiner Fluss
03200		RS	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs
07100		BL	flächige Laubgehölze
10111		PGE	Gärten
12200		OS	Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet
12310		OGG	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfächen
12610		OVS	Straßen

Sonstiges

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Untersuchungsgebiet (50 m)

Maßstab: 1 : 1.250

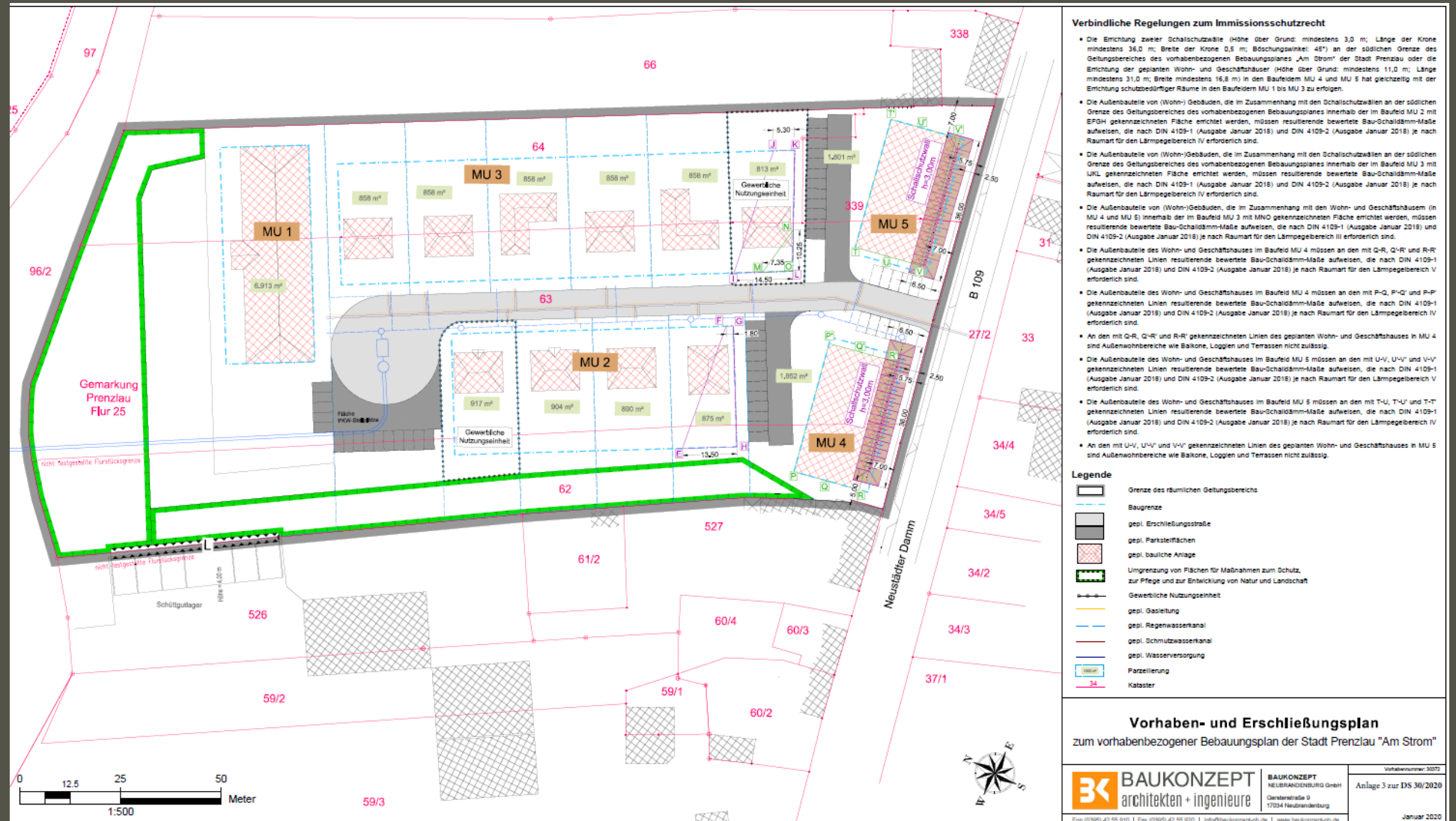


Anlage 5 zur DS 30/2020

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Prenzlau "Am Strom"**
Anhang 01 - Biotopkartierung

Biotopkartierung

Stadt Prenzlau vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



Stand der Objektplanung

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



Stand der Objektplanung

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



Stand der Objektplanung

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



Stand der Objektplanung

SATZUNG DER STADT PRENZLAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "AM STROM"

Präambel
Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Strom" der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Hinweise
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB), Nr. 20, § 2(1) die Denkmalschutzbehörde zu befragen. Der Fund und die Fundstelle hat zum Entdecken Teil Landesmesur für Bodenschichttiefe vor dem Vorhaben in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Ersteller, der Leiter der Arbeiten der Grundstücksmesur sowie zulässige Zuzüger, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpfändung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Da im Plangebiet Bodenrisikostellen bekannt sind müssen vor Beginn der Erdarbeiten entsprechende geotechnische Erkundungen durchgeführt und architektonische Umarmungen organisiert werden. Abhängig vom Umfang der erdmechanischen Eingriffe wird es sich um Baugruben- oder baugrubenbegleitende architektonische Umarmungen handeln.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone II (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Spendorfer Weg). Aufgrund der Standortlage in der TW52 II ergeben sich u. a. folgende Aufgaben:

- Die Errichtung von vertikalen Erdwandern sowie Erdstützsystemen im Sinne des § 49 Abs. 1 WRG sind verboten.
- Beim Errichten und Betreiben von Abwasseranlagen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DINWA 142 beachtet werden.
- Das Errichten und Veranlassen von Abwasser- und Wasserzuleitungen in den Untergrund oder das Grundwasser sind verboten.
- Die Veränderung von unterirdischen Versorgungsleitungen der Durchläufe sowie die auf den Straßen und Wegen errichtenden Niederspannungsmasten sind für großflächig über die gesamte Bodentiefe zulässig.

Investitionsentscheidender Hinweis:
Die Überprüfung der Einhaltung von verbindlichen Festlegungen zum Investitionsrecht hat gemäß der DIN 4706-1:2013-01, Schutzschutz II, Horizontale - Teil 1, Mindestanforderungen sowie der DIN 4706-2:2013-01, Schutzschutz II, Horizontale - Teil 2, Richtschnur Normen der Ermittlung der Anforderungen zu erfolgen.

Planzeichenerklärung
I. Verwendung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MU	Urbanes Gebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
----	----------------	------------------------
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 25,00	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zuzüglich max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN in amtl. Höhenbezugsystem DHHN 92	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1:1	vom. Höhen in Meter über NN in amtlichen Höhenbezugsystem DHHN 92 als unterer Höhenbezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugestalt** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

—	Baugestalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	------------	------------------------
- Verkehrsmittel** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

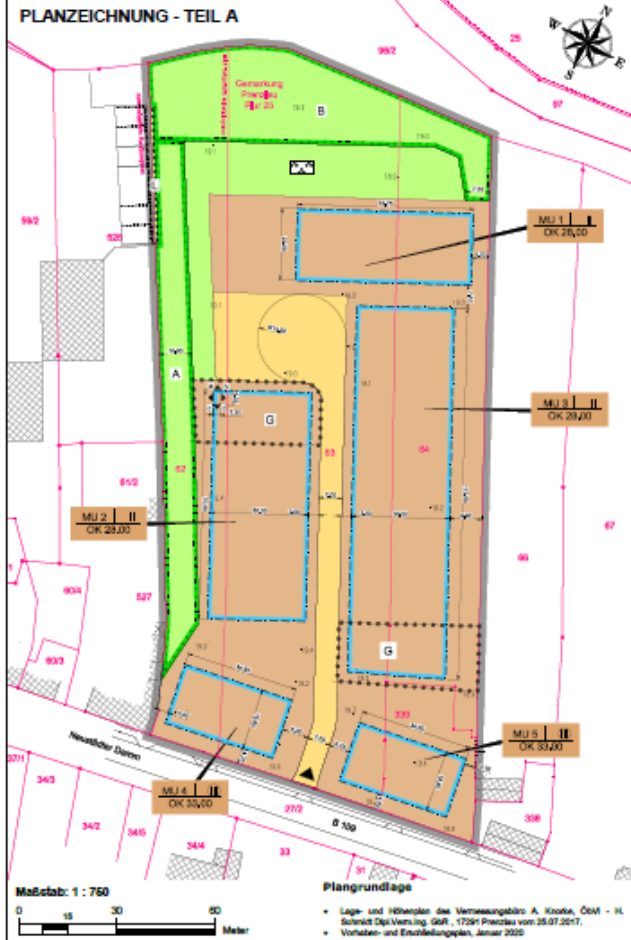
▲	private Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

■	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
■	Zweckbestimmung: parkartige Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Planungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 28 BauGB

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 20 BauGB
A/B	Bezug zur jeweiligen Festlegung 1.2	§ 9 Abs. 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen**

■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB
L - B	Bezug zur textlichen Festlegung 1.3.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB
A, b, c, d - B	Bezug zur textlichen Festlegung 1.3.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB
■	Grenze des städtischen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
■	Abgrenzung ortsbildlicher Nutzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**

—	Bestimmung in Meter	34	Kalender
—	Bezug zur jeweiligen Festlegung 1.1.4	1:1	Nutzungsanforderung



Verhaltensvermerke

- Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftsklasses mit Stand vom 25.07.2017 und weist die planungsrelevanten Bestandteile Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... genehmigt.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgestellt.

3. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer und Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erklärungen von Erklärungsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

4. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer und Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erklärungen von Erklärungsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2796)
 - Planzeichenerklärung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Bauordnungsrechtliche Bauordnung (BauBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. M-V, Nr. 36)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 705)
 - Bundesdeutsches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Bundesdeutsches Ausführungsgesetz - BnatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. M-V, Nr. 02, ber. GVBl. M-V Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2019 (GVBl. M-V, Nr. 5)
 - Hauptabteilung der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung
 - Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Prenzlau über die Gestaltung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen in der Innenstadt und an Hauptverkehrsstraßen im Innenstadtbereich (Verkehrsflächenverordnung) vom 14.05.2008

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- Das urbane Gebiet MU dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfte und Büroparkplätze, Einzelhandelsbetriebe, Schulen und Spielplätze sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO sowie Produktions- oder verfahrenstechnische Gewerbebetriebe sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl ist für das urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 § 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- Die festgesetzte Nutzung ist nur innerhalb zulässig, soweit sie durch den Durchführungsweg gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 BauGB.
- Auf den mit G gekennzeichneten Parzellen sind Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Wohnnutzungen sind hier ausschließlich in Verbindung mit mindestens einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit als Einlageerweiterung zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dicker Gefällebereich herkömmlicher Bau- und Strauchzweige zu erhalten und zu entwickeln.
- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als lockerer Gefällebereich zu erhalten.
- Immissionschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die bestehende Lärmumgrenzung mit einer Höhe von mindestens 2,20 m über DHHN 92 zum Schutz vor Lärmimmissionen zu erhalten.
- Inwieweit der im Bauteil MU 2 mit abgedeckten Balkonen Fläche zum Schutz vor Lärm keine Fenster für schallschützende Räume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterzüge und Sonnenschutz, zulässig.
Die Größe der Fläche beträgt: Straße ab = Straße auf = 2,3 m
Straße zu = Straße ab = 4,3 m.

Geltungsbereich
Der städtische Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich auf die Parzellennr. 62, 63, 64 und 239 der Flur 25 innerhalb der Gemarkung Prenzlau.



**vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Prenzlau "Am Strom"**

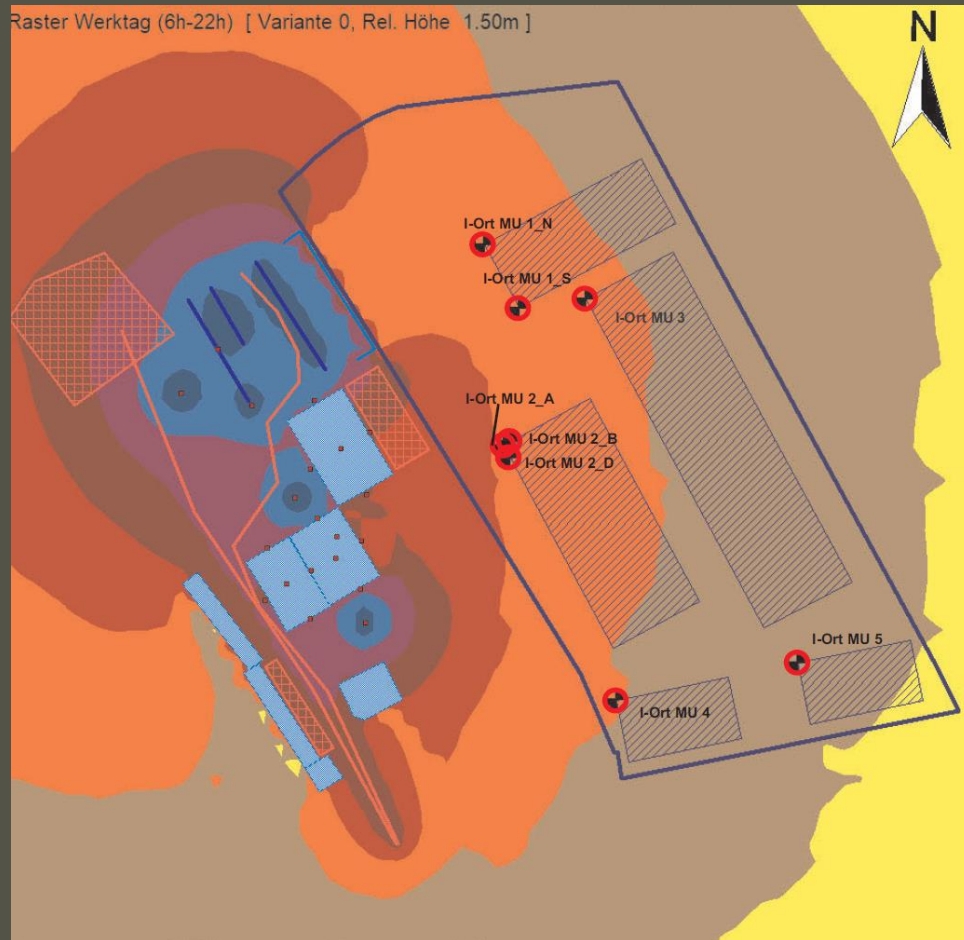
BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Kontakt: 0395 4255910
Fax: 0395 4255920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

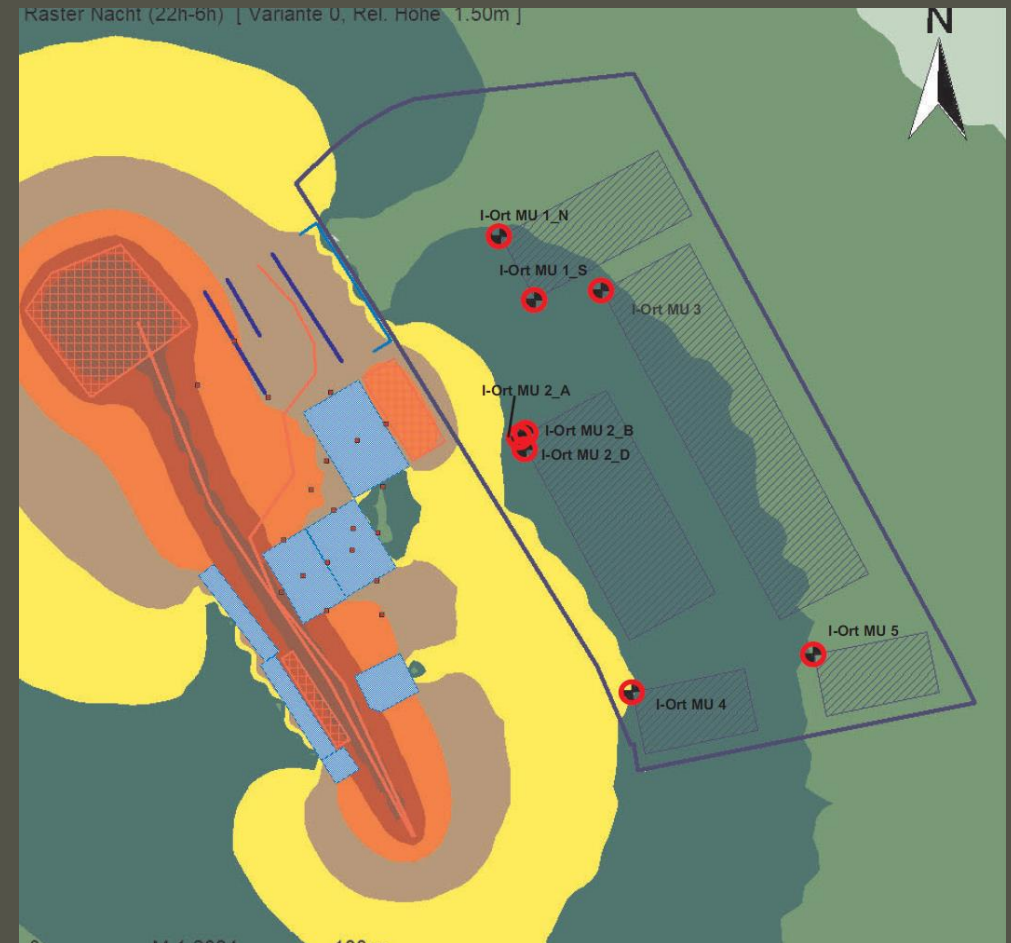
Anlage 2 zur IS 30/2020
2. Entwurf
Januar 2020

Entwurf Stand Februar 2020

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



Urbanes Gebiet: Tag 63 dB(A)



Nacht 45 dB(A)

Schallimmissionsprognose - Gewerbe

Stadt Prenzlau vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“

Raster DIN 4109-2:2016 [Variante 5 - Gesamt mit Wällen/MALP, Rel. Höhe 8.50m]



Verbindliche Regelungen zum Immissionsschutzrecht

- Die Errichtung zweier Schallschutzwälle (Höhe über Grund: mindestens 3,0 m; Länge der Krone mindestens 36,0 m; Breite der Krone 0,5 m; Böschungswinkel: 45°) an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau oder die Errichtung der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser (Höhe über Grund: mindestens 11,0 m; Länge mindestens 31,0 m; Breite mindestens 16,8 m) in den Baufeldern MU 4 und MU 5 hat gleichzeitig mit der Errichtung schutzbedürftiger Räume in den Baufeldern MU 1 bis MU 3 zu erfolgen.
- Die Außenbauteile von (Wohn-) Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 2 mit EFGH gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 3 mit IJKL gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Wohn- und Geschäftshäusern (in MU 4 und MU 5) innerhalb der im Baufeld MU 3 mit MNO gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit P-Q, P'-Q' und P-P' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 4 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit T-U, T'-U' und T-T' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 5 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.

Schallimmissionsprognose - Verkehr

Kompensationsplanung

Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland auf einer Fläche von 22.400 m² innerhalb der Gemarkung Grenz, Flur 2, Flurstück 86.



Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag als Grundlage für die Bereitstellung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

zwischen
Adolf Siebeneicher KG
Schenkenberger Straße 45b
17291 Prenzlau
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Detlef Tietz
- nachstehend "Vorhabenträger" genannt

und
Ökolandwirtschaft Wallmow GmbH
Wallmow Nr. 39
17291 Carmzow-Wallmow
vertreten durch
Herrn Hans-Peter Wendt
- nachstehend "Eigentümer" genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs- bzw. Pflegemanagement wurde als Projekt der **Ökolandwirtschaft Wallmow GmbH** im Bereich Grenz, Landkreis Uckermark aufgestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Bewertung der Maßnahme erfolgte gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark wurde die Maßnahmenart als auch die ökologische Wertsteigerung bestätigt.

November 2018

Seite 1 von 5

Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag als Grundlage für die Bereitstellung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Am Strom“

§ 9 Vertragsbeginn

Der Vertrag erhält mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien Gültigkeit.

§ 10 Vertragsausfertigungen

Beide Vertragsparteien erhalten je ein unterschriebenes Original dieses Vertrages.

§ 11 Sonstiges

- (1) Im Übrigen gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Prenzlau.

§ 13 Rücktrittsrecht

Dem Vorhabenträger wird ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, das der Bebauungsplan oder die Kompensationsmaßnahme nicht genehmigt wird. Die bis dahin gezahlte Rate wird nicht zurückerstattet sondern als Aufwand-Entschädigung gewertet.

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung dieses Vertrages durch eine andere rechtswirksame Regelung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieser Regelung entspricht.

Prenzlau, den 04.12.2019

Wallmow, den 04.12.2019


Unterschrift: 


Unterschrift:

Anlage 1: Maßnahmenblatt (Flurkarte)

Kompensation des Eingriffs

Stadt Prenzlau
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“

Adolf Siebeneicher KG
Herr Detlef Tietz
Schenkenberger Straße 45 b
17291 Prenzlau

Tel : +49 (3984) 874930

Mobil: +49 (171) 6114142

E-Mail: d.tietz@t-online.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!