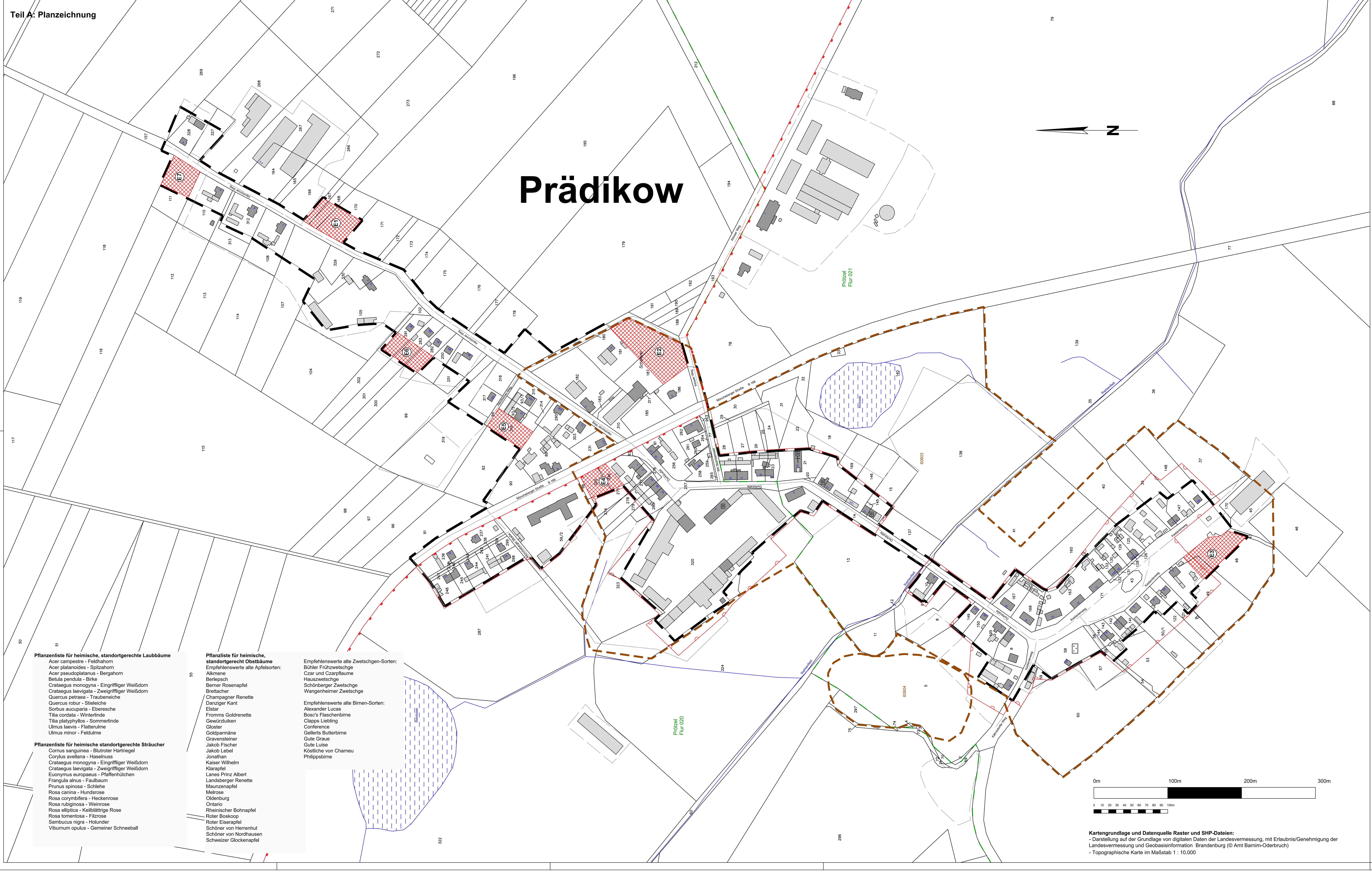
Teil A: Planzeichnung



Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume
- Acer campestre - Feldhahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Birke
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Ulmus laevis - Flatterulme
- Ulmus minor - Feldulme

Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
- Rosa tomentosa - Filzrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für heimische, standortgerecht Obstbäume

Empfehlenswerte alte Apfelsorten:
Alkmene
Berlepsch
Berner Rosenapfel
Brettacher
Champagner Renette
Danziger Kant
Elstar
Fromms Goldrenette
Gewürzluiken
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Jonathan
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Lanes Prinz Albert
Landsberger Renette
Maunzenapfel
Melrose
Oldenburg
Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Schöner von Herrenhut
Schöner von Nordhausen
Schweizer Glockenapfel

Empfehlenswerte alte Zwetschgen-Sorten:
Bühler Frühzwetschge
Czar und Czarpflaume
Hauszwetschge
Schönberger Zwetschge
Wangenheirner Zwetschge

Empfehlenswerte alte Birnen-Sorten:
Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Philippsbirne

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Dateien:
- Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung, mit Erlaubnis/Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© Amt Barnim-Oderbruch)
- Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000

Teil B

Satzung der Gemeinde Prötzel (1.Änderung)
über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 BauGB) und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB) für die Ortslage Prädikow.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Prötzel
Aufgrund des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird für den Ortsteil Prädikow folgende Satzung aufgestellt.

§ 1 Geltungsbereich
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.

§ 2 Ergänzungsflächen
Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche mit der Darstellung "E1" bis "E7" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 1 und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Naturrechtliche Regelungen
Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölzen.

A/E 1 Die Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z.B. bei Verwendung wasserdurchlässiger Betonsteine und Ökopflaster o. ä.) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.
A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Versiegelung durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.
Je 30 m² Vollversiegelung bzw. je 60 m² Teilversiegelung bzw. je 120 m² dauerhafte Abgrabung/Überschüttung sind zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Ein Ausgleich über eine Pflanzung ist grundsätzlich nur mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Laubsträuchern möglich. Die Pflanzung von Nadelbäumen und sonstigen nichtheimischen Koniferen, wie Scheinzypressen (Chamaecyparis), Bastardzypressen und Lebensbäumen (Thuja), wird als Ausgleich nicht angerechnet. Arten und Qualität gemäß Pflanzenliste.
A/E 3 Für die Beseitigung von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen, der sich nach folgendem Berechnungsmodus bemisst: Je angefangene 60 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum (Laubbaum Stammumfang 12-14 cm) in handelsüblicher Baumschulenware festzusetzen. Es ist auch die Pflanzung von Wildlingen vergleichbarer Qualität zulässig.
Die Beseitigung von Hecken ist im Verhältnis 1 : 2,5 durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der Pflanzenliste der Maßnahme A/E 2.
A/E 4 Bei Beseitigung von Bäumen mit Höhlungen sind je Baum zwei Nistkästen auf dem Grundstück aufzuhängen. Bei Nachweis der Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse sind je Baum ein Nistkasten und zwei Fledermaushöhlen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Hinweise
Baumfällungen bedürfen vor Fällung einer artenschutzfachlichen Begutachtung. Gemäß § 39 (1) Nr. 3 BNatSchG und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten wildlebender Tiere sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen, die als Nist-, Brut- und Lebensstätten genutzt werden, bedarf der artenschutzfachlichen Prüfung und, wenn erforderlich, der Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG.
Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben ist vollständig der Erhalt und der Schutz von Alleebäumen zu gewährleisten. Zuwegungen und Zufahrten haben sich den bestehenden Bedingungen am Bauort anzupassen.

Der Satzungsbereich befindet sich teilweise innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Der Satzungsbereich liegt im ausgewiesenen Risikobereich Hochwasser. Gemäß § 31 a, Abs. 1, des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen.

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfällen der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt:
Bodendenkmal-Nr. 60803 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit) und
Bodendenkmal-Nr. 60804 (Siedlung Urgeschichte).

Sollten bei Erdarbeiten Funde von Denkmalen (z.B. Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen; Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland schriftlich anzuzeigen (E-Mail: denkmalschutz@landkreismol.de)
Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Antragsteller hat den Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmales zu gewährleisten.
Funde sind ablieferungspflichtig.

Diese wurden aus dem BLDAM-Geoportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.

Festsetzungen

Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

E1 – Ergänzungsbereich, der gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Bodendenkmal

D – Baudenkmal

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Grenze "Naturpark Märkische Schweiz"

Ortslage

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Friedhof

Sonstiges

Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Verfahrensvermerke

Beschlüsse / Verfahren
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel hat in ihrer Sitzung am .... die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prädikow der Gemeinde Prötzel beschlossen.

Wriezen, den ....
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel hat in ihrer Sitzung am ....
die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prädikow der Gemeinde Prötzel, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel in gleicher Sitzung gebilligt.

Wriezen, den ....
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische Teil der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prädikow der Gemeinde Prötzel in der Fassung vom .... mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Prötzel vom .... identisch ist.
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

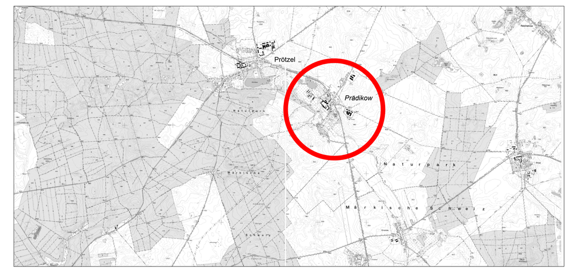
Wriezen, den ....
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prädikow der Gemeinde Prötzel sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. .... vom .... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den ....
Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18]).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).
Hauptsatzung der Gemeinde Prötzel
in der aktuellen Fassung
Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
(LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, [Nr. 35])

Übersichtsplan



Gemeinde Prötzel

1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB Gemeinde Prötzel, Ortsteil Prädikow

Bearbeitungsstand:	Entwurf Februar 2023
Maßstab:	1 : 2.500

Auftraggeber:
Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen

Auftragnehmer:
Technisches Büro für Wasserwirtschaft und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0, Fax: 03344/4165-44