



Planzeichenerklärung

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

SO Sonderbaugelände (§ 10 BauNVO)

Zweckbestimmung gemäß Textfestsetzung 2.1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 750 m² Grundfläche als Höchstmaß

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 65,00 Traufhöhe als Höchstmaß
(Höhenangabe in m ü. NNH im Höhensystem DHHN 2016)

FH 70,50 Firsthöhe als Höchstmaß
(Höhenangabe in m ü. NNH im Höhensystem DHHN 2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

A Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

B Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhal-
tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Z + St Zweckbestimmung: Zufahrt und Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von
Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes

Geh- und Fahrrecht

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Ein-
deutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelbezeichnung zur Herstellung der geometrischen Ein-
deutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

vorhandener Gebäudebestand

Ruine (Dachkonstruktion teilweise erhalten)

Einfriedungen (Bestand)

Böschung (Bestand)

Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)

Einzelbaum (Bestand)

Flurstücksgrenze

322 Flurstücksnummer

Nordpfeil

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan.

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Warnitz, Flur 1
Flurstücke 43 teilweise, 44/3, 44/4, 45 teilweise, 83 teilweise und 95 teilweise

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 349);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Prenzlau, den

Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung geteilt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Oberuckersee, den

Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für das Amt Gramzow Nr. ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Oberuckersee, den

Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

- Vorhabenbezug**

Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ ist nach den in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) getroffenen Festsetzungen nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ dient der Unterbringung von Zwecken einer Ferienwohnanlage dienenden Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Durchführung von Maßnahmen zu deren Einbindung in Natur und Landschaft.
 - Teilgebiet „Beherbergung“

Die festgesetzte Fläche „GF“ mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ ist die Errichtung von Gebäuden mit Räumen für die Übernachtung von Gästen und für ergänzende Gemeinschaftsanlagen sowie diesen Zwecken dienenden in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
 - Teilgebiet „Wirtschaftshof“

Im Zusammenhang mit den im Teilgebiet „Beherbergung“ zulässigen Nutzungen ist innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“ die Errichtung von Gebäuden mit Räumen für Verwaltung und Bewirtschaftung, eine Betriebswohnung sowie diesen Zwecken dienenden in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
 - Teilgebiet „Erholungswiese“

Innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Erholungswiese“ sind nur mit den im Teilgebiet „Beherbergung“ zulässigen Nutzungen in Verbindung stehende Freianlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Teilgebiet „Beherbergung“ darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung des Bodens führen, um eine Grundfläche von maximal 500 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Anlagen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.
 - Im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung des Bodens führen, um eine Grundfläche von maximal 300 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Anlagen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.
 - Im Teilgebiet „Erholungswiese“ sind nur Teilversiegelungen durch nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe b) ausgeführt werden.
 - Auf den festgesetzten Flächen „Z + St“ sind nur Teilversiegelungen zulässig
 - durch Zufahrten, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe a) ausgeführt werden
 - sowie
 - durch Kfz-Stellplätze und nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe b) ausgeführt werden.

Pflanzenlisten

Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietsweine Gehölze (Gebietsweine Brandenburg) vom 15. Juli 2024 zu beachten.

Laubgehölze	Gehölzart	CodeFoVG
BÄUME		
	Acer campestre	001
	Acer platanoides	x
	Acer pseudoplatanus	x
	Alnus glutinosa	x
	Betula pendula	x
	Betula pubescens	x
	Carpinus betulus	x
	Fagus sylvatica	x
	Fraxinus excelsior	031
	Malus sylvestris agg.	052
	Pinus sylvestris	x
	Populus nigra	x
	Populus tremula	x
	Prunus avium	x
	Prunus padus	x
	Prunus praxelii	061
	Quercus petraea	x
	Quercus robur	x
	Salix alba	x
	Salix x rubens (S. alba x fragilis)	121
	Sorbus aucuparia	128
	Sorbus domestica	133
	Tilia cordata	x
	Tilia platyphyllos	x
	Ulmus glabra	136
	Ulmus laevis	138
	Ulmus minor	139
	Ulmus x hollandica	139
STRÄUCHER		
	Cornus sanguinea s. L.	013
	Corylus avellana	014
	Crataegus monogyna	021
	Crataegus laevigata	017
	Crataegus Hybriden agg.	200
	Cytisus scoparius	025
	Eucynus europaeus	029
	Prunus spinosa	060
	Rhamnus cathartica	062
	Rosa canina agg.	201
	Rosa corymbifera	202
	Rosa rugosa agg.	203
	Rosa eliptica agg.	204
	Rosa tomentosa agg.	205
	Saia cinerea	107
	Saia pentandra	116
	Saia purpurea	117
	Saia triandra agg.	206
	Saia viminalis	124
	Sambucus nigra	125
	Viburnum opulus	144

Pflanzenliste alte Obstsorten (z. B. für Obstbäume)

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg, der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

Sorte	Standortansprüche
Alkmene	
Altmarkter Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanna Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Booskop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringer bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringer bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Griebe	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringer bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eisapfel	geringer bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Saia cinerea	
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringer bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

Empfohlene Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007) ¹

Sorte	Standortansprüche
Bosc's Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gule Luse von Arvanches	
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charnau	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

Empfohlene Kirschenorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, GRITNER 2007, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007) ¹

Sorte	Standortansprüche
Buttners Rote Knochelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzesskirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knochelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

Empfohlene Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007) ¹

Sorte	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Renekode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Renekode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontarioflamme	
Die Czar	

¹ = Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004).

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in folgenden Schutzgebieten:

- Biopflanzenservat Schorfheide-Chorin, Schutzzone II (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) - Landschaftsschutzgebiet -
- Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Schorfheide-Chorin

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Oberuckersee - (Stand 27.10.2005),
- Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsgebiet des Amtes Gramzow - Baumschutzsatzung - (Stand 25.11.2020).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG)

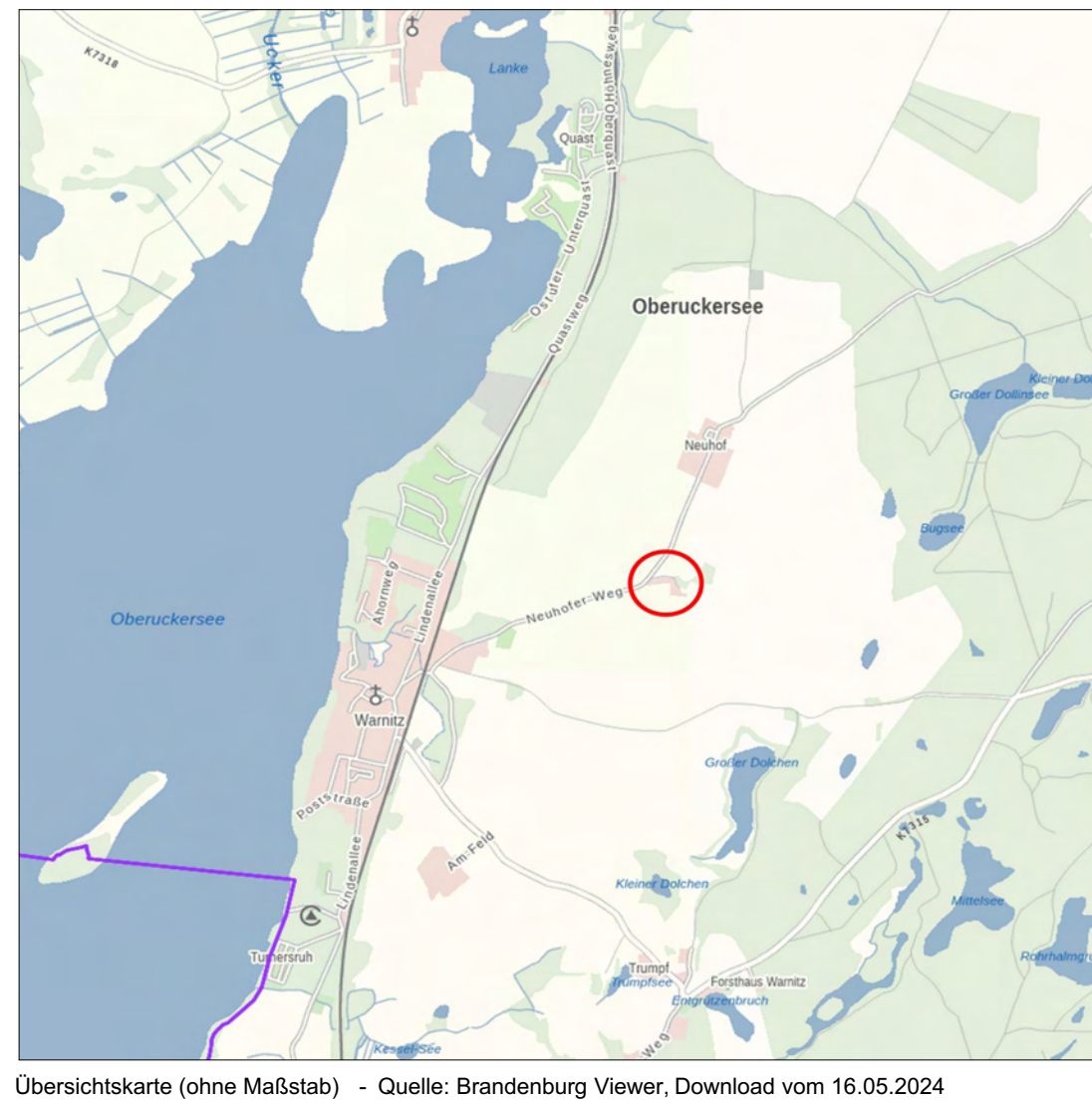
Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmebewilligungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Bepflanzungen von Gehölzen.

Gemeinde Oberuckersee, OT Warnitz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“



Vorentwurf

Vorentwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Träger des Planverfahrens Gemeinde Oberuckersee c/o Amt Gramzow Bau- und Ordnungsamt Poststraße 25 17291 Gramzow	Planverfasser Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen Architekten + Stadtplaner Motzstraße 59 10777 Berlin Tel.: 030-36412790
---	--

Planungsstand: 28. Mai 2026