

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV)

Abs. 1: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung.

Abs. 2: Im Baufeld BF1 sind

- ♦ großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.300 m², die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen) und Tabakwaren, Reformwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke, Apothekenartikel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und/oder Bürobedarf anbieten, und
- ♦ Getränkeeinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m² zulässig.

Abs. 3: Im Baufeld BF 2 sind

- ♦ großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2.000 m², die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen) und Tabakwaren, Reformwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke, Apothekenartikel, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und/oder Bürobedarf anbieten, zulässig.

Abs. 4: 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 0,49 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 Firsthöhe mit 11,50 m über dem Bezugspunkt von 19,20 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig sind.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Im Baugebiet sind zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von höchstens 7,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 25 m² zulässig.

Abs. 2: Im Baugebiet sind zehn Fahnen mit einer Höhe von höchstens 7,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 4,50 m² zulässig.

Abs. 3: An den Fassaden sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² je Baufeld zulässig.

Abs. 4: Außerhalb der Baufelder sind bis zu drei Werbeanlagen mit einer Höhe von höchstens 4 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer Größe von jeweils 10 m² zulässig.

§ 5 - Maßnahme M1: Minderung der Versiegelung

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) ist die Befestigung der für das Abstellen von Pkw bestimmten Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,6 oder kleiner gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016-12 aufweisen (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster).

§ 6 - Maßnahme M2: Minderung der Belastung des Wasserhaushalts

Das auf den Stellplatzanlagen anfallende Niederschlagswasser ist zu fassen, abzuleiten und nach erfolgter Vorreinigung breitflächig über die Wiesenflächen der ‚Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden‘ zu versickern und zu verdunsten. Erst bei einer Überschreitung des Retentionsvolumens der Versickerungsfläche ist die Ableitung in vorhandene Entwässerungsgräben unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Bestimmungen zulässig.

§ 7 - Maßnahme M3: Minderung mikroklimatischer Belastungen

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen. Je sieben Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Baum 1. Ordnung) der Pflanzenliste I in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Im Bereich der Stellplatzanlage vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.

§ 8 - Maßnahme A1: Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neun Laubbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste II in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 9 - Maßnahme A2: Ergänzung und Neupflanzung von Baumreihen aus Kopfweiden

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden sind drei Baumreihen aus insgesamt 20 Kopfweiden (Salix alba) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm, wie folgt zu pflanzen:

- ♦ entlang der Linie mit den Eckpunkten AB (östlich des vorhandenen Grabens) 5 Kopfweiden,
- ♦ entlang der Linie mit den Eckpunkten CD (östlich eines ehemals vorhandenen Grabens) 3 Kopfweiden (als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe),

- ♦ entlang der Linie mit den Eckpunkten EF (westlich des Grabens 40.062) 12 Kopfweiden.

Innerhalb der Baumreihen ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den neu zu pflanzenden Bäumen und zu vorhandenen Altbäumen einzuhalten.

Zur Erhaltung der Kopfweiden ist ein regelmäßiger fachgerechter Pflegeschnitt (Scheiteln) im Abstand von drei Jahren sowohl an den neu gepflanzten Bäumen als auch an den vorhandenen Altbäumen durchzuführen.

§ 10 - Maßnahme A3: Aufwertung feuchter bis nasser Trittrasen

Zur Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen mosaikartig verteilten Grünlandbiotope ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden durch regelmäßige Beweidung von unerwünschtem Aufwuchs freizuhalten. Bei der Beweidung ist eine Besatzdichte zwischen 0,5 und 1,0 Großvieheinheiten je Hektar (GVE/ha) einzuhalten. Dies entspricht zum Beispiel einer Beweidung durch ein bis zwei Pferde je Hektar.

Eine Stickstoff- oder Phosphatdüngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Es darf keine wendende oder lockernde Bodenbearbeitung durchgeführt werden.

§ 11 - Maßnahme E1: Wiedervernässung von Niedermoorböden

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden sind vorhandene Drainageleitungen zu entfernen. Nach der Entfernung von Drainageleitungen sind baubedingte Abgrabungen wieder zu verfüllen und eine geschlossene Grasnarbe wieder herzustellen.

Das auf den Dachflächen im Baufeld 2 anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden zuzuführen und dort breitflächig zu versickern.

Hinweis: Die Maßnahme E2 wurde im Planungsverlauf gestrichen.

§ 12 - Maßnahme E3: Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden

Im Sondergebiet sind an den Gebäuden insgesamt zwölf Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.

§ 13 - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I: Stellplätze

Bäume:	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn 'Bruchem'	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Platane	Platanus acerifolia
Zerr-Eiche	Quercus cerries
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia

Amerikanische Linde 'Nova'	Tilia americana 'Nova'
Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa
Holländische Linde	Tilia x europaea
Japanische Zerkove	Zelkova serrata

Pflanzenliste II: Fläche zum Anpflanzen

Bäume:	
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

2. Nachrichtliche Übernahmen

♦ Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in den Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“.

♦ Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Nr. 141136; hierbei handelt es sich um: Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter, Vorstadt Neuzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter, Einzelfund slawisches Mittelalter sowie Einzelfund Neolithikum. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder - im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens - bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.