

Aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in ihrer Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung

Abs. 1: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m² zulässig, der auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Arzneimittel und apothekeübliche Waren, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften anbietet.

Abs. 2: Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins und die Höhe der Oberkante mit 6,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN92) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: An der mit dem Punkt O festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,70 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN92) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m² zulässig.

Abs. 2: An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² zulässig.

§ 5 - Leitungsrecht

Zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH wird für den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb eines Regenwasserkanales ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m durch den Geltungsbereich festgesetzt.

§ 6 - Nicht über- oder unterbaute Flächen

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten oder unterbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

§ 7 - Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienensaums

Auf der Fläche mit den Eckpunkten ABCGHA ist auf den nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten Flächen ein Schmetterlings- und Wildbienensau unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaats anzulegen. Die auszubringende Saatgutmischung soll die in Pflanzliste II dargestellte Artenzusammensetzung aufweisen. Geringfügige Abweichungen von der Artenzusammensetzung sind zulässig, wenn das Saatgut einzelner Arten nicht verfügbar ist. Die Fläche ist einmal jährlich im Zeitraum Februar bis März zu mähen.

§ 8 - Anpflanzungen auf der Fläche CDEFGC

Abs. 1: Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein Laubbau der Pflanzliste I zu pflanzen. Um den Baum ist eine mindestens 12 m² große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung des Abstands ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzung muss als Hochstamm mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm erfolgen. Der Baum ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Abs. 2: Auf der Fläche mit den Eckpunkten CDEFGC ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe und mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke als Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste I anzulegen. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass sich spätestens nach zwei Vegetationsperioden ein blickdichter Sichtschutz ergibt.

§ 9 - Anpflanzungen auf der Fläche IJKLMNI

Auf der Fläche mit den Eckpunkten IJKLMNI sind mindestens 7 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 7 m nicht unterschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Um jeden Baum ist eine mindestens 12 m² große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Abstände ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzungen sind in Hochstämme mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 10 - Pflanzlisten

Abs. 1: Pflanzliste I

- Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus

- Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Salweide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Apfelrose	Rosa villosa
Kriechrose/Ackerrose	Rosa arvensis

Abs. 2: Pflanzliste II

- Saatgutmischung „wärmeliebender Saum“ (Schmetterlings- und Wildbienensaum)

Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil %
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium	0,80
Gewöhnliche Ochsenzunge	Anchusa officinalis	1,50
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria	1,50
Ästige Graslinie	Anthericum ramosum	1,00
Gemeine Akelei	Aquilegia vulgaris	1,00
Kalkaster	Aster amellus	0,50
Gewöhnliche Schwarznessel	Ballota nigra	0,50
Weidenblatt-Rindsauge	Buphthalmum salicifolium	1,00
Acker-Ringelblume	Calendula arvensis	5,00
Knäuel-Glockenblume	Campanula glomerata	0,20
Rapunzel-Glockenblume	Campanula rapunculus	0,10
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	3,00
Rispen-Flockenblume	Centaurea stoebe	1,00
Gewöhnliche Wegwarte	Cichorium intybus	2,00
Gewöhnlicher Wirlbeldost	Clinopodium vulgare	1,30
Feld-Rittersporn	Consolida regalis	4,00
Echte Hundszunge	Cynoglossum officinale	2,00
Wilde Möhre	Daucus carota	1,20
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum	2,50
Prachtnelke	Dianthus superbus	0,50
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare	2,00
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris	2,00
Goldhaaraster	Galatella linosyris	0,20
Gewöhnliche Nachtviole	Hesperis matronalis	2,50
Echtes Johanniskraut	Hypericum perforatum	1,00
Färber-Waid	Isatis tinctoria	2,00
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis	2,00
Echtes Herzgespann	Leonurus cardiaca	1,50
Margerite	Leucanthemum ircutianum/vulgare	2,00
Gewöhnliches Leinkraut	Linaria vulgaris	0,30
Österreichischer Lein	Linum austriacum	3,30
Spitzblatt-Malve	Malva alcea	4,00
Moschus-Malve	Malva moschata	4,00
Zweijährige Nachtkerze	Oenothera biennis	3,00
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare	0,20
Klatschmohn	Papaver rhoeas	3,00
Gewöhnlicher Pastinak	Pastinaca sativa	2,00
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga	2,00
Echte Schlüsselblume	Primula veris	0,50
Gelbe Resede	Reseda lutea	1,30
Färber-Resede	Reseda luteola	1,00
Kleiner Klappertopf	Rhinanthus minor	0,50
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis	6,70
Quirl-Salbei	Salvia verticillata	4,00
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	4,00
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis	2,00
Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria	0,40
Weisse Lichtnelke	Silene latifolia ssp. alba	3,00
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris	3,00
Goldrute	Solidago virgaurea	0,50
Straußblütige Wucherblume	Tanacetum corymbosum	0,50
Kleiner Klee	Trifolium dubium	0,80
Großblütige Königsckerze	Verbascum densiflorum	1,50
Schwarze Königsckerze	Verbascum nigrum	1,50
Echtes Eisenkraut	Verbena officinalis	1,00
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium	0,20
Summe		100,00

2. Nachrichtliche Übernahmen

• Baudenkmale

Nordnordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226. Gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz), dem BbgDSchG.

• Bewilligungsfeld

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)) erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord (22-0916); innerhalb des Bewilligungsfeldes liegt eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht und der Aufsuchung sowie Gewinnung von Erdwärme dient. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Stadtwerke Prenzlau GmbH.

3. Hinweise

• Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befanden sich zwei Entwässerungsgräben, von denen zumindest einer seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde als Bodendenkmal eingeschätzt wird, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diente. Bei Erdeingriffen ist daher mit Uferrandbefestigungen zu rechnen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, weshalb Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzugeben. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

• Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 201