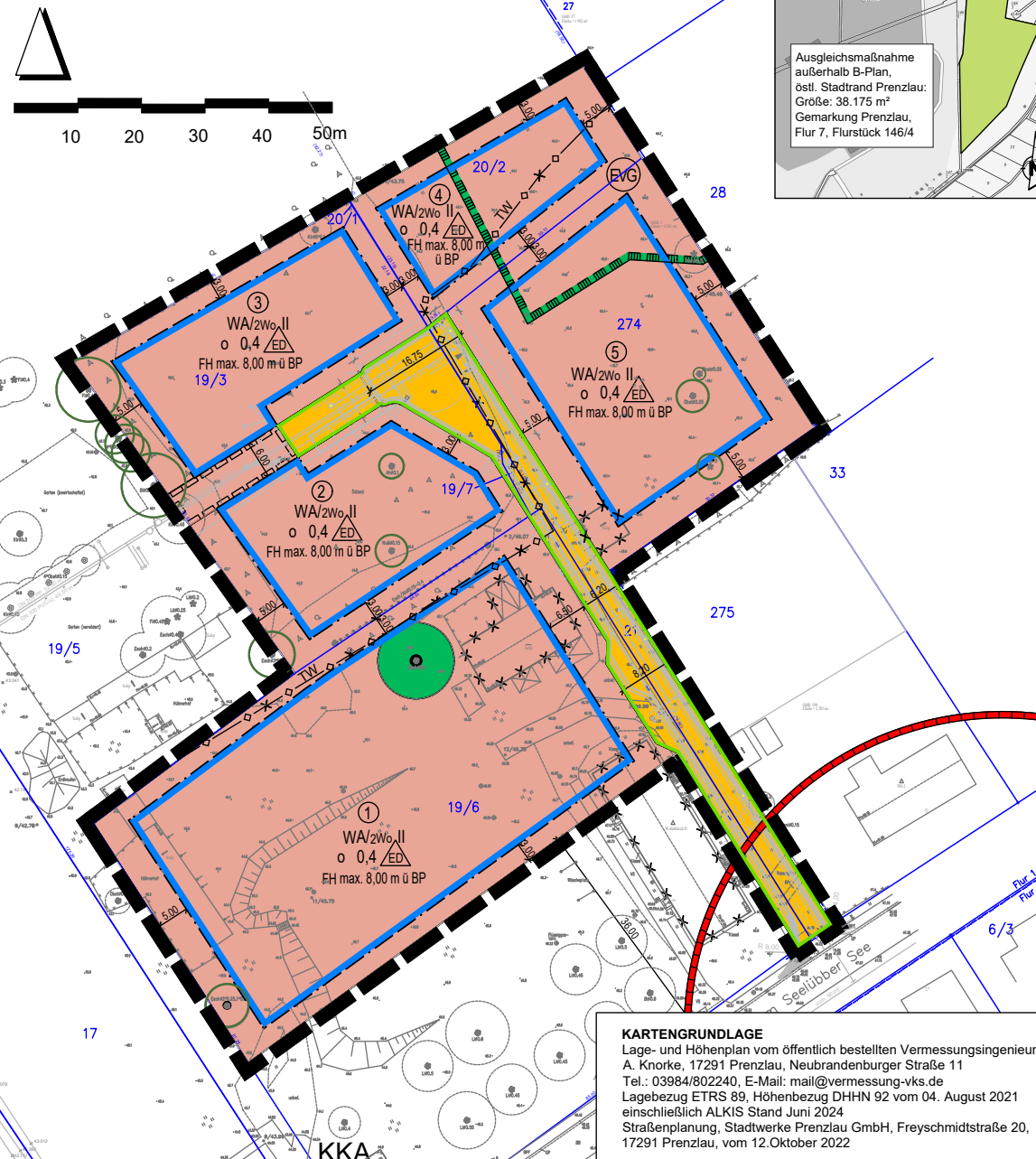


Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

Bebauungsplan E IV Ortsteil Seelübbe "Wohnen am Seelübber See"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan E IV "Wohnen am Seelübber See" der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



KARTENGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur A. Knorke, 17291 Prenzlau, Neubrandenburger Straße 11
Tel.: 03984/802240, E-Mail: mail@vermessung-vks.de
Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug DHNN 92 vom 04. August 2021 einschließlich ALKIS Stand Juni 2024
Straßenplanung, Stadtwerke Prenzlau GmbH, Freyschmidtstraße 20, 17291 Prenzlau, vom 12. Oktober 2022

GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ liegt südlich der Stadt Prenzlau zum Stadtgebiet gehörig und in der Ortslage selbst nördlich zwischen Wohngrundstücken im Osten, Süden und Westen und Ackerflächen im Norden. Südlich ist das Gebiet durch die Haupterschließungsstraße des Ortes „Am Seelübber See“ angebunden.
Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 9.967 m² (ca. 1,00 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.

Hinweise:
Denkmalschutz
Der gesamte Ort ist laut Flächennutzungsplan ein archäologisches Denkmal. Es ist unter Nr. 141152 "historischer Ortskern Seelübbe" als ortsfestes Bodendenkmal registriert.
Ein punktuell Bodendenkmal liegt südöstlich des Plangebietes und berührt mit dessen Pufferzone den Geltungsbereich.
Bei Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern ist vorher eine denkmalrechtliche Erlaubnis/Baugenehmigung bei der unteren Denkmalbehörde des Landkreises einzuholen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist auch die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des zuständigen Landesamtes in unverändertem Zustand zu halten.
Baumschutz
Zum Schutz der im Geltungsbereich bzw. direkt an der Geltungsbereichsgrenze wachsenden Bäume sind alle Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 18920, 2014, der RAS-LP4, 1999 sowie der ZTV-Baumpflege, 2017 auszuführen.
Lichtemissionen
Anlagen zur Außen-Beleuchtung sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und entsprechend technisch und konstruktiv auszuführen.

Kampfmittel
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage der Kampfmittelverdadtskarte.
Für die Verlegung von Anlagen der Medienträger und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdadtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise sind auf der Internetseite des Zentralinstitutes der Polizei Brandenburg zu erhalten.
Glasmarkierungen
Anbauten und Wintergärten mit transparenten oder spiegelnden Verglasungen mit Scheiben ab 50 cm Breite sind mit hoch wirksamen Markierungen auf den Glasflächen gem. Vorgaben der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) zu errichten. Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen sind unwirksam.
Eingriffsregelung
Auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt der Eingriffsausgleich (siehe Umweltbericht)
M1 Umwandlung von Intensiv-Acker in extensives Grünland
M2 Anlage einer artenreichen Hochstaudenflur
M3 Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen gemäß PlanZV		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB § 4 BauNVO
WA/2wo	Allgemeines Wohngebiet mit höchstzulässiger Wohnungsanzahl	
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
max. FH 8,00 m ü BP	maximale Firsthöhe über Bezugspunkt Straße im Mittel des gebauten Straßenabschnittes je Grundstück	§ 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 1 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
1	Baugrenze mit Abstandsmaß und Baufeldnummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
4. Verkehrsfläche		
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Schutzgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
EVG	Europäisches Vogelschutzgebiet	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	geschützte Bäume	§ 9 Abs. 6 BauGB
5. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen		
	Grenze des Geltungsbereiches	§ 9 Abs 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Einzelanlage (außerhalb Geltungsbereich) mit Pufferzone	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Abbruch unterirdischer Trinkwasserleitung	
6. Darstellungen ohne Normcharakter		
19/3	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	Flurgrenze
	vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude	Bemaßung
46.4	Höhenpunkt in Meter über NHN	Abbruch baulichen Anlagen
	eingemessene Bäume	KKA Kleinkläranlage

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung 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 in der Fassung 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. 76)
- Planzeichenverordnung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 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 Außerkräfttreten einiger §§ und Absätze
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - 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.V.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 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], 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 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. I S. 629) BRV 230-3
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35])

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 und § 15 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen § 4 Abs. 1 BauNVO

1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 6
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO
- Räume für freie Berufe § 13 BauNVO

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 BauNVO Pkt. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO

1.3 Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich von Räumen und Gebäuden für Ferienwohnungen § 4 Abs. 3 Pkt. 2 und § 13a Bau NVO
- Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Pkt. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Pkt. 4 Bau NVO
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Pkt. 5 BauNVO

1.4 Nebenanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung
- Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig § 14 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Kleintierhaltungszucht, sind nicht zulässig § 14 Abs. 1 BauNVO
- pro Grundstück ist nur ein Hundezwinger (max. 2 Hunde) zulässig § 14 Abs. 1 BauNVO
- Ableitung von Abwasser in dezentrale Entsorgungsanlagen sind ausnahmsweise zulässig § 14 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
2.1 Für technische Aufbauten (Belüftung, Solarpaneele, kleine Windanlagen und Fahrstuhlüberfahrten), auch Schornsteine, ist die Überschreitung der max. Firsthöhe oder der tatsächlichen Gebäudehöhe/Firsthöhe mit bis zu 1,00 m zulässig.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu 25% überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und § 22 und 23 BauNVO
3.1 Die nördlichen Baugrenzen der Baufelder 3 und 4 dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätzen nicht überbaut werden.
3.2 In allen Abstandsflächen der Baufelder 1 bis 5 zur Straßenverkehrsfläche sind nur Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen/Carports und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehr und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
In der neuen Straßenschließung sind alle Versorgungsmedien zulässig. Weiterführend bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze besteht ein Leitungsrecht für die Stadtwerke Prenzlau. In den Flächen, die den Wohngrundstücken zugeordnet sind, sind nur Zäune zulässig. Ihre jeweiligen Fundamente dürfen 0,3 m x 0,3 m und eine Tiefe von 0,8 m nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB
5.1 Unbebaute Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8 Abs. 1 BbgBO
- Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind wasserunfähig zu lassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Ausgenommen sind davon Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie notwendige Gehwege und 2 befestigte Flächen oder lose Materialschüttungen mit bis zu 10 qm pro Grundstück.
Steine, Kies, Schotter und sonstige mineralische Materialien sind nur auf diesen Flächen zulässig.
- Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verbringen bzw. aufzufangen.
5.2 Anpflanzgebot
Auf angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (auch Obstbaum) mit mind. einem Stammdurchmesser von 12 bis 14 cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Arten

Mittelgroße und Kleinbäume	Betula pendula
Sandbirke	Amelanchier ovalis
Gemeine Felsenbirne	Crataegus monogyna
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Zweigrifflicher Weißdorn	Malus sylvestris
Wildapfel	Pyrus pyrastrer
Wildbirne	Sorbus aucuparia
Eberesche	Juglans regia
Walnuss	Sorbus aria
Echte Mehlbeere	Prunus padus
Frühe Traubenkirsche	in Arten und Sorten
Kulturobst	

5.3 Vermeidungsmaßnahmen
Bauzeitenregelung
Die Baufeldfreimachung erfolgt ausschließlich tagsüber und in der Zeit vom 01. Dezember bis 15. Februar oder nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und ökologischer Baubegleitung. Tritt ab 15. März nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn eine Arbeitspause ein, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.

5.4 Vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die folgenden Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person vor der Baufeldfreimachung umzusetzen, es ist ein **5-jähriges Monitoring** durchzuführen und ggf. Nachbesserungen vorzunehmen. Vorabstimmungen und Endabnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

Fledermäuse
Es sind 3 Stück Kastenquartiere an Gebäuden auf den Flurstücken 6 und 12 Flur 1, Gemarkung Seelübbe zu realisieren.
Brutvögel
An Gebäuden auf den Flurstücken 6 und 12 Flur 1, Gemarkung Seelübbe sind 8 Stück Ersatzquartiere zu realisieren.
Reptilien
Die Individuen sind von einer fachkundigen Person von den zu bebauenden Flächen abzusammeln und in das Ersatzquartier Gemarkung Ropersdorf, Flur 2, Flurstück 2, umzusiedeln.

6. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB
Ausgleich und Ersatz des Eingriffs finden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 146/4, Flur 7, Gemarkung Prenzlau (siehe Kartenausschnitt) als Sammelausgleichsmaßnahme statt.

Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,50 qm ihrer Ansichtsfäche zulässig.
- Einfriedungen (Zäune und/oder Hecken) entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur in max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff in diesem Bereich sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am abschließend geprüft. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
Prenzlau, Bürgermeister
- 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Prenzlau, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Prenzlau, Bürgermeister
- Die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt der Stadt Prenzlau Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) hingewiesen. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Prenzlau, Bürgermeister

Prenzlau, Landkreis Uckermark



Bebauungsplan E IV der Stadt Prenzlau OT Seelübbe "Wohnen am Seelübber See" Bebauungsplanung nach § 8 BauGB