

Stadt Prenzlau

Landkreis Uckermark

Satzung über den Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“

BEGRÜNDUNG - ENTWURF
(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Auftraggeber:

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
📠 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Gabriele Daedelow, Architektin für
Stadtplanung
Judith Schäbitz, M. Sc. Landschaftsarchitek-
tur und Umweltplanung

Arbeitsstand:

August 2024

1. ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN DER PLANUNG	3
1.1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.2. Planverfahren	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Kartengrundlage	6
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
4. ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTISCHER PLANUNGEN UND SATZUNGEN	7
4.1. Übergeordnete Planungen	7
4.2. Flächennutzungsplan	9
4.3. Sonstige Satzungen der Gemeinde.....	11
5. AUSGANGSBEDINGUNGEN/ BESTANDSBESCHREIBUNG/NUTZUNGSBESCHRÄN- KUNGEN.....	11
5.1. Lage und Umgebung des Plangebietes	11
5.2 Topografie und Baugrund	11
5.3. Bebauung und Nutzung	11
5.4. Verkehrliche Erschließung	12
5.5. Stadttechnische Erschließung.....	12
5.6. Nutzungsbeschränkungen	13
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS/FESTSETZUNGEN.....	13
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2. Maß der Nutzung	15
6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.4. Verkehr und Leitungsrechte	16
6.5. Maßnahmen zum Naturschutz	17
6.6. Örtliche Bauvorschriften.....	19
7. TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG.....	19
8. IMMISSIONSSCHUTZ	21
9. FLÄCHENBILANZ	22

ANLAGEN: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Dezember 2023

FFH-Vorprüfung (Fauna-Flora-Habitat- Vorprüfung), Dezember 2023

Umweltbericht zum Bebauungsplan, August 2024

1. ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN DER PLANUNG

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelübber See“ ist die anhaltende Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser in den Ortsteilen der Stadt Prenzlau. Aktuell gibt es mehrere Anfragen für den Ortsteil Seelübbe, sodass die Stadt eine Fläche sondiert hat, die sich für die Entwicklung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser anbietet.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt Prenzlau das Ziel der Nachverdichtung bzw. der Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bereits bebauten Ortslage und in geringfügiger Erweiterung ihrer Randbereiche für die baulichen Nutzungen. Die Schaffung von Wohnraum auch in ländlichen Lagen der Stadt Prenzlau und die Beseitigung städtebaulichen Missstände im dörflichen Baugefüge ist Ziel dieses Bebauungsplans. Damit wird eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die auch dörfliche Wohnlagen nachfragen, gewährleistet. Das Orts- und Landschaftsbild in Seelübbe wird unter Maßgabe der Belange des Umweltschutzes und der Klimaanpassung baukulturell verbessert und die bestehende Siedlungsfunktion innerhalb des Ortes Seelübbe gestärkt, auch wenn nach der Regionalplanung der Ort Seelübbe nicht als Vorbehaltsgebiet „Siedlung“ vorgesehen ist.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Planbereiches ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Ein Baurecht aus anderer bauplanungsrechtlicher Betrachtung ergibt sich nicht.

Die Herstellung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern auf den betreffenden Flächen wird durch dieses Planverfahren beabsichtigt. Darüber hinaus werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung, die Art- und Nutzungszuweisungen sowie umweltrechtlich Aspekte durch entsprechende Festsetzungen bestimmt.

Der Umweltbericht geht auf die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB ein. In ihm sind die einzelnen Schutzgüter untersucht und Ableitungen zu möglichen Wirkungen und ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargelegt. Lediglich zu Vegetation, Tieren sowie biologischer Vielfalt, Boden und Klima sind unter Durchführung multifunktionaler bzw. von Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die anderen Schutzgüter sind von keinen erheblichen Wirkungen betroffen.

1.2. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 23. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ beschlossen. Gleichzeitig wurde damit der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als Angebotsplanung im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) nach § 8 BauGB aufzustellen.

Bei der weiteren Planungsbearbeitung wurde jedoch die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB in Erwägung gezogen und nach Prüfung der Kriterien zur Anwendung als möglich eingestuft. Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt, da auch die Größe der Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 und §13b BauGB). Außerdem ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 festzustellen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Eine

FFH-Vorprüfung (Fauna-Flora-Habitat) nach europäischen Richtlinienvorgaben wurde durchgeführt. Mit der befürwortenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde eine Bestätigung der Anwendung des §13 b BauGB und der Umgang mit der kleinen Teilfläche (ca.700 m², aktuell 890 m²) des Europäischen Vogelschutzgebietes (EVG) im Bebauungsplan geklärt, womit auch belegt ist, dass keine Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes gemäß § 13a Abs.1 Satz 5 bestehen.

Ein entsprechender Beschluss gemäß § 13b BauGB wurde einschließlich eines verkleinerten Geltungsbereiches am 01.12.22 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau gefasst und damit die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB vor dem 31.12.22 eingeleitet.

Nach neuester Rechtsprechung findet der § 13b BauGB nunmehr keine Anwendung. Das Verfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in ein zwei-stufiges Regelverfahren überführt. Das Verfahren begann 2024 neu.

Der teilweise bereits erarbeitete Umweltbericht wurde in seinen Inhalten aufgegriffen, da u.a. die Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Unteruckersee“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes (EVG) „Uckerniederung“ berührt sind. Mögliche Wirkungen auf diese Gebiete werden dennoch behandelt und dienen der Vorbereitung und Argumentation für z.B. Befreiungen, Genehmigungen oder Ausnahmeanträge.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, mussten bisher nicht durch eine Ausgleichsbilanz nachgewiesen werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde parallel erarbeitet. Diese artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen und werden teilweise in den B-Plan als Festsetzung und Hinweis übernommen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau wird im S. d. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs.4 BauGB vorgenommen.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 BauGB

Nachstehende Übersicht berücksichtigt ausschließlich die Verfahrensschritte ab Neubeginn des Bauleitplanverfahrens im 2-stufigen Regelverfahren.

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitpunkt/-raum
2. Änderungsbeschluss Aufstellung B-Plan durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 2 Abs. 1 BauGB	07.03.2024
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 2 Abs. 1 BauGB	16.03.2024 Amtsblatt Nr. 1/2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB (digital und durch öffentliche Auslegung)	§ 4 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 1 BauGB	20.03. – einschl. 22.04.2024
Planungsanzeige GL 5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung i. Z. m. Beteiligung als TöB	§ 4 Abs. 1 BauGB	25.03.2024

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitpunkt/-raum
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 BauGB	17.10.2024
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB (digital und durch öffentliche Auslegung)	§ 4 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der SVV im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 10 Abs. 3 BauGB	nach Genehmigung der 5. Änderung des FNP
Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung mit Stand Entwurf sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung – (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geänd. d. Gesetz v. 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr.18])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr.18], S. 6) und mit Ablauf d. 8.Juni 2024 vorbehaltlich Art.9 d. Gesetzes v. 5. März 2024 (GVBl. Nr.10, S.81) unter Außerkrafttreten einiger §§ und Absätze

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S. 215), zuletzt geändert durch [Art. 11 d. Gesetzes v. 5. März 2024 \(GVBl.I/24, \[Nr.9\], S.9\)](#)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert [d. Gesetz vom 22. März 2023 \(BGBl. I S.88\) m.W.v. 28. Sept. 2023](#)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel [5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 \(BGBl. 2024 I Nr. 225\)](#)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr.03], S. ber. GVBl. I/13, [Nr.21], zuletzt geändert durch Artikel [19 des Gesetzes vom 5. März 2024 \(GVBl. I/24, \[Nr.09\]\)](#)
- Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages i. d. F. vom 15. Dezember 2007 (GVBl. I S. 629) BRV 230-3,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i. d. F. vom 29.04.2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35])

2.2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des öffentlichen bestellten Vermessungsingenieurs Andreas Knorke, Neubrandenburger Straße 11, 17291 Prenzlau. Tel.: 03984/802240, E-Mail: mail@vermessung-vks.de im Maßstab 1:200

Lagebezug: ETRS89 und auf das Höhensystem DHHN92 vom [04.08.2021](#)

Stand Kataster Flur 1 Gemarkung Seelübbe, Alkis Stand [Juni 2024](#)

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ liegt südlich der Stadt Prenzlau zum Stadtgebiet gehörig und in der Ortslage [Seelübbe](#) selbst nördlich zwischen Wohngrundstücken im Osten, Süden und Westen und Ackerflächen im Norden. Südlich ist das Gebiet durch die Haupteinfahrtsstraße des Ortes „Am Seelübber See“ angebunden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 9.976 m² (ca.1 ha) und beinhaltet die Flurstücke 19/3,19/6 (teilweise), 19/7, 20/1, 20/2 (teilweise),21 und 274 der Flur 1, Gemarkung Seelübbe. Die Grenzen des Geltungsbereichs orientieren sich teilweise an den vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. bei Teilflächen durch geradlinige Verbindungslinien für festgelegte Flächen.

Das Gebiet grenzt im Norden an die Flurstücke19/5 und 20/2 an. Im Osten schließen sich die Flurstücke 27, 28 und 33 an. Südlich ist das Gebiet durch das Flurstück 275, das Straßengrundstück 273 und Teilflächen des Flurstücks 19/6 eingegrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet an das Flurstück 19/5 an.

4. ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTISCHER PLANUNGEN UND SATZUNGEN

4.1. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Für Brandenburg ist dies das „Landesentwicklungsprogramm 2007 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ und der „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019“. Die Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim verfügte zum Zeitpunkt der Planaufstellung über einen Regionalplan in Bearbeitung. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen. Der Plan befindet sich derzeit bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Genehmigungsverfahren.

Im Regionalplan ist Seelübbe nicht als Vorbehaltsgebiet „Siedlung“ vorgesehen. Der sachliche Teilplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ betrachtet vorrangig weitere Verflechtungsräume der Metropolen und enthält für die Ortslage Seelübbe keine weiteren Aussagen. Der Ortsteil Seelübbe ist dem Stadtgebiet Prenzlau als Mittelzentrum zuzuordnen und wird in seiner Lage im ländlichen Raum funktionell nicht betrachtet. Die naturschutzrechtlich zu betrachtenden Schutzgüter werden im Umweltbericht bewertet.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro)

„§ 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“¹

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ liegt zum größten Teil im bestehenden Siedlungsbereich des Ortes Seelübbe. Ein kleiner Teil umfasst Flächen im Nordwesten, die als derzeitige Außenbereichsflächen in die Planung einbezogen werden sollen. Sie schließen somit direkt an den Siedlungskörper an. Der Geltungsbereich ist

¹ LEPro, 2007, S. 6; Erläuterungen zu § 5 in: LEPro, 2007 S. 13 f.

durch die Straße „Am Seelübber See“ verkehrlich erschlossen. Für die Erschließung des Plangebietes selbst wird lediglich eine Stichstraße notwendig, um den rückwärtigen Bereich verkehrlich anzubinden.

„§ 6 Freiraumentwicklung

(3) [...] Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.“²

Die Entwicklung dieses Wohnbaustandortes beschränkt sich auf Maßnahmen der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Diese zu Bauland zu entwickelnden Flächen beeinträchtigen nicht die siedlungsbezogenen Freiräume und werden durch ihre Vielzahl um den Ort herum auch von diesem kleinen neuen Baugebiet mit genutzt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR)

Das LEP HR ordnet der Stadt Prenzlau die Funktion als Mittelzentrum zu.³ Damit gilt sie mit ihren Ortsteilen, unter anderem Seelübbe, als Zentraler Ort. Die mittelzentrale Funktion der Stadt Prenzlau wird gestärkt. (Z 3.1)

Die Stadt Prenzlau, der der Ortsteil Seelübbe angehört, ist gemäß Z 3.6 des LEP HR als Mittelzentrum eingestuft und ist damit ein Zentraler Ort.

„5. Siedlungsentwicklung:

„G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“⁴

Die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet dient dem Ziel der Innenentwicklung, Nachverdichtung eines örtlichen Siedlungsgefüges unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ begünstigen ein ausgewogenes Verhältnis der Hauptnutzungsfunktionen Wohnen mit Arbeiten sowie sozialen und Versorgungseinrichtungen einschließlich ihrer verkehrlichen Einbindung.

Es wird davon ausgegangen, dass die klimabedingte Erwärmung des Ortsteils durch die Festsetzungen des Bebauungsplans E IV nicht verstärkt wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, sodass der Versiegelungsgrad beschränkt ist. Die Zulässigkeit von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, Anpflanzgebote und Vorgaben zu unbebauten Flächen unterstützen dieses Ziel.

Zur Innenentwicklung wird auch auf die Ausführungen zu § 5 LEPro 2007.(Quelle siehe oben) verwiesen.

² LEPro, 2007, S. 6; Erläuterungen zu § 6 in: LEPro, 2007, S. 15

³ LEP HR Festlegungskarte

⁴ LEP HR, 2019.S.26 f.

„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.“

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“

Die Stadt Prenzlau gilt als Mittelzentrum und entwickelt ihre Angebote für Wohnsiedlungsflächen, auch auf die Ortsteile bezogen, im Sinne dieser Zielstellung.

Integrierter Regionalplan der Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Satzung 2024)

In dem Regionalplan ist Seelübbe nicht als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, was bedeutet, dass neuen Wohnsiedlungsflächen nur bevorzugt in diesen Vorbehaltsflächen „Siedlung“ zu entwickeln sind. Dennoch wird mit diesem Bebauungsplan eine baulich bereits vorgeprägte Fläche, integriert in die bauliche Ortslage, mit geringer Einbeziehung von Randflächen zu einem kleinen Baustandort qualifiziert, der ein Angebot für Wohnraumnachfrage auch in dörflichen Lagen eines Stadtgebietes schafft.

Somit ist kein Widerspruch zu den Zielen des Integrierten Regionalplans festzustellen, was durch die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft vom 03.04.2024 bestätigt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpasst ist. Dieses wird mit der positiven Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25.03.2024 bestätigt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau ist seit dem 13. April 2019 wirksam. Er stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen dar. Die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt und wird eine Anpassung zwischen diesem Bebauungsplan und den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans vornehmen. Somit werden hier aus Mischbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) entwickelt.

Der „Beiplan Archäologische Denkmale“ des bestehenden Flächennutzungsplans stellt den gesamten Ort als archäologisches Denkmal dar. Ein punktuelles Bodendenkmal liegt zudem südöstlich des Plangebiets auf der anderen Straßenseite der Straße „Am Seelübber See“. Laut Begründung zum FNP (S.126) ist die Unterschützstellung auf eine Siedlung der Bronzezeit zurückzuführen. Es handelt sich im Einzelnen um Nr.141152 Einzelfund Neolithikum, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter.

Teil 2 des FNP – Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan

Karte 1 Schutzgebiete und -objekte: Der gesamte Ortsteil nördlich der Hauptverkehrsstraße „Am Seelübber See“ liegt im LSG Unteruckersee, das VSG Uckerniederung (DE 2649-421) schneidet im Osten das Plangebiet (neu: EVG-Gebiet). Der Seelübber See und seine Ufer sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchG.

Karte 2.1 Bestand Boden: Bodentypen im Plangebiet sind überwiegend Braunerde-Fahlerden und Braunerden-Parabraunerden im Nordwesten und Norden und pseudovergleyte (d.h. grundwasserbeeinflusste) Braunerden im restlichen Plangebiet.

Karte 2.2 Bewertung Boden: Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch bis sehr hoch. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan besagt (Seite 57), dass im Gebiet der Stadt Prenzlau diese Böden überwiegend mit Bodenzahlen > 50 vorkommen und verbreitet mit Werten zwischen 30 – 50 liegen. Die Böden im Plangebiet sind wie die umliegenden Böden erhöht winderosionsgefährdet.

Karte 3.1 Bestand Wasser: Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt mehr als 50 m.

Karte 3.2 Bewertung Wasser: Das Plangebiet ist weiter ohne Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Karte 4.1 Bestand Klima/ Luft: Kleingarten- und Ackerflächen sind Frischluftentstehungsgebiet, die Grünlandbrache ist Kaltluftentstehungsgebiet. Der Rest des Plangebiets gilt als Belastungsraum.

Karte 4.2 Bewertung Klima/ Luft: Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete haben besondere Bedeutung.

Karte 5.1 Bestand Arten und Biotope: Die Karte stellt im Plangebiet eine Hecke dar. Nördliche Flächen sind als Biotope der Grün- und Freiflächen oder Grasfluren ohne nähere Differenzierung dargestellt. Nach aktuellem Zustand ist die ungenutzte Fläche im Plangebiet den Grünlandbrachen (05130) zuzuordnen. Sie sind gesetzlich geschützt.

Karte 5.2 Bewertung Arten und Biotope: Für die Hecke wurde eine mittlere Bedeutung ermittelt, die Grünlandbrache ist von hoher Bedeutung, ansonsten sind die Flächen des Plangebiets von geringer Bedeutung.

Karte 6.1 Bestand Landschaft und Erholung: Das gesamte Plangebiet, wie auch der gesamte Ort und die Umgebung wird als Agrarlandschaft „Östliche Uckerniederung“ deklariert.

Karte 6.2 Bewertung Landschaft und Erholung: Dem Plangebiet und der Umgebung werden eine mittlere landschaftliche Ästhetik und eine mittlere landschaftliche Erholungseignung zugesprochen.

Karte 7 Entwicklungskonzeption: Im Landschaftsplan sind keine Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan mit seinem Umweltbericht wird mit seiner 5. Änderung die Planinhalte des B-Plan E IV „Wohnen am Seelübber See“ aufgreifen und diese entsprechend ändern. Das LSG „Unteruckersee“ berührt vollständig den Planbereich, lässt jedoch keinen Normenkonflikt mit der LSG-Verordnung erwarten. Dazu wird ausführlicher im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan ausgeführt.

4.3. Sonstige Satzungen der Gemeinde

Stellplatzsatzung

Bei der weiteren Planung und Realisierung konkreter Vorhaben ist die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.⁵

Baumschutzsatzung

Zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen besteht eine Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau vom 09. März 2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 07/2021 vom 10. Juli 2021,⁶ dessen Beachtung in Kapitel 5.6 dargestellt wird.

5. AUSGANGSBEDINGUNGEN/ BESTANDSBESCHREIBUNG/NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Seelübbe auf Ruderalflächen, freien Ackerflächen und Kleingärten sowie zum geringen Teil auf einem Wohngrundstück.

Im Norden schließen eine Gehölzgruppe und Ackerflächen an, ebenso im Osten. Im Südosten liegen teilweise zweigeschossige Einfamilienhäuser, im Süden ein Mehrfamilienhaus. Die Bebauung grenzt an die Hauptverkehrsachse des Ortes. Im Südwesten liegen weitere Ruderalflächen im Westen weitere Einfamilienhäuser in lockerer Bebauung. Im Nordwesten liegt 115 m entfernt zum neuen Baugebiet der Seelübber See.

5.2 Topografie und Baugrund

Das Gelände liegt auf Höhen zwischen 40 m im Nordwesten und 48 m im Südosten über Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Im Süden des Plangebiets verläuft eine Böschung abwärts von rund einem Meter Höhenunterschied, ansonsten fällt das Plangebiet gleichmäßig nach Norden ab. Die Tragfähigkeit des Bodens muss punktuell bei den einzelnen Baumaßnahmen überprüft werden, da der Boden schwach wasserdurchlässig ist. Wasserführende Bodenschichten finden sich zwischen 1,70 m und 3,40 m unter Geländeoberkante. (siehe auch Punkt 4.2.)

5.3. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst teilweise noch einen zweigeschossigen Mietwohnungsblock, der wie alle im Plangebiet vorhandenen Nebengebäude mittelfristig abgebrochen werden soll.

⁵ Zurzeit einsehbar unter https://www.prenzlau.eu/cms/detail.php/land_bb_boa_01.c.166465.de

⁶ Zurzeit einsehbar unter <https://www.prenzlau.eu/sixcms/detail.php/257355>

Ein Einfamilienhaus wurde bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes fertiggestellt. Bei den vorhandenen Freiflächen ist ersichtlich, dass eine anthropogene Vorbelastung besteht, aber auch, dass die aufgelassenen Kleingärten und die Ruderalfläche sich seit einigen Jahren ungestört entwickelt haben.

5.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der B198 über den Ort Bietikow, durch die Straße „Am Seelübber See“ zu erreichen. Diese Haupteerschließungsstraße des Ortes ist ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Der in das B-Plangebiet führende Plattenweg wird derzeit durch einen Straßenneubau ersetzt, dessen Entwurfsplanung von Oktober 2022 in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die Verlegung der stadttechnischen Erschließung erfolgt im Straßenkörper.

5.5. Stadttechnische Erschließung

Im öffentlichen Bereich der Straße „Am Seelübber See“ verlaufen Trinkwasser- und Gasleitungen sowie Niederspannungskabel im Eigentum der Stadtwerke Prenzlau GmbH. Direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Trinkwasserleitungen.

Wasser und Abwasser

Quer über das Plangebiet verläuft die Haupttrinkwasserleitung DN 200 AZ für die Versorgung der Ortslage Seelübbe, die abgebaut und in die neue Straße umverlegt werden soll. Die Flurstücke, die direkt an die Straße „Am Seelübber See“ grenzen, sind trinkwasserseitig erschlossen. Die Ortslage ist abwasserseitig dezentral erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen auf den Grundstücken oder über die vorhandene Kleinkläranlage der Wohnbau GmbH außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Niederschlagswasser und Versickerung

Im Ort befinden sich Regenwasserableitungen nur im Straßenraum über Gräben. Auf den Grundstücken versickert das Niederschlagswasser oder wird zur Bewässerung der unbebauten Grünflächen genutzt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die freiwillige Feuerwehr abgesichert. Nach dem Gefahrenabwehrbedarfsplan sind drei Löschwasserentnahmestellen am Seelübber See vorgesehen. Am nächsten zum Plangebiet gelegen ist die mittlere Entnahmestelle, die über das Flurstück 19/5 durch einen Feldweg erreichbar ist. R. Burmeister

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt für die vorhandenen Wohngebäude über Strom bzw. Gas aus dem Leitungsnetz der Hauptstraße Am Seelübber See. Fernwärme ist nicht vorhanden.

Strom und Telekommunikation

Die derzeitigen Wohnnutzungen sind über Niederspannungsnetze wie auch mit Anschlüssen für Telekommunikation versorgt.

Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist durch die kreisliche Organisation über ein Unternehmen mit Tourenpläne gesichert. Die Entsorgung von Glas kann über eine vorhandene Sammelstelle im Ort erfolgen. Ansonsten gilt die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Uckermark.

5.6. Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Bodendenkmal „historischer Ortskern Seelübbe“, (Nr. 141152) und umfasst die gesamte Ortslage. (siehe auch Punkt. 4.2.)

An der Südgrenze des Baugebietes ist (dicht südlich des bereits abgebrochenen Hauses „Am Seelübber See“ 19) ist dieses Bodendenkmal hier auch dinglich in Form einer mittelalterlichen Siedlungsgrube belegt (Ausgrabung Nr.: UBO-2006-079).

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone oder eines Wasserschutzgebietes.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet und angrenzend nicht bekannt. Nähere Angaben wurden bei der Behördenbeteiligung nicht gemacht.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Nähere Angaben wurden bei der Behördenbeteiligung nicht gemacht.

Gesetzlich geschützte Bäume

Die Baumschutzsatzung der Stadt ist für den Schutz von Bäumen maßgeblich. Im Plangebiet betrifft das die große **Esche** (0,6) auf dem FS 19/6, die kleineren, aber mehrstämmigen **Eschen** (2*0,25 + 0,15) am westlichen Rand dieses Flurstücks (auch Rand des B-Plans).

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS/FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dem § 4 der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen jedoch zu beachten, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege beachtet werden, die hier im Landschaftsschutzgebiet und in Angrenzung und teilweise Eingriff in den Schutzbereich eines Europäischen Vogelschutzgebietes (EVG) von Bedeutung sind.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO beschränken sich daher auf das Wohnen und dazugehörige Funktionen. Ausnahmeweise zulässig sind jetzt die übrigen sonst regulär zulässigen Nutzungen. Unzulässigen Nutzungen sind alle die regulär ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Räume für freie Berufe

Die Wohngebäude sind mit maximal 2 WE begrenzt, um die Gebäudegröße und Typik der dörflichen Wohnungsdichte zu sichern.

Der zweite Anstrich kommt der demographischen Entwicklung nach, insbesondere fehlender Angebote in der Ortslage für Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Bewohner und einer zunehmenden häuslichen Betreuung im Familienverband.

Die Ausübung freier Berufe soll auf Räume beschränkt bleiben, da Platzangebote in den Gebäuden dem Wohnen im Sinne des § 4 BauNVO vorbehalten bleiben sollen. Dennoch wird damit der Tendenz Rechnung getragen, dass das Arbeiten insbesondere in der Branche freier Berufe zunehmend in Verbindung mit dem Wohnort ausgeübt wird. Nach der Definition zählen dazu selbstständige und eigenverantwortliche Ausübung von Berufen wie z.B. im heilberuflichen Bereich Ärzte, Therapeuten und Heilpraktiker, im wirtschaftlichen Bereich Rechtsanwälte, Steuerberater und Ingenieure oder im künstlerischen Bereich Designer, Schriftsteller und Maler.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Nutzungen sind unter § 4 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen, sollen aber in diesem Bebauungsplan nur ausnahmsweise zugelassen werden, was einer überprüfbaren Unterordnung gegenüber der hauptsächlichen Wohnnutzung nachkommt. Das bedeutet, dass über Ausnahmen entschieden wird, die in Art und Anzahl der hauptsächlichen Nutzungsart des Plangebietes untergeordnet sein müssen. Die geringe Größe des Plangebietes mit nur knapp 9.000 qm Wohngebietsfläche wird nur eine kleine Anzahl dieser Ausnahmefälle ermöglichen.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese unzulässigen Nutzungen sind nach § 4 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die in diesem Bebauungsplan zugunsten der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollen.

Insbesondere Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) sind gemäß § 13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Sie sind ausgeschlossen, da sie nicht dem Wohnen dienen.

Nebenanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung (§ 14 BauNVO) sind aufgrund der aktuellen energie- und klimapolitischen Anforderungen zu unterstützen und deshalb zulässig.

Die Tierhaltung soll auf eine geringfügige Anzahl und Art der Kleintiere begrenzt werden, damit die Wohnqualität nicht zu stark beeinträchtigt aber auch der Charakter des Wohnens im dörflichen Umfeld und der typischen Freizeitbeschäftigung in einem Wohngebiet entsprochen wird. Die Kleintiererhaltungszucht soll aus diesem Grund auch ausgeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung ist nicht zentral gelöst und bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung der Genehmigungsbehörden des Landkreises Uckermark. Die Lage, Größe und Art der einzelnen Anlagen und entsprechenden Leitungen auf den betreffenden Grundstücken ist in Einzelanträgen darzulegen. Gegebenenfalls kann nach Zustimmung des Eigentümers (Wohnbau GmbH) Lage der künftigen Medien die vorhandene Kleinkläranlage außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans genutzt werden. Die Lage der Gebäude und Grundstückszuschnitte ist auch maßgeblich. Im Übrigen wird auf die geltende 3. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Prenzlau verwiesen.

Für die allgemeinen Voraussetzungen der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird auf § 15 BauNVO verwiesen, der u. a. auf Vermeidung von Belästigung und Störung abstellt.

6.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und regelt, dass nur 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche können (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Anlagen nach § 19 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) diese überschreiten. In diesem Bebauungsplan soll aber diese Überschreitung auf 25% beschränkt werden (§ 19 Abs.4 Satz 3), um den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes entgegenzukommen. In Angrenzung an das Europäischen Vogelschutzgebiet und die Lage im Landschaftsschutzgebiet begründen diese Einschränkung. Näher wird dazu auch im Umweltbericht ausgeführt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung (Geschossregelung nach § 2 Abs.6 i.V.m. § 47 BbgBO) auf zwei Vollgeschosse begrenzt, weil diese Anzahl der ortsüblichen Bebauung entspricht. Es kann von der Geschossigkeit her auch unter dieser Anzahl geblieben werden, wodurch auch unterschiedliche Gebäudetypen möglich sind. Außerdem wird diese Festsetzung durch die maximale festgesetzte Firsthöhe der Gebäude begrenzt, die baufeldbezogen eine Regelung für die Gebäudehöhen einschließlich ihrer Dachausbildung darstellt. Der jeweilige Bezugspunkt ist für **das Grundstück jeden Baufeldes** festgesetzt und auf die **Höhe des jeweiligen gebauten Straßenabschnittes im Mittel auf die anliegende Grundstückslänge** bezogen. In Abstimmung mit der Stadt Prenzlau ist im Zuge der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige dieser genaue Wert vor Baubeginn zu ermitteln. Es wird von insgesamt **8,0 m** maximaler Gebäudehöhe einschließlich Dachausbildung ausgegangen. Es liegt die Geschossregelung der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) zugrunde. Für **technische Aufbauten**, wie in den textlichen Festsetzungen beschrieben, ist die max. Firsthöhe bzw. die/der tatsächlich gebaute Gebäudehöhe/-first mit **1,0 m** überschreitbar. Somit können notwendige Anlagen dieser Art die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen überragen und bleiben in einem städtebaulich angemessenen Rahmen.

6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise nach § 22 BauNVO bestimmt werden. Die offene Bauweise ermöglicht die Grundstücke in den Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu nutzen. Die baurechtlichen Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind zu beachten. Entsprechend der Ortstypik sind diese Hausformen festgesetzt, und auch die Größen der Baufelder bieten gute Grundstücksgrößen für neue Wohnungsangebote insbesondere zur Eigentumsbildung.

Die Baugrenzen nach § 23 BauNVO haben Abstandmaße zu den Grundstücksgrenzen, die im Westen des Baugebietes bei den Baufelder 1,2 und 3 aufgrund des angrenzenden Baumbestandes mit 5,0 m bemessen sind. Bei dem Baufeld 5, Baugrundstück auf dem FS 274, ergibt sich dieses Maß durch den bereits entstandenen Baukörper auch aufgrund seiner Schrägstellung auf dem Grundstück.

Die nördlichen Baugrenzen der Baufelder 3 und 4 sind im Abstand von 3,0 m verbunden mit dem Ausschluss von Überbauungen festgesetzt, um den Schutz der angrenzenden Heckenpflanzung zu gewährleisten und der Freihaltung in Angrenzung an das Europäischen Vogelschutzgebiet (EVG) zu entsprechen. Hier ist im Vorfeld eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt, da ein kleiner Teil, ca.890 m², dieses Gebietes den betreffenden Bereich des Bebauungsplans mit einer Baugrenze überlagert. Im Ergebnis wird dieser Teil zur Bebauung frei gegeben. (Siehe dazu auch Punkt 1.2. Planverfahren). An dieser nördlichen Baugrenze sollen daher keine Überbauungen stattfinden, die auch mögliche Ausnahmen nach der Brandenburgischen Bauordnung mit einschließen. Hier wird auf § 6 dieser Verordnung „Abstandsflächen und Abstände“ unter Abs. 6 zu Wintergärten, Balkonen und sonstigen Vorbauten hingewiesen.

Das Abstandsmaß von 6,50 m zwischen Baufeld 1 und der neu gebauten Straße ergibt sich aus der notwendigen Ausweichfläche für den Straßenverkehr.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist an allen anderen Baugrenzen möglich (§ 23 Abs. 5 BauNVO) bis auf die der öffentlichen Straße zugewandten Baugrenzen aller Baufelder. Hier sind lediglich Stellplätze und Zufahrten und zu Garagen/Carports und Stellplätzen erlaubt, um ein geordnetes unverbautes städtebauliches Bild für diesen kleinen und recht engen öffentlichen und einsehbaren Bereich zu erhalten.

6.4. Verkehr und Leitungsrechte

Zur Erschließung des Gebietes entsteht eine neue Straße, die alle Medien aufnimmt und als Mischverkehrsfläche errichtet wird. Auf ihrer östlichen Seite wird die Straßenbeleuchtung installiert, bei der die Hinweise auf dem Bebauungsplan und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) Beachtung finden sollen. Da der Ausbau der Straße Minimalbreiten hat, ist eine Ausweichstelle im südlichen Abschnitt berücksichtigt, die in ihren größeren Abmaßen als in der Straßenplanung bisher vorgesehen, im Bebauungsplan die Möglichkeit für andere Nutzungen im Straßenraum bietet. Zum Beispiel könnte hier zusätzlich eine Informationstafel und eine Bank aufgestellt oder eine akzentuierte Bepflanzung vorgenommen werden.

Im nördlichen Straßenabschnitt setzt in Richtung Westen sich die Straßenverkehrsfläche fort, die der Erschließung beidseitiger Grundstücke (ca.4 Grundstücke) dient. Eine öffentliche Widmung erfolgt für diese Verkehrsflächen, sodass dadurch der öffentliche Gebrauch rechtlich gesichert wird. **Die Umsetzung des Straßenbaus einschl. der Projektplanung erfolgt durch die Stadtwerke Prenzlau auf dem städtischen Grundstück. Eine finanzielle Beteiligung wird mit den privaten Grundstückseigentümern der neuen Baugrundstücke sowie der Tochtergesellschaft der Stadt Prenzlau geregelt.**

Weiterführend ist ein Leitungsrecht für die Stadtwerke Prenzlau bis an den Rand des Geltungsbereiches festgesetzt, das verschiedene Medienführungen ermöglicht. Oberirdisch wird diese Fläche den privaten Grundstücken zugeordnet, die für einen Zaunbau mit maximalen Fundamentmaßen von je 0,3m x 0,3m und -tiefe von 0,8m genutzt werden dürfen. Von allen anderen Bebauungen ist diese Fläche freizuhalten und der Zugang zu den Leitungen durch den Grundstückseigentümer zu sichern.

Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden mögliche Randstreifen bis an die privaten Grundstücksgrenzen heran befestigt.

Stellplätze sind nur auf den privaten Grundstücken möglich. Die Stellplatzsatzung der Stadt Prenzlau ist anzuwenden. Im öffentlichen Straßenraum bestehen keine Parkplatzangebote.

Die Wendeschleife ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Dieses darf nicht rückwärts fahren. Daher haben die Eigentümer oder Nutzer der westlich der Wendeschleife liegenden Grundstücke ihre Mülltonnen gemäß Tourenplan bis an den Rand der Wendeschleife zu bringen.

6.5. Maßnahmen zum Naturschutz

Die ausreichenden Grundstücksgrößen ermöglichen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich ihrer eingeschränkten zulässigen Überschreitung (siehe Punkt 6.3.) eine weitestgehende Entwicklung eines naturnahen Freiraums auch auf den privaten Grundstücken, die dem dörflichen Charakter entspricht. Darüber hinaus regeln die textliche Festsetzung Punkt 5.1. den Umgang mit unbebauten Flächen. (Anmerkung: Terrassen gehören nicht zu diesen Flächen, sie sind Bestandteil der bebauten Flächen und werden in der Grundflächenberechnung berücksichtigt.

Wie mit dem Niederschlagswasser zu verfahren ist, welches auf den Grundstücken anfällt, ist ebenso geregelt. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht erlaubt und durch bauliche Vorkehrungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu vermeiden. Hochwasser⁷ und Starkregen sind zunehmend einzukalkulieren, obwohl das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet mit Hochwasserwahrscheinlichkeit liegt. Aufgrund der recht ebenen Topografie wirken sich potenzielle Starkregenereignisse vorwiegend flächenhaft mit geringen Überflutungstiefen aus. Dennoch sind diese häufiger werdenden Wetterereignisse zu berücksichtigen, weshalb jeder Grundstückseigentümer durch geeignete bauliche Maßnahmen auch selbst vorzusorgen hat, dass für sein eigenes Grundstück wie auch das des Nachbarn und des angrenzenden öffentlichen Raums keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Einsatz natürlicher Baumaterialien, die Anwendung erneuerbarer Energien sowie die mögliche Vermeidung intensiver Versiegelung tragen zusätzlich dazu bei. Darüber hinaus kommen diesen Maßnahmen die umwelt- und klimaschützenden Wirkungen zu, die im Umweltbericht näher erläutert werden. Es wird auf die Hinweise auf dem Bebauungsplan verwiesen, die Lichtemissionseinschränkung und die Verwendung von Glasmarkierungen zum Vogelschutz darlegen. Ausführlich ist dazu im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) weiter ausgeführt. Letzteres spielt insbesondere aufgrund der Nähe zum Europäisches Vogelschutzgebiet (EVG) eine wesentliche Rolle.

Da im Bebauungsplan keine weiteren Grünflächen festgesetzt sind, ist die Erhaltung vorhandener Bäume, Sträucher und Hecken wichtig.

⁷ LfU Brandenburg, Auskunftsplattform Wasser (15.10.2021) https://apw.brandenburg.de/?th=FestU-ebGeb|vorl_Sich|UESG_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legend

Die geschützten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan nachrichtlich übernommen worden (siehe Punkt 5.6. Nutzungsbeschränkungen)

Die große Esche auf FS 19/6 ist zum Erhalt festgesetzt. In diesem Baufeld ist der Kronendurchmesser und ein zusätzlicher Abstand im Traufbereich von 1,5 m zu berücksichtigen. Falls später notwendig, werden zum Schutz des Baumes und seiner Wurzeln wurzelschonende Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Handschachtung, Wurzelvorhang im Traufbereich plus 1,50 m) getroffen oder im Falle einer Bebauung eine Übertraufung des Wurzelbereiches durch Bauteile vorgesehen. Im Zuge von konkreten Bauvorhaben muss geprüft werden, inwieweit ein Erhalt des Baumes möglich ist, ggf. ist die Planung der Gebäude und sonstigen Nutzung der Grundstücke anzupassen. Sollte demnach die Fällung von geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau zu stellen und die verlorengelassenen Bäume im Plangebiet oder im angrenzenden Naturraum zu ersetzen.

Das Anpflanzgebot von einem größeren Baum auf dem Grundstück ab jeden angefangenen 400m² Grundstücksfläche trägt ebenso zur Entwicklung von Natur im Wohngebiet selbst bei und erhöht außerdem eine Durchgrünung mit Großgrün auch aus klimatischer Sicht und gestaltet den städtebaulichen Raum dieses kleinen Baugebietes, da sonst keine Bäume im öffentlichen Bereich dieses Geltungsbereiches gepflanzt werden. Eine Pflanzliste ist als Hinweis auf dem Plan enthalten und hier ergänzend eingefügt.

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Arten

Mittelgroße und Kleinbäume

Art	Botanisch
Sandbirke	Betula pendula
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturobst	Diverse Sorten

Für die betroffenen Arten im Geltungsbereich wurden Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu beachten und im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans verbindliche Vorgaben. Sie basieren auf der Herleitung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB-siehe Anlage).

Vermeidungsmaßnahmen sind die Bauzeitenregelung und die Hinweise zur bereits erwähnten Lichtemission und Glasmarkierung. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vor der Baufeldfreimachung zu realisierende Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel sowie das

Ersatzhabitat und die Umsiedelung von Reptilien als auch ein 5-jähriges Monitoring vorgeschrieben.

Die Zuordnungsfestsetzung unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen sind eine Sammelausgleichsmaßnahme außerhalb der Bebauungsplangebietes in der Gemarkung der Stadt Prenzlau. Sie ist mit einer Lageskizze in der Planzeichnung dargestellt.

Zudem sind im Umweltbericht (UB -siehe Anlage) die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet sowie klimarelevante Aussagen getroffen.

6.6. Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der künftigen Bebauung des Plangebiets in den Ortsteil und die anschließende Landschaft zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Dachformen werden nicht vorgeschrieben. Damit sind sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer als auch steile Dächer zulässig. Eine Flachdachbegrünung ist möglich.

Für die Fassaden werden keine Materialien vorgegeben. Fassadenbegrünungen sind aus ökologischen Aspekten aber auch zu befürworten (siehe auch Punkt 6.5. Maßnahmen zum Naturschutz). Die Kombination verschiedener Materialien ist aus gestalterischen Gründen wünschenswert.

Werbeanlagen sind dem Charakter des Gebietes entsprechend in ihrer Größe und Anzahl eingegrenzt.

Die Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach der Brandenburgischen Bauordnung (z B. § 6 Abs.8 oder § 61 Abs.1 Punkt 7). Lediglich die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksgrenzen sollen mit der vorgegebenen Höhe eine Sicht in die Siedlung erlauben und bewirken dazu eine optische Weitung des öffentlichen Raums. Darüber hinaus sollen auch aus gestalterischen Gründen die Verwendung von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

7. TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG

Wasser und Abwasser

Durch die neue Erschließungsstraße wird der zentrale Wasserleitungsanschluss für alle Grundstücke im Bebauungsplan neu erstellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt weiterhin dezentral und bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung der Genehmigungsbehörden des Landkreises Uckermark. Die Lage, Größe und Art der einzelnen Anlagen und entsprechenden Leitungen auf den betreffenden Grundstücken ist in Einzelanträgen darzulegen. Gegebenenfalls kann nach Zustimmung des Eigentümers (Wohnbau GmbH) und Lage der Medien die vorhandene Kleinkläranlage außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans genutzt werden. Die Lage der Gebäude und Grundstückszuschnitte ist auch maßgeblich.

Bei Schmutzwassersammelgruben ist ein minimales Fassungsvermögen von 6 m³ zu beachten, ein Saugstutzen zur Entleerung der Sammelgrube ist an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flurstücken mit einer max. Länge der Saugleitung von 40 m zu errichten.

Bei dem Bau von Kleinkläranlagen ist auf eine Zuwegung zur Kleinkläranlage für LKW mit einer Achslast von 12 t sowie einer Breite des Weges von 3,5 m mit einer lichten Höhe von 4 m zu achten.

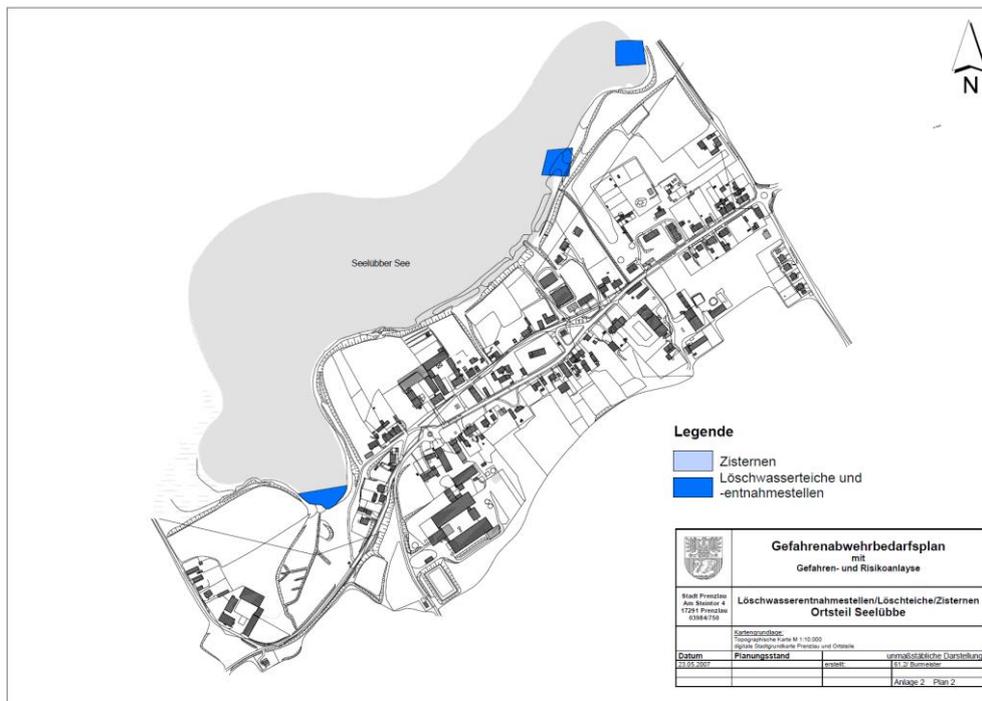
Im Übrigen wird auf die geltende 3. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Prenzlau verwiesen, und die AEB-A der Stadtwerke sind einzuhalten.

Niederschlagswasser und Versickerung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verbringen bzw. dort aufzufangen und zu sammeln oder auch für Bewässerungszwecke zu verwenden. Es darf auf keine Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Straße abgeleitet werden. Dafür sind baulich entsprechende Vorkehrungen von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken zu treffen. Das Niederschlagswasser, das auf dem Straßenkörper anfällt, wird dem geplanten Regenwasserkanal in der Straße zugeführt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die freiwillige Feuerwehr abgesichert. Nach dem **Gefahrenabwehrbedarfsplan Stand 22.06.2023** sind drei Löschwasserentnahmestellen am Seelübber See vorgesehen. Am nächsten zum Plangebiet gelegen ist laut diesem Plan die mittlere Entnahmestelle, die über das Flurstück 19/5 durch einen Feldweg erreichbar ist.



Die erforderlichen Löschwassermengen, (hier mindestens 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m – bei Entnahme aus dem Leitungsnetz bzw. Gesamtbedarf 96 m³) wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auch die neue Straße fungiert als Feuerwehrezufahrt. Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung § 86a Abs. 1 den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr (VV TB Bbg) entsprechen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Strom bzw. erneuerbare Energien als Einzellösung. Zentrale Anlagen wie Fernwärme oder Biogas stehen nicht zur Verfügung.

Es wird der Einsatz von regenerativen (erneuerbare) Energien verfolgt. Die jeweilige technische Lösung wird im Rahmen der Bauantragsverfahren geklärt. Eine vorhandene Mitteldruckgasleitung in der Straße „Am Seelübber See“ wird für das neue Gebiet nicht genutzt.

Strom und Telekommunikation

Das neue Baugebiet wird, wie die derzeitigen Wohnnutzungen, über Niederspannungsnetze (Stadtwerke Prenzlau) wie auch mit Telekommunikation (Deutsche Telekom) einschließlich Breitband (E.dis.com Telekommunikations-GmbH) versorgt. Mit dem neuen Straßenbau im Bebauungsplangebiet erfolgt der nach neuem Standard erforderliche Medienanschluss einschließlich Straßenbeleuchtung. Ein Leerrohrsystem für die Breitbandversorgung wird verlegt, um eine LWL-Anbindung eines Drittanbieters zu ermöglichen.

Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist auch für diesen neuen Straßenabschnitt durch die kreisliche Organisation über ein Unternehmen mit Tourenpläne gesichert. Die westlich des Wendebereiches gelegenen Grundstücke müssen Ihre Mülltonnen zur Entleerung an den Rand der Wendefläche transportieren, da nur bis dahin das Müllfahrzeug fährt und dort wendet. Der zentrale Entsorgungspunkt im Dorf für Glas u.a. kann durch das neue Baugebiet genutzt werden. Es gilt die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Uckermark.

Altlasten und Kampfmittel

Durch die Behördenbeteiligung wurden keine Altlastenverdachtshinweise bekannt. Bei Kampfmittelverdacht ist der Hinweis auf dem Planwerk zu berücksichtigen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den dem Wohnen dienenden und anderen schutzbedürftigen Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet fügt sich allgemein in die umgebende Wohnnutzung ein. Dementsprechend sind die Anforderungen bezüglich des Lärms für das Plangebiet und die Umgebung gleich. Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch die Planung belästigende Immissionen für die umgebende Wohnbebauung entstehen und die umgebende Nutzung belästigende Immissionen für das geplante Wohngebiet erzeugt.

Eine Tierproduktionsanlage ist mit ca. 440 m Entfernung zum Planungsstandort gelegen. Geruchs- und Geräuschemissionen sind möglich. Weiterhin befindet sich in der Dorflage auf FS 23/3 und 23/4 die Firma Steinhage Landtechnik GmbH, die in dörflicher Lage typischerweise Landmaschinen repariert und handelt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass von diesen vorhandenen Nutzungen Geruchs- und Geräuschemissionen ausgehen können, die als ortsüblich und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme hingenommen werden müssen.

9. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelüber See“ umfasst eine Fläche von 9.967 qm.

Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelüber See“ im OT Seelübbe der Stadt Prenzlau

Tabelle 2: Flächenbilanz

Plangebiet gesamt		9.967 m²	
Bestand		Planung	
Wohnbaufläche	5.211 m ²	Wohngebietsfläche	8.998 m ²
SPA-Fläche	890 m ²	davon SPA-Fläche	890 m ²
Grünfläche - Kleingärten	3.383 m ²		
Verkehrsfläche	483 m ²	Verkehrsfläche	969 m ²