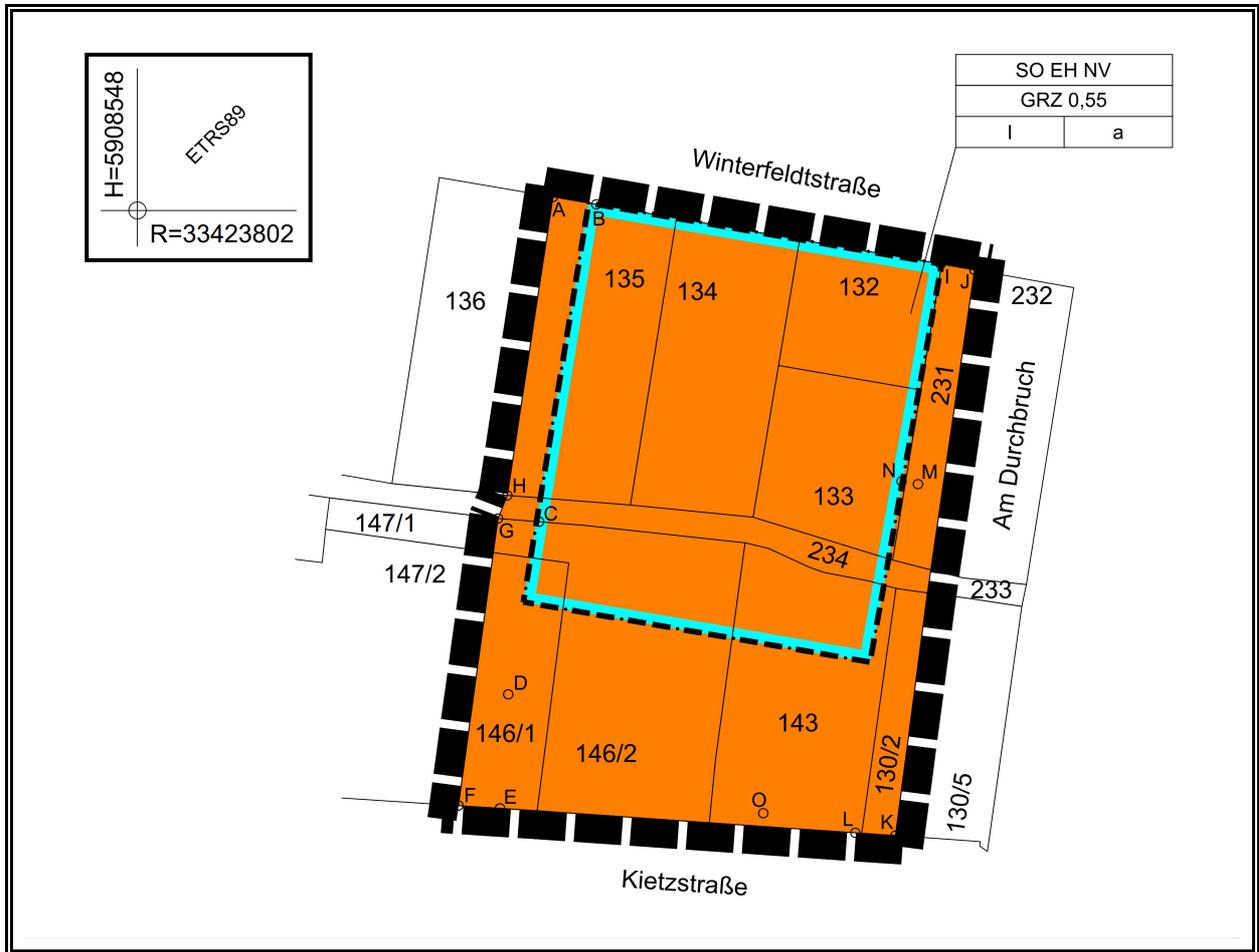


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“



Stadt Prenzlau

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 30. Juli 2019

Plangeber:



Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Tel. 039 84 / 75 - 0
E-Mail buergermeister@prenzlau.de

Auftraggeber:



KI Keßler Immobilien GmbH

Lützlower Damm 3a
17291 Uckerfelde OT Hohengüstow

Tel. 039 861 / 59 37 - 0
E-Mail info@kessler-hausbau.de

Auftragnehmer:



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail Thesing@jura-line.de



Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20
E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	4
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	4
1. Grundlagen	5
1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2 Lage und Geltungsbereich	6
2. Bestand	8
2.1 Nutzung und Bebauung	8
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
2.1.3 Bauweise	11
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	11
2.2 Verkehr und Erschließung	12
2.2.1 Straßenverkehrsflächen	12
2.2.2 Verkehrsaufkommen	12
2.2.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken	13
2.3 Lärmbelastung	13
2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	15
2.5 Ver- und Entsorgung	15
2.6 Soziale Infrastruktur	15
2.7 Denkmalschutz	16
3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	17
3.1 Nutzung und Bebauung	21
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	21
3.1.1.1 Ziele der Raumordnung	21
3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24
3.1.1.3 Art der Nutzung - „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“	24
3.1.1.4 Art der Nutzung - Bisheriger Standort	25
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	25
3.1.2.1 Grundflächenzahl	25
3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	26
3.1.3 Bauweise	26
3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	26
3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen	26
3.2 Verkehr und Erschließung	27
3.3 Lärmschutz	29
3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	32
3.5 Ver- und Entsorgung	32
3.6 Soziale Infrastruktur	32
3.7 Denkmalschutz	33
3.8 Brandschutz	34
3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan	34

3.10	Flächenbilanz	37
4.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	38
4.1	Textliche Festsetzungen	38
4.2	Nachrichtliche Übernahmen	42
4.3	Hinweise	42
4.4	Verfahrensvermerke	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
Abbildung 3:	Bestandsgebäude	8
Abbildung 4:	Blick auf die Wohnhäuser an der Winterfeldstraße	9
Abbildung 5:	Bürogebäude Kietzstraße 20a	10
Abbildung 6:	Stellplatz Kietzstraße 20a	11
Abbildung 7:	Bestehendes werktätliches Verkehrsaufkommen	13
Abbildung 8:	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Nullfall	14
Abbildung 9:	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Nullfall	14
Abbildung 10:	Ehemalige Entwässerungsgräben	16
Abbildung 11:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	19
Abbildung 12:	Werktätliches Verkehrsaufkommen im Planfall	28
Abbildung 13:	Zahl der Kraftfahrzeuge pro Stunde im Planfall	28
Abbildung 14:	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Planfall	31
Abbildung 15:	Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Planfall	31
Abbildung 16:	Ansicht von der Kreuzung Kietzstraße/Am Durchbruch	34
Abbildung 17:	Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan	36

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 -	Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung	38
§ 2 -	Maß der baulichen Nutzung	38
§ 3 -	Bauweise	39
§ 4 -	Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	39
§ 5 -	Leitungsrecht	39
§ 6 -	Nicht über-oder unterbaute Flächen	39
§ 7 -	Anlage eines Schmetterlings- und Wildbienenbaus	39
§ 8 -	Anpflanzungen auf der Fläche CDEFGC	39
§ 9 -	Anpflanzungen auf der Fläche IJKLMNI	40
§ 10 -	Pflanzlisten	40

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)¹ aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 20. September 2018, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018). Danach wird das folgende Planungsziel angestrebt:

- ◆ Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m².

Im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau² wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der angestrebten Größe der Verkaufsfläche des Discounters von 1.250 m² wäre der Markt als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)³ nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig, wobei als großflächig Betriebe einzuschätzen sind, deren Geschossfläche größer als 1.200 m² ist. Dies soll hier der Fall sein; denn die Geschossfläche soll eine Größe von 2.165 m² haben. Entsprechend kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gefolgt werden und muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach § 12 BauGB (Vorhaben und Erschließungsplan) in Verbindung mit § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne); entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 4/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einerseits durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 sowie andererseits durch eine Informationsveranstaltung am 8. November 2018 erfolgt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2 Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau vom 20. September 2018, rechtswirksam seit dem 13. April 2019.

3 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe des Entwurfs in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Stadt- und Ortsteilentwicklung am 19. Februar 2019 und der Stadtverordnetenversammlung am 21. März 2019 (Drucksache Nr. 06/2019) folgte die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 24. April 2019 bis zum 24. Mai 2019. Parallel wurden wiederum die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unweit nördlich der Stadtmitte von Prenzlau und grenzt im Norden an die Winterfeldtstraße, im Osten an die Straße Am Durchbruch, im Süden an die Kietzsstraße und im Westen an sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzte Grundstücke (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 47 der Gemarkung Prenzlau die Flurstücke 130/2, 132, 133, 134, 135, 143, 146/1, 146/2, 231 und 234 (teilweise). Das Plangebiets ist ca. 0,5 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 7).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets⁴

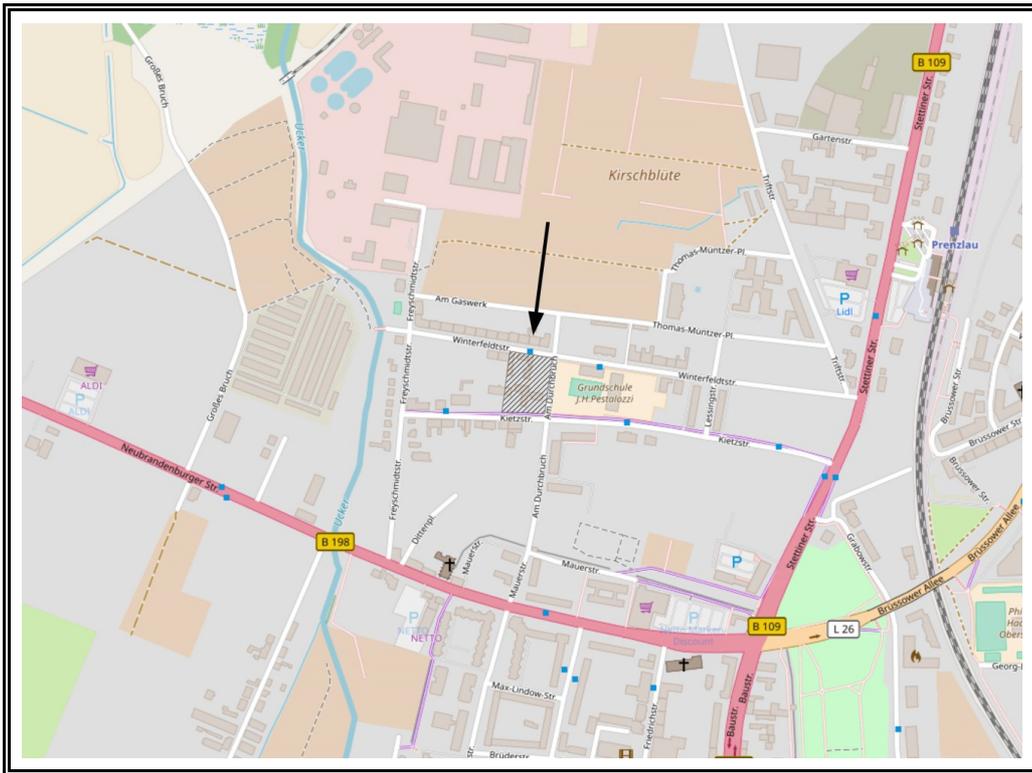
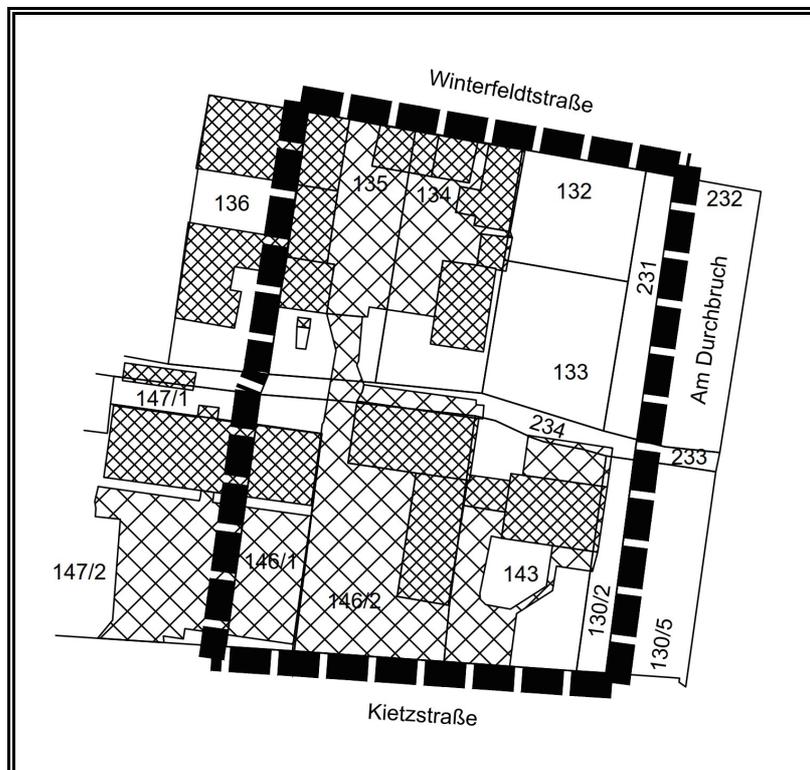


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans



4 © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist 5.014 m² groß, weitgehend brach gefallen und wurde zuletzt von der Prenzlauer Brunnenbau GmbH genutzt (vgl. Abbildung 3). Die Grundfläche der Hauptanlagen beträgt 1.238 m² und die der Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze, Rangierflächen etc.) 1.762 m²; die verbleibende Fläche von 2.014 m² ist unversiegelt, dort lagern aber teilweise Baumaterialien. Noch in Nutzung befindet sich ein Bürogebäude (teilweise im Geltungsbereich, Flurstücke 146/1 und 147/2) und ein Stellplatz nebst Zufahrt (Flurstücke 146/1 und 146/2).

Abbildung 3: Bestandsgebäude



Da das Plangebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und die Erschließung muss gesichert sein. Sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, ist die Zulässigkeit danach zu beurteilen.

Die Ermittlung des Baurechts ist auch für die Berechnung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs und des damit nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichs notwendig; denn § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt, dass für

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung (dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich ist.

Die zulässigen Eingriffe werden in den folgenden Kapiteln für die verschiedenen Teilgebiete im Einzelnen erläutert.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch die folgenden Nutzungen aus:

- ◆ An der Winterfeldtstraße befinden sich sowohl nördlich wie direkt westlich angrenzend Wohnhäuser aus der Gründerzeit (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Blick auf die Wohnhäuser an der Winterfeldtstraße



- ◆ Jenseits der Straße am Durchbruch liegt das Grundstück der Grundschule Johann Heinrich Pestalozzi, das neben dem Schulgebäude durch die Turnhalle und Freianlagen mit Sportplatz geprägt wird.
- ◆ Die südlich angrenzende Kietzstraße zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe aus. Sowohl im Plangebiet liegend als auch sich direkt westlich fortsetzend steht ein Bürogebäude (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Bürogebäude Kietzstraße 20a



Insgesamt ergibt sich damit für die Art der Nutzung eine Mischung von Wohnen und Gewerbe, d.h. nach der BauNVO ein Mischgebiet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein zulässiges Vorhaben muss sich, wie bereits oben erläutert, nach § 34 BauGB auch hinsichtlich des Maßes einfügen. Wegen der städtebaulich stark prägenden Wirkung der Gründerzeitbauten an der Winterfeldtstraße (vgl. Abbildung 4) ist deren Maß der baulichen Nutzung – unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 10 v.H. und einer Rundung auf volle 10 m^2 – entscheidend. Die Gründerzeithäuser prägen das Gebiet bis zur Kietzstraße. Da dort an der Südseite die Bebauung straßenbegleitend ist und weil an der Winterfeldtstraße eine Eckbebauung vorhanden ist, würde sich eine Blockrandbebauung im Plangebiet – wie sie für Gründerzeitviertel zudem typisch ist – einfügen. Danach ergibt sich für das Plangebiet bei einer mittleren Tiefe der Gründerzeitbauten von $12,5 \text{ m}$ und einer Straßenfrontlänge im Plangebiet von 200 m – abzüglich der Eckbebauung von 175 m – eine Grundfläche von $2.187,5 \text{ m}^2$ und unter Berücksichtigung des Sicherheitszuschlages von 10% sowie aufgerundet eine zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen von 2.410 m^2 .

Das Maß der Nebenanlagen ist in der näheren Umgebung sehr uneinheitlich. Auf dem Flurstück 147/2 (Kietzstraße 20 a) nimmt z.B. der Kfz-Stellplatz fast die ge-

samte Fläche zwischen Hauptanlage und Straße ein (vgl. Abbildung 6), so dass nahezu keine Freifläche verbleibt. Im Plangebiet selbst, auf dem Schulgrundstück, aber auch anderen Baugrundstücken gibt es dagegen größere, freie und begrünte Flächen. Hilfsweise wird daher die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO herangezogen, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen nebst Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden darf. Dem entspricht hier ein Maß von 1.205 m².

Abbildung 6: Stellplatz Kietzstraße 20a



2.1.3 Bauweise

In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden die Hauptanlagen teils ohne seitlichen Grenzabstand errichtet – dies entspricht der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO, teils mit – also in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das Plangebiet lässt sich daraus keine Vorgabe ableiten.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich (u.a.) nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wegen der unterschiedlichen baulichen Anlagen und deren unterschiedlicher Verortung ergibt sich für das Plangebiet keine Vorgabe.

Der Landkreis Uckermark (Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauplanung) wendete dagegen ein, dass sich eine „Eigenart der näheren Umgebung“ durch die Gründerzeitbauten in der Winterfeldtstraße ergäbe.⁵ Die Stadt berücksichtigt bei der Abwägung, dass sich für das Plangebiet die nach § 34 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur aus der Bebauung an der Winterfeldtstraße, sondern auch aus der übrigen Umgebung ergeben. Und wie unterschiedlich diese sind, zeigt die Abbildung 6 auf Seite 11.

2.2 Verkehr und Erschließung

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

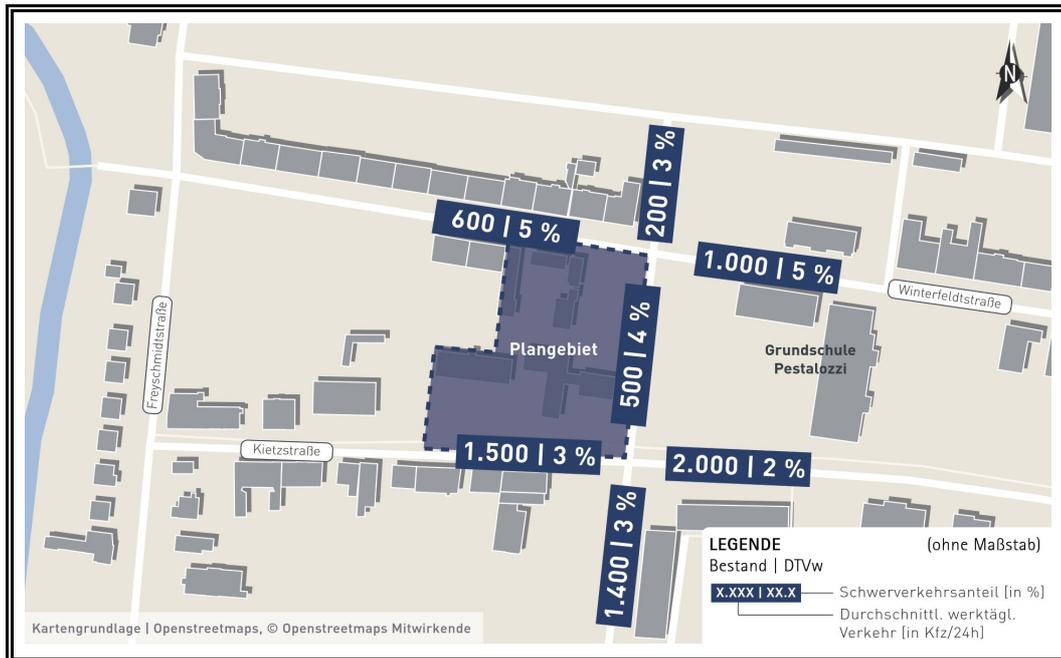
Das Plangebiet wird durch die Winterfeldtstraße, die Straße Am Durchbruch und die Kietzstraße erschlossen. Die Fahrbahnen der Winterfeldtstraße und der Straße Am Durchbruch sind mit Großpflaster befestigt, die Fahrbahn der Kietzstraße ist asphaltiert. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Gehweg in der Winterfeldtstraße ist mit Gehwegplatten befestigt. Die Gehwege in der Straße Am Durchbruch sind mit Betonsteinen, auf der Seite des Plangebiets teilweise auch mittelgroßem Pflaster befestigt. In der Kietzstraße gibt es auf der Seite des Plangebiets einen gemeinsamen Geh- und Radweg, der mit Betonsteinen befestigt ist.

2.2.2 Verkehrsaufkommen

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, welche am Donnerstag, den 20. September 2018 zwischen 5 und 19 Uhr Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten Kietzstraße/Am Durchbruch und Winterfeldtstraße/Am Durchbruch durchgeführt hat. Zusätzlich erfolgten Querschnittserhebungen (Kietzstraße, Winterfeldtstraße und Am Durchbruch) über einen Zeitraum von jeweils 24 Stunden, die als Grundlage für eine schalltechnische Untersuchung dienen. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr beträgt im Bereich des Plangebiets auf der Winterfeldtstraße in westlicher Richtung 600 Kfz/24 h, gen Osten 1.000 Kfz/24 h, auf der Straße Am Durchbruch im nördlichen Teil 500 Kfz/24 h, im südlichen 1.400 Kfz/24 h und auf der Kietzstraße Richtung Westen 1.500 Kfz/24 h bzw. in östlicher Richtung 2.000 Kfz/24 h (vgl. Abbildung 7 auf Seite 13). Der Schwerververkehrsanteil beträgt zwischen 2 und 5 %. Die Spitzenstunden liegen am Vormittag zwischen 7 und 8 Uhr und am Nachmittag zwischen 16 und 17 Uhr.

⁵ Stellungnahme vom 26. November 2018.

Abbildung 7: Bestehendes werktätiges Verkehrsaufkommen⁶



2.2.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken in der näheren Umgebung des Plangebiets ist der Grad der Versiegelung durch Wege, Zufahrten und Stellplätze sehr unterschiedlich. Für die Ermittlung des nach § 34 BauGB zulässigen Baurechts wird hilfsweise auf § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen.

2.3 Lärmbelastung

Die Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung ergibt sich in erster Linie aus dem Kfz-Verkehr; um diese zu ermitteln wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Die derzeitige Belastung („Nullfall“) zeigt für tagsüber (6 - 22 h) die Abbildung 8 auf Seite 14 und für nachts (22 – 6 h) die Abbildung 9.

Die Lärmbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ist gering, und die Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder (der Grundschule) hervorgerufen werden, sind – nach § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)⁷ im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

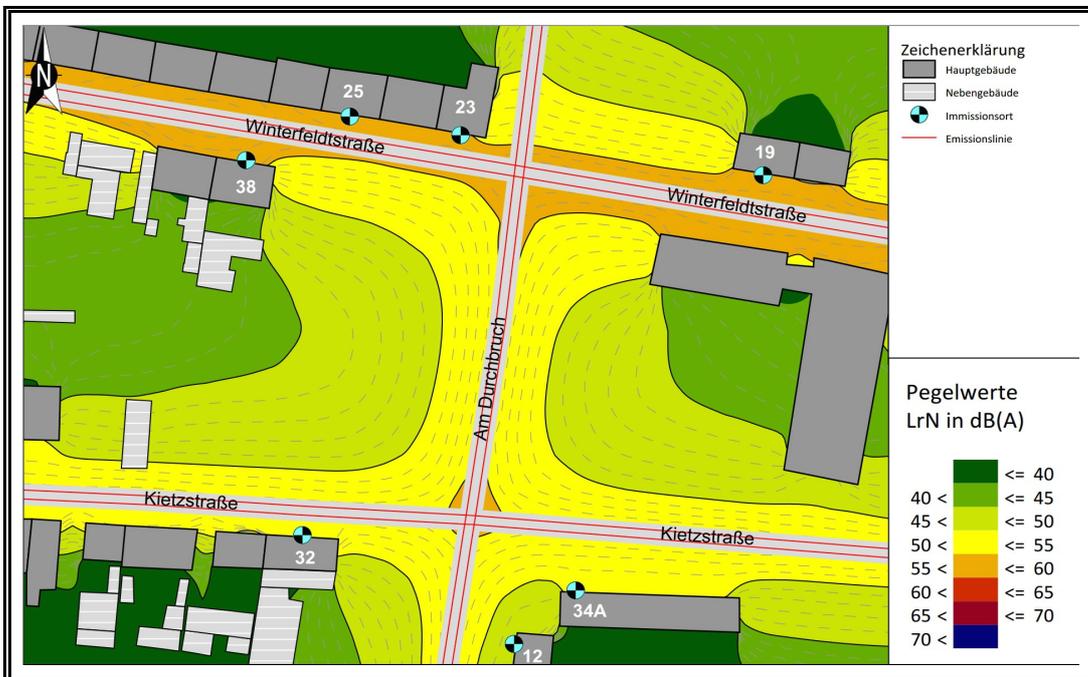
6 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

7 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Abbildung 8: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Nullfall⁸



Abbildung 9: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Nullfall



8 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Die im Geltungsbereich befindliche Bausubstanz soll vollständig abgebrochen werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Prenzlau teilten mit, dass das Plangebiet hinsichtlich Trink- und Abwasser, Gas, Fernwärme und Strom erschlossen ist.⁹

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom vorhanden sind.¹⁰

Die E.DIS Netz GmbH wies darauf hin, dass sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des Gehwegs der Winterfeldtstraße ein Fernmeldekabel der E.DIS befindet.¹¹

Laut der Tele Columbus Betriebs GmbH liegen im Plangebiet und angrenzend Leitungen der PrimaCom.¹²

Und schließlich teilte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit, dass das Plangebiet innerhalb des nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG)¹³ erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord liegt. Im Bewilligungsfeld befindet sich eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht. Rechtsinhaber der Bewilligung, die der Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme dient, sind die Stadtwerke Prenzlau GmbH.¹⁴

2.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

9 Stellungnahme der Stadtwerke Prenzlau vom 5. November 2018.

10 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 1. November 2018.

11 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 26. Oktober 2018.

12 Stellungnahme der Tele Columbus Betriebs GmbH vom 23. Oktober 2018.

13 Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

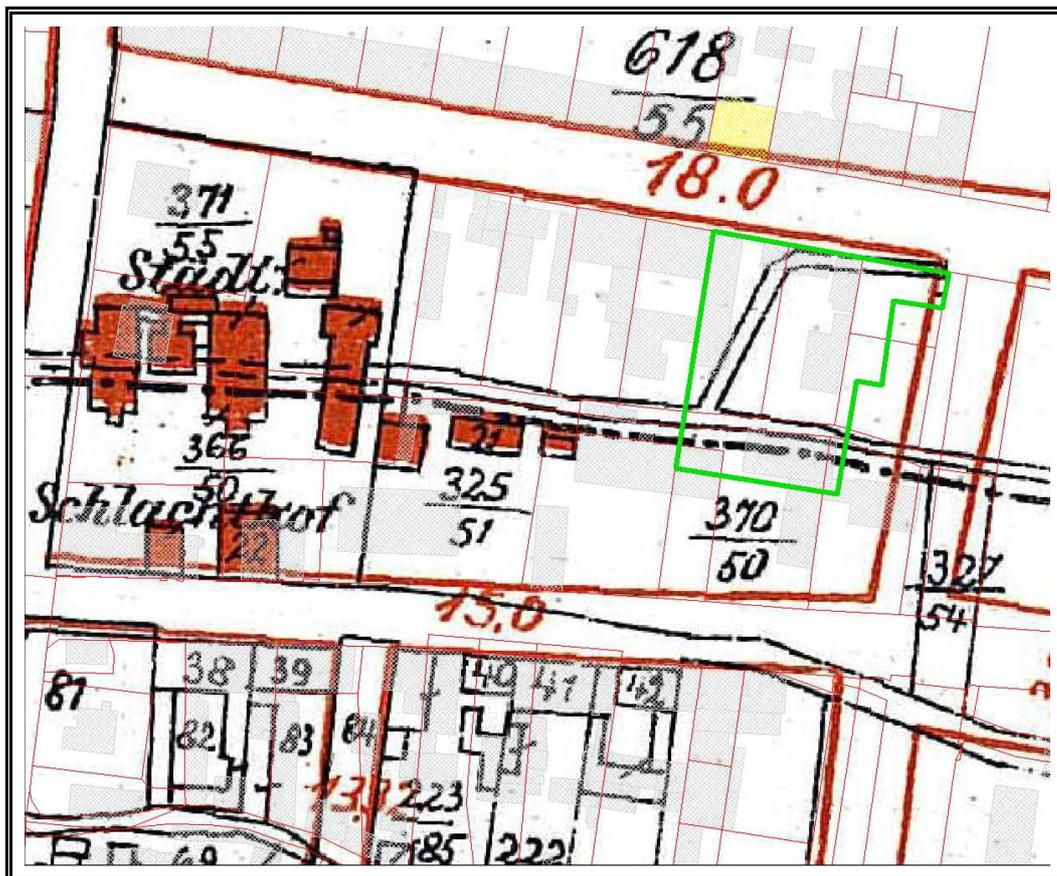
14 Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 12. November 2018.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Nordnordwestlich angrenzend befindet sich aber das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.¹⁵

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalschutz) teilte mit, dass sich im Plangebiet zwei Entwässerungsgräben befanden, von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diente. Bei Erdingriffen sei daher mit Uferrandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.¹⁶

Abbildung 10: Ehemalige Entwässerungsgräben



15 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Datenbank, Stand: 9. Oktober 2018.

16 Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz, vom 26. November 2018.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist:

- ♦ die Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m².¹⁷

Das städtebauliche Konzept geht – abgesehen von diesem im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziel – von den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans, von den im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungszielen und von den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ ist als Ziel der Raumordnung u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)¹⁸ zu beachten, wonach

- ♦ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll;
- ♦ die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei insbesondere die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen anzustreben ist;
- ♦ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs); und
- ♦ der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden sollen, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zentralen Orten zuzuordnen sind.

Diese Ziele werden beim Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ umgesetzt; denn

- ♦ das Plangebiet liegt in einem Zentralen Ort (Prenzlau ist Mittelzentrum);
- ♦ der Discounter wird von einer Lage unweit des Stadtrandes in einen vorhandenen Siedlungsbereich verlagert und ein (weitestgehend) ungenutztes Baugrundstück einer neuen Nutzung zugeführt;
- ♦ durch die Verlagerung in eine städtebaulich integrierte Lage wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, sondern es wird einem Teil der Kunden der Einkauf zu Fuß oder per Rad ermöglicht, und
- ♦ es wird die Grundversorgung gesichert.

17 In ihrer Stellungnahme zum Entwurf wies die Rechtliche Bauaufsicht des Landkreises Uckermark darauf hin, dass es richtigerweise heißen müsste: Ziel des Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Errichtung und den Betrieb eines ALDI-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die obige Angabe erfolgte anhand des Aufstellungsbeschlusses.

18 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Beim Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ werden darüber hinaus die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹⁹ beachtet, und zwar insbesondere:

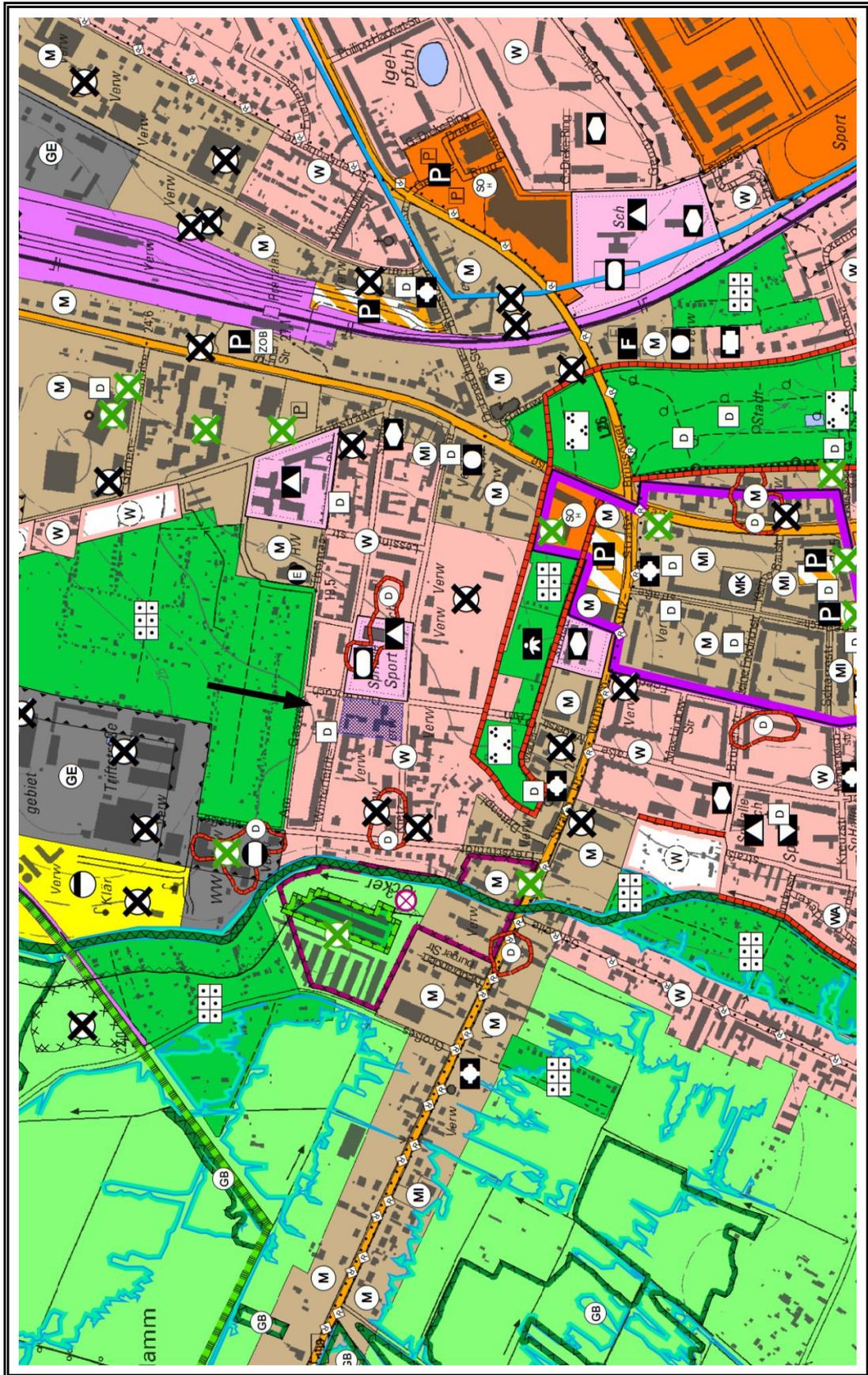
- ◆ das Ziel 2.6, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot);
- ◆ das Ziel 2.7, gemäß dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot);
- ◆ das Ziel 2.13 Abs. 2 Satz 2, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind;
- ◆ das Ziel 3.1, gemäß dem die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren sind, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten;
- ◆ der Grundsatz 5.1, wonach die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll.

Daraus ergibt sich insgesamt, dass der Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

Allerdings widerspricht die Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (vgl. Abbildung 11 auf Seite 19) dem Ziel des Bebauungsplanes (Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m²); denn der Markt wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da die Geschossfläche 2.165 m² groß sein soll.

¹⁹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und ein „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird dies konkretisiert und ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Damit wäre allerdings auch jeder andere großflächige Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung, der die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält, zulässig. Um die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt zu sichern, hat sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen, weshalb gemäß § 12 Abs. 5 BauGB ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde (hier Stadt) bedarf.

Damit es durch die Verlagerung des ALDI-Marktes und durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) kommt, wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept²⁰ aktualisiert und fortgeschrieben sowie eine Auswirkungsanalyse der Verlagerung²¹ durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse trifft (u.a.) die folgenden Aussagen:

- ◆ Der Standort ist im Einzelhandelskonzept als potentieller Nahversorgungsstandort eingestuft.
- ◆ Die Verlagerung erfolgt in eine städtebaulich integrierte Lage mit verdichteten Wohngebieten im unmittelbaren und weiteren Umfeld.
- ◆ Dort kann der Markt (auch) eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Teile der Kernstadt Prenzlau übernehmen.
- ◆ Im fußläufigen Einzugsgebiet (Radius 600 m) wohnen ca. 3.000 Einwohner; im gesamten Einzugsgebiet ca. 24.500 Einwohner.
- ◆ Die Umsatzumverteilung beläuft sich (je nach Anbietern und deren Lage) auf 1 - 2 bzw. höchstens 3 - 4 %.

Die zur Erreichung des Planungsziels getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert und begründet.

20 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2019, Dresden 2019.

21 Dies.: Verträglichkeitsanalyse zum geplanten Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes in Prenzlau, Kietzstraße; Dresden 2019, S. 39.

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erläutert soll, um die beabsichtigte Verlagerung (und Vergrößerung) des ALDI-Marktes zu ermöglichen, als Art der Nutzung ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ (SO EH NV) festgesetzt werden. Dabei werden insbesondere die Ziele der Raumordnung beachtet.

3.1.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind „... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“ Zudem sind die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnerisch bedeutsam sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen „... auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der ... Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

Vor diesem Hintergrund bestimmt der LEP HR mit dem Ziel 2.6, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Da der LEP HR mit dem Ziel 3.6 (u.a.) Prenzlau als Mittelzentrum festlegt, wird dieses Ziel hier erfüllt.

Ergänzend wird im Grundsatz 2.8 LEP HR ausgeführt, dass neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen der zentralörtlichen Funktion entsprechen sollen (Kongruenzgebot). Dies ist hier der Fall; denn es soll ein Sondergebiet für einen Nahversorger festgesetzt werden.

Gemäß dem Ziel 2.13 Abs. 1 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Prenzlau, aber das Ziel 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR bestimmt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird beachtet, dass „der Begriff Nahversorgung ... in der bisherigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung immer mit zwei Dimensionen umschrieben (wird): einer inhaltlichen und einer räumlichen.“²²

22 Krüger, Thomas und Klein, Kurt et. al.: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, Hamburg/Regensburg 2013, S. 8.

„Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) ... bestimmt.“²³ Für die räumliche Dimension gilt: „Als Richtwerte werden je nach Quelle entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen in der Fachliteratur bei rund 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.“²⁴

Auf die inhaltliche Dimension (das Sortiment) wird im Kapitel 3.1.1.3 Art der Nutzung - „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ auf Seite 24 eingegangen; hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass laut der bereits erwähnten Verträglichkeitsanalyse im fußläufigen Einzugsgebiet (Radius 600 m) ca. 3.000 Einwohner wohnen.

Um eine Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche der Stadt zu vermeiden, wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.250 m² beschränkt. Naheliegender erscheint eine Festsetzung zur Größe der Verkaufsflächen als Maß der Nutzung; allerdings mangelt es hierfür an einer Rechtsgrundlage, da nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung (nur) durch die Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen, die Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossflächen, der Bau-massenzahl oder Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Größe einer Nutzfläche, wie z.B. einer Verkaufsfläche, ist damit ausgeschlossen.

Die Stadt kann allerdings bei der Festsetzung eines Baugebiets für großflächigen Einzelhandel auch eine Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche treffen; denn dabei „... handelt es sich – ungeachtet der mit ihr bezweckten Größenbegrenzung – um eine Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung. Bereits der Verordnungsgeber hat ... mit der Bestimmung über Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Baugebiet besonderer Art mit einem bestimmten Typ der baulichen Nutzung festgelegt ... Hieran knüpft der Ortsgesetzgeber an, wenn er in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet Verkaufsflächengrenzen für Einzelhandels-großbetriebe festsetzt. Mit solchen Regelungen über höchstzulässige Verkaufsflächen fächert er in Fortführung des vom Verordnungsgeber geschaffenen Konzepts einer nach der Betriebsgröße abgegrenzten besonderen Nutzungsart 'großflächiger Einzelhandel' diese Art der Nutzung weiter auf. Das schließt übrigens nicht aus, dass er in einem solchen Bebauungsplan daneben auch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung unter Verwendung der in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Größenordnungen trifft ...“²⁵

Bei einer solchen Festsetzung bedarf der Begriff der Verkaufsfläche jedoch einer Definition durch die Gemeinde (hier: die Stadt), da er nicht durch die BauNVO oder anderweitig bestimmt ist. Als Verkaufsfläche soll in diesem Fall die den Kunden zu Verkaufszwecken zugängliche Fläche gelten.²⁶

23 ebd.

24 ebd.

25 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87, Randnummer 27.

26 Das Gericht führt hierzu weiter aus: Die Verkaufsfläche ist der „... Teil der Geschäftsfläche,

Die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche als Art der Nutzung setzt voraus, dass „... die von der Gemeinde getroffene Bestimmung über eine höchstzulässige Verkaufsfläche der Sache nach städtebaulich begründet sein (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) genügen (*muss*); willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde im Bebauungsplan nicht ziehen.“²⁷ Die Begrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich hier einerseits durch das Vorhaben – soviel aber auch nicht mehr wird seitens des Vorhabenträgers gewünscht (ein privater Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) –, andererseits durch die möglichen Beeinträchtigungen anderer Versorgungsbereiche in der Stadt, wenn die Verkaufsfläche noch größer wäre (ein öffentlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a). Der diesbezügliche Nachweis ist in der parallel bearbeiteten Auswirkungsanalyse zu erbringen.

□ Sortiment

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Prenzlau gehören zu den zentrenrelevanten Sortimenten auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente gehören, und zwar:

- ◆ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren;
- ◆ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika;
- ◆ Arzneimittel und apothekenübliche Waren;
- ◆ Schnittblumen;
- ◆ Zeitungen und Zeitschriften.²⁸

□ Einzelhandelskonzept - Auswirkungsanalyse

Wie bereits oben erwähnt wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept aktualisiert und fortgeschrieben sowie eine Auswirkungsanalyse der Verlagerung durchgeführt.²⁹ Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Verlagerung des ALDI-Marktes und die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führt, und zwar insbesondere hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur; denn dies würde eine Störung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung darstellen (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO). Insgesamt

auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gängen, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge) ...“, ebd., Randnummer 26.

27 ebd., Randnummer 29.

28 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2019, Dresden 2019, S. 55.

29 Dies.: Verträglichkeitsanalyse zum geplanten Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes in Prenzlau, Kietzstraße; Dresden 2019.

kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass „eine Beeinträchtigung der Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche in Prenzlau oder in anderen Gemeinden im Umland oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... ausgeschlossen werden“ kann.³⁰

3.1.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wie bereits weiter oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ vollständig als „Wohnbaufläche“ dar (vgl. Abbildung 11 auf Seite 19). Weil der Markt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden soll (Geschossfläche größer als 1.200 m², nämlich 2.165 m²), wäre er außer in einem Kerngebiet (nach § 7 BauNVO) nur in einem sonstigen Sondergebiet (nach § 11 BauNVO) zulässig.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und im Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet Handel“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird dies konkretisiert und ein „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Damit wäre allerdings auch jeder andere großflächige Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung, der die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält, zulässig. Da die Stadt Prenzlau aber ihre Steuerungsmöglichkeiten behalten möchte, hat sie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen, wonach gemäß Abs. 5 ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde (hier Stadt) bedarf.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.1.1.3 Art der Nutzung - „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“

Aus dem in den vorherigen Kapiteln Dargelegten ergibt sich die folgende textliche Festsetzung:

„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 apothekenübliche Waren, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften anbietet.“

30 ebd., S. 40.

3.1.1.4 Art der Nutzung - Bisheriger Standort

In einem städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass die Fa. ALDI nach dem Umzug in die Kietzstraße für den bisherigen Standort in der Neubrandenburger Straße sicherstellt, dass dort keine Einzelhandelsnutzung gestattet wird.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

3.1.2.1 Grundflächenzahl

Das Geltungsbereich ist 5.014 m² groß. Zeichnerisch wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) und textlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 2.758 m² ergibt, da § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass „für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ... die Fläche des Baugrundstücks maßgebend (ist), die im Bauland ... liegt“. Das ist mehr als ausreichend für den geplanten Markt mit einer vorgesehenen Grundfläche von 2.165 m² (und eventuell noch erforderliche kleinere Anpassungen).

§ 19 Abs. 4 BauNVO gestattet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen (wie z.B. Zugang, Zufahrten, Anlieferung, Fahrgassen und Stellplätze) um bis zu 50 %, dem entsprechen hier 1.379 m². Zusammen mit der zulässigen Grundfläche von 2.758 m² (s.o.) ergibt sich damit eine insgesamt versiegelbare Fläche von 4.137 m². Dabei wird berücksichtigt, dass die für Hauptanlagen nicht genutzte zulässige Grundfläche für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann.

Allerdings wird hierdurch die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 überschritten; denn die Summe von zulässiger Grundfläche und Überschreitung für Nebenanlagen ergibt eine 4.137 m² und damit eine Gesamt-GRZ (gemessen an der Größe des Baugrundstücks) von 0,825. Nach § 17 Abs. 2 kann die Obergrenze jedoch „... überschritten werden, wenn ... sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und ... sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Nordwestlich grenzt an der Winterfeldstraße ein Wohnhaus an, südwestlich ist an der Kietzstraße eine Wohnbebauung geplant. Die dortigen Wohnnutzungen werden durch den geplanten Markt nicht beeinträchtigt, da der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze 5 m und die Höhe des geplanten Marktes ca. 6 m beträgt, so

dass die Abstandsflächen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)³¹ eingehalten werden (Tiefe der Abstandsflächen = 0,4 der Wandhöhe). Die Arbeitsverhältnisse kennzeichnet u.a. die Tagesbelichtung, die hier entlang der Westseite des Marktes durch fast durchgängige Oberlichter gewährleistet werden soll. Und schließlich sind keine öffentlichen Belange bekannt, die der Überschreitung der Obergrenze entgegen stehen.

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige 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) festgesetzt.

3.1.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden, muss es aber nicht. Um entlang der westlichen Seite des Marktes eine Tagesbelichtung zu ermöglichen, soll der Markt mit einem seitlichen Grenzabstand, also in offener Bauweise errichtet werden. In der offenen Bauweise darf aber nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO „die Länge der ... Hausformen ... höchstens 50 m betragen“. Da der geplante Markt eine Länge von über 50 m haben soll, wird zur Klarstellung eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, in der ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand – ohne Längenbeschränkung – zulässig ist.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan³² (vgl. Abbildung 17 auf Seite 36), lassen aber Raum für eventuell erforderlich werdende kleinere Änderungen und umfassen eine Fläche von 2.803 m².

3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da Werbeanlagen das Ortsbild stark stören können, werden deren Lage und Größe beschränkt, indem festgesetzt wird, dass

- ♦ an der mit dem Punkt A festgesetzten Stelle 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 ist sowie
- ♦ an der Fassade und der Attika Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² zulässig sind.

31 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]).

32 Planer in der Pankemühle, Claussen und Partner: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“, Berlin 2019.

3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßen Winterfeldtstraße, Am Durchbruch und Kietzstraße erschlossen. An der Winterfeldtstraße ist keine Zufahrt vorgesehen, die beiden geplanten Zufahrten an der Straße am Durchbruch und an der Kietzstraße zeigt der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Seite 36.

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs kommen. Daher wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Es wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt:

- ◆ Das durchschnittliche Kundenaufkommen liegt bei rund 1.000 Kunden pro Tag.
- ◆ Der Anteil der Kunden, die mit dem Pkw an- und abfahren, beträgt 50 %, so dass sich durchschnittlich 1.000 Fahrten pro Tag ergeben.
- ◆ Voraussichtlich werden 12 Angestellte beschäftigt; die Hälfte wird mit dem Pkw an- und abfahren, so dass sich 12 Fahrten pro Tag ergeben.
- ◆ Für die Belieferung des Marktes werden werktäglich 2 Lkw-An- und Abfahrten, also 4 Lieferfahrten pro Tag angenommen.

Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen des Ist-Zustands im umliegenden öffentlichen Straßenraum ergibt sich für den Planfall das in der Abbildung 12 auf Seite 28 dargestellte durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen (DTV_w).

Auf der – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten – Bürgerversammlung am 8. November 2018 wurden wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger gefordert. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen kommen besondere Querungsanlagen für Fußgänger im Allgemeinen erst ab einer Verkehrsbelastung im Querschnitt von 500 Kfz/h (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h) bzw. von 250 Kfz/h (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h) in Betracht. Wie die Abbildung 13 auf Seite 28 zeigt, werden diese Werte im gesamten angrenzenden Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Nur, wenn mit einem erhöhten Querungsbedarf schutzbedürftiger Fußgänger, wie zum Beispiel Kindern zu rechnen ist, werden Überquerungsanlagen unabhängig der Verkehrsbelastung empfohlen. Im Bereich der Schule in der Winterfeldtstraße wurde dem mit dem Fußgängerüberweg bereits Rechnung getragen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Kietzstraße kein Fußgängerüberweg errichtet werden kann; denn nach den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) dürfen Fußgängerüberwege im Verlauf eines gemeinsamen Fuß- und Radweges (Zeichen 240 StVO) nicht angelegt werden. Entlang der Kietzstraße ist aber ein gemeinsamer benutzungspflichtiger Geh- und Radweg (VZ 240) vorhanden.

Abbildung 12: Werktägliches Verkehrsaufkommen im Planfall³³

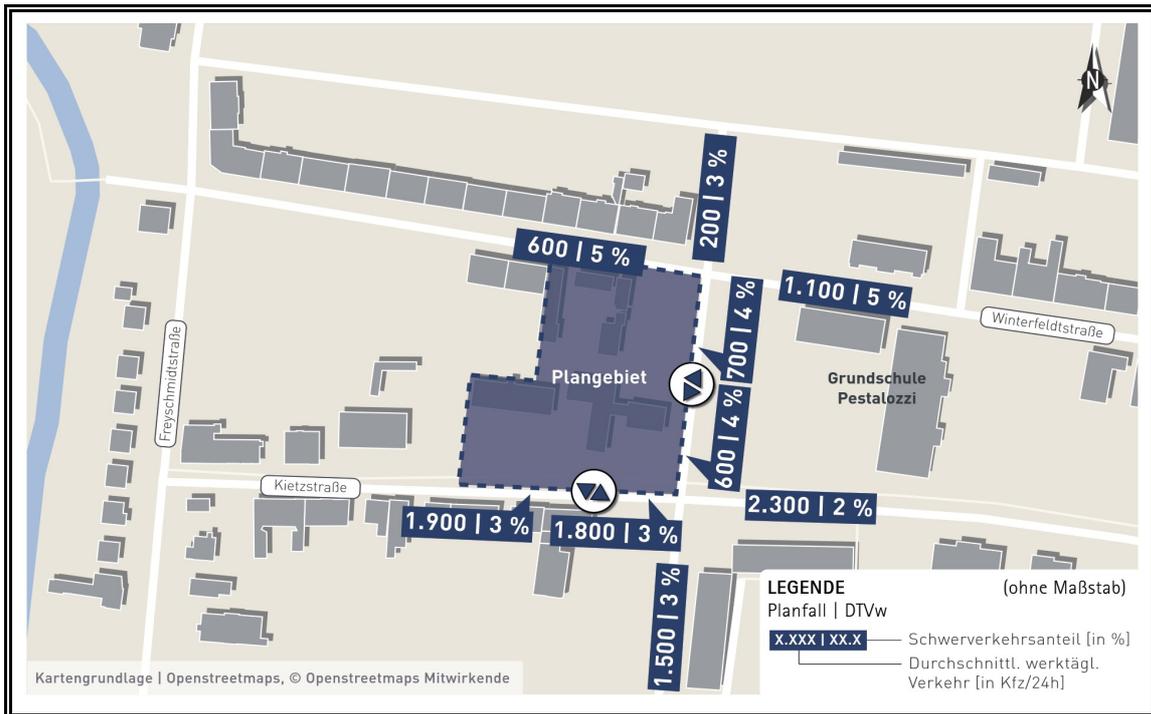
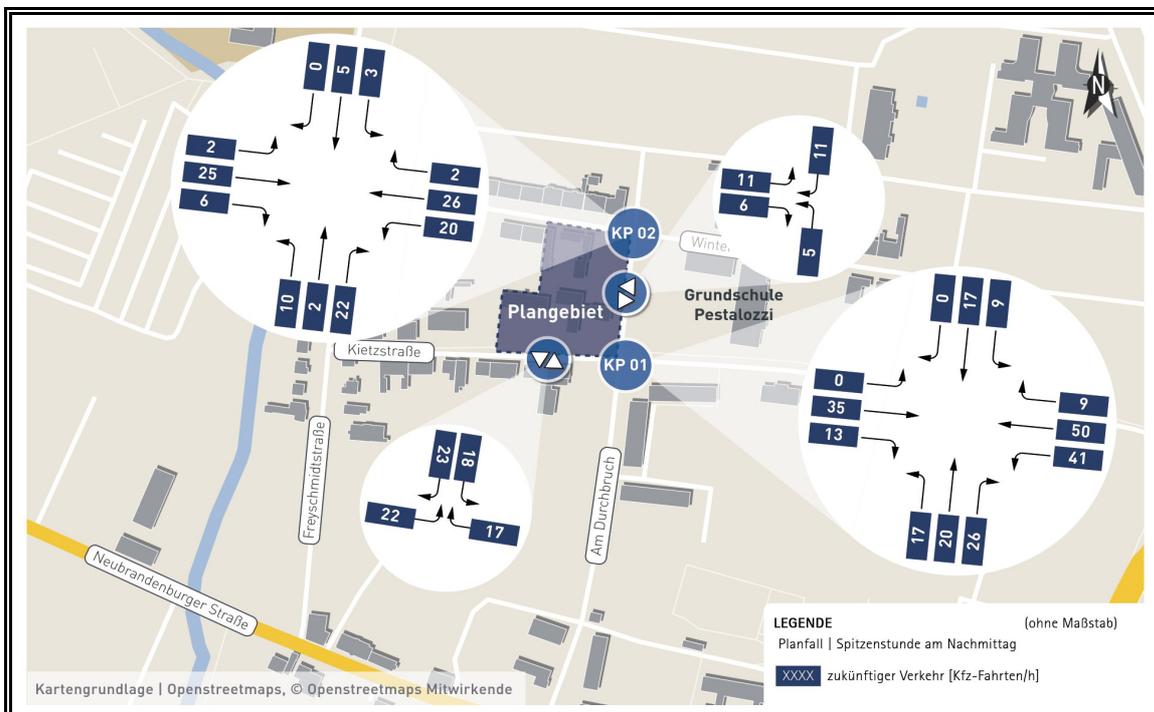


Abbildung 13: Zahl der Kraftfahrzeuge pro Stunde im Planfall



33 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

Gemäß der Stellplatzsatzung³⁴ ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 1 Kfz-Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche herzustellen. Bei einer geplanten (und zulässigen) Verkaufsfläche von 1.250 m² sind dies 62,5 – aufgerundet 63 – Stellplätze, deren Verteilung und Anordnung der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Seite 36 zeigt.

Aufgrund einer Anregung des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg³⁵ wurde geprüft, ob im Plangebiet eine Ladeinfrastruktur für E-Mobile angeboten werden kann. Dies ist allerdings im Moment nicht möglich, weil sich die Firma ALDI Nord (bitte beachten, da ALDI Süd einen anderen Weg geht) vorerst gegen die Errichtung von Ladesäulen entschieden hat, und zwar aus den folgenden Gründen:

- ♦ Die EU-Energieeffizienz-Richtlinie wird derzeit überarbeitet; im Ergebnis werden einheitliche Vorschriften zur Errichtung von Ladesäulen auf Parkplätzen von Gewerbeimmobilienbesitzern erwartet. Bis zum Vorliegen einheitlicher Standards wird ALDI Nord keine Ladesäulen auf den Parkplätzen errichten.
- ♦ Durchschnittlich verweilen die Kunden 15,8 Minuten bei ALDI (inkl. Kassenzeit); je nach Tageszeit etwas kürzer oder etwas länger – Bandbreite 12 bis 17 Minuten. Diese Zeit ist für das Laden eines E-Autos erheblich zu kurz.
- ♦ Des Weiteren sind die Hausanschlussleistungen bei den ALDI-Filialen auf 100 kVA begrenzt, was eine schnelle Ladezeit verhindert.

Die Entwicklung der E-Mobilität wird aber von der Fa. ALDI Nord (Fachbereich Energie) aufmerksam verfolgt, und man wird jeweils entsprechend reagieren – z.B. wenn neue Standards vorliegen sollten.

3.3 Lärmschutz

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs (s.o.) und damit auch zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung kommen. Daher wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Hinsichtlich der Verkehrslärmzunahme im Umfeld wird das folgende Fazit gezogen:

- ♦ Entlang der Kietzstraße und der Straße Am Durchbruch ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,6 dB(A) im Tageszeitbereich. In der Lärmwirkungsfor-schung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegan-gen. Demnach können die resultierenden Pegelzunahmen als nicht wahrnehm-bar angesehen werden.

34 Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 13. März 2008.

35 Stellungnahme des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg vom 10. Mai 2019.

-
- ◆ Lediglich in der Winterfeldtstraße unmittelbar gegenüber des geplanten Marktes ergeben sich aufgrund von Reflexionen relevante Pegelzunahmen von bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts.
 - ◆ Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwellen zur Gesundheitsgefährdung ergibt sich jedoch im Umfeld des Plangebiets nicht, so dass Maßnahmen zur Lärminderung nicht zwingend erforderlich werden.
 - ◆ Im Sinne der Lärminderung wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Winterfeldtstraße befürwortet.

Mit dem Betrieb des Marktes sind Schallemissionen verbunden; die Untersuchung kommt diesbezüglich zu den folgenden Ergebnissen:

- ◆ Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten.
- ◆ Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die Abbildung 14 auf Seite 31 zeigt die Verteilung des Verkehrslärms für den Planfall tagsüber und die Abbildung 15 für den Planfall nachts.

Das Landesamt für Umwelt wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die schalltechnische Untersuchung zwecks Minderung der Verkehrslärmreflexionen in der Winterfeldtstraße eine schallabsorbierende Gestaltung der nördlichen Fassade des geplanten Marktgebäudes erwähnt und dass dies in die Begründung aufgenommen werden sollte.³⁶ Dem wird gefolgt, aber darauf hingewiesen, dass die Stadt die Erneuerung der kopfsteingepflasterten Fahrbahn der Winterfeldtstraße für das Jahr 2023 vorsieht und durch den vorgesehenen Asphaltbelag eine weit stärkere Minderung des Verkehrslärms erreicht werden kann.

³⁶ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 12. Juni 20149.

Abbildung 14: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Planfall³⁷

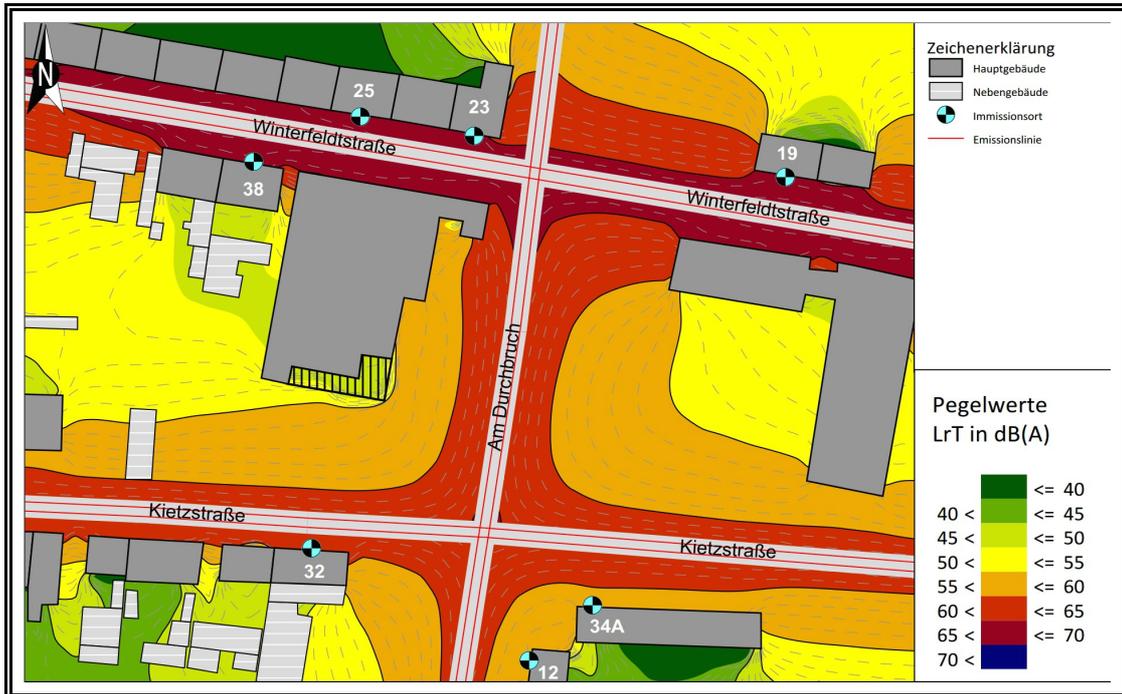
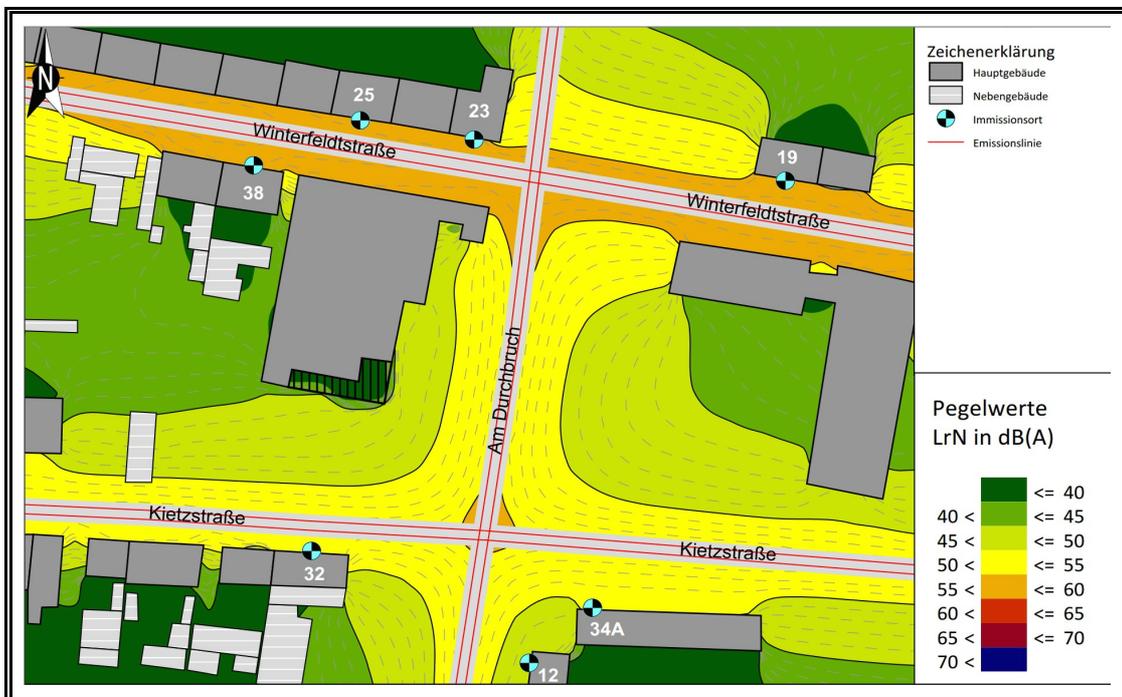


Abbildung 15: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Planfall



37 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Vorsorglich wird aber ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).³⁸

Die im Geltungsbereich befindliche Bausubstanz soll vollständig abgebrochen werden, weshalb die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) zu beteiligen ist.

3.5 Ver- und Entsorgung

Zum Bestand der Ver- und Entsorgung wird auf das Kapitel 2.5 Ver- und Entsorgung auf Seite 15 verwiesen. Da die Stadtwerke Prenzlau einen neuen Regenwasserkanal durch das Gebiet planen, wird textlich ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m durch den Geltungsbereich festgesetzt.

Die Untere Wasserbehörde wies in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)³⁹ vorrangig zu versickern sei.⁴⁰ Nach einer (vorläufigen) Aussage zum Baugrund wird dies voraussichtlich nicht umgesetzt werden können, da bereits in geringer Tiefe wasserundurchlässige Schichten vermutet werden. Gegebenenfalls muss das Niederschlagswasser gedrosselt in den neuen Regenwasserkanal abgegeben werden.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wies in ihrer Stellungnahme auf die erforderliche Abfallvermeidung und -bewirtschaftung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)⁴¹ hin.

Die Stadtverwaltung wies (mündlich) auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Prenzlau hin. Für den Betrieb des Marktes wird allerdings nur sehr wenig Wärme benötigt, da die Kühlaggregate genügend Abwärme bereit stellen.

3.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

³⁸ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

³⁹ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]).

⁴⁰ Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 18. Dezember 2018.

⁴¹ Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Auf der Bürgerversammlung am 8. November 2018 wurde geäußert, dass ein Bedarf für eine Kita im Plangebiet bestehe. Bei der Abwägung berücksichtigt die Stadt, dass laut Kita-Bedarfsplan des Landkreises Uckermark zwar die Zahl der Betreuungsplätze voraussichtlich zu gering wäre, dies allerdings seitens der Stadt widerlegt werden kann, da die Zahl der tatsächlich zu betreuenden Kinder sowie die Zahl der Geburten in der Stadt nicht mit der Prognose übereinstimmen – sie fallen weitaus geringer aus. Aus Sicht der Stadt ist eine ausreichende Zahl von Betreuungsplätzen vorhanden. Des Weiteren ist der örtliche Träger der Jugendhilfe (hier der Landkreis Uckermark) gesetzlich verpflichtet, für eine ausreichende Zahl von Betreuungsplätzen zu sorgen. Ergänzend ist festzuhalten, dass einem privaten Grundstückseigentümer nicht vorgeschrieben werden kann, eine Kita auf seinem Grundstück zu errichten.

3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Aber nordnordwestlich angrenzend befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.⁴² Daher sind die äußere Gestaltung des geplanten Marktes, die Farben, der Sockel, die Außenwände, die Fenster, die Türen, das Dach, die Dachentwässerung sowie Einfriedungen etc. mit der Behörde abzustimmen (farbige Ansichten des Gebäudes, Muster und Prospekte für eventuelle Möblierungen in der Umgebung des Vorhabens). Beurteilungsfähige Unterlagen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Baudenkmalschutz) rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu übergeben. Der Baubeginn (und die Bauabnahme) sind der Behörde mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Die Baumaßnahmen sind zu dokumentieren (detaillierte Hinweise hierzu können der Stellungnahme entnommen werden).

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalschutz) teilte mit, dass sich im Plangebiet zwei Entwässerungsgräben befanden (s. Abbildung 10 auf Seite 16), von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdingriffen sei daher mit Uferrandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, weshalb Erdingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.⁴³

Unabhängig davon wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes

42 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Datenbank, Stand: 9. Oktober 2018.

43 Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz, vom 26. November 2018.

(BbgDSchG⁴⁴) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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 Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

3.8 Brandschutz

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Uckermark wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Löschwasserversorgung durch Hydranten und die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie der baulichen Anlagen gesichert ist. Die Wege sind befahrbar und Feuerwehrrstellplätze ordnungsgemäß vorhanden. Die Freiwillige Feuerwehr Prenzlau hält geeignete Anlagen, Einrichtungen und Geräte vor, um erforderliche Lösch- und Rettungsarbeiten durchführen zu können.

3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der ALDI-Markt soll von der Neubrandenburger Straße in die Kietzstraße verlagert werden. Unterstützt durch eine moderne, zeitgemäße Architektur mit einer großzügigen Eingangs- und Schaufensteranlage (vgl. Abbildung 16) wird eine zukunftsfähige und nachhaltige Versorgung möglichst nah bei den Verbrauchern angestrebt, d.h. der Markt soll auch fußläufig und per Fahrrad erreichbar sein.

Abbildung 16: Ansicht von der Kreuzung Kietzstraße/Am Durchbruch⁴⁵



44 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg, S. 215).

45 Planer in der Pankemühle, Claussen und Partner: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“, Berlin 2019.

Die Verkaufsfläche soll 1.250 m² groß sein, die Grundfläche 2.165 m². Durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Marktes sollen bis zu 70 % des Stromverbrauchs selbst produziert werden. Durch die Nutzung der Abwärme der Kühlregale und den Einsatz von Luftwärmepumpen kann auf fossile Brennstoffe verzichtet werden. Der Markt soll mit einer separaten Backvorbereitung nebst direkter Bestückung der Verkaufsregale ausgestattet werden, das Verkaufsraumkonzept soll entsprechend ANIKo erfolgen (ANIKo steht für „ALDI Nord Instore Konzept“⁴⁶) und für die Verkaufsraumbelichtung ist eine energiesparende LED-Technik vorgesehen. Ferner wird im Markt zudem eine barrierefreie Toilette zur Verfügung stehen.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt sollen 63 Kfz-Stellplätze (inkl. 2 Behindertenstellplätzen) errichtet werden (vgl. Abbildung 17 auf Seite 36). Außerdem wird es eine Abstellanlage für Fahrräder mit 8 Anlehnbügel und somit 16 Fahrradstellplätzen geben. Die Ein-/Ausfahrten sind an der Straße Am Durchbruch und der Kietzstraße vorgesehen. Die Anlieferung soll von der südlich gelegenen Bundesstraße B 198 (Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) über die Straße Am Durchbruch erfolgen, um eine zusätzliche Belastung der mit Großpflaster befestigten Winterfeldtstraße zu vermeiden (siehe Schleppkurve in der Abbildung 17). Darüber hinaus wird, um die Schallemissionen zu mindern, für die Anlieferung eine Einhausung vorgesehen.

Entlang der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Bepflanzungen geplant, darunter acht Bäume als Ersatz für zu fallende Bäume.

Im Durchführungsvertrag wird eine Frist für die Realisierung des Vorhabens vereinbart werden, die zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht benannt werden kann.

46 ALDI Nord, [Pressemitteilung vom 26. Juli 2017](#).

Abbildung 17: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan⁴⁷



47 Planer in der Pankemühle, Claussen und Partner: Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“, Berlin 2019.

3.10 Flächenbilanz

Zeile	Bestand in m ²		Planung in m ²	
			Geltungsbereich	5.014
1	Hauptanlagen	1.239	Grundfläche (GRZ 0,55)	2.758
2	Nebenanlagen	1.762	Überschreitung für Nebenanlagen (50 %)	1.379
3	Zwischensumme (Zeilen 1 + 2)	3.001	Zwischensumme (Zeilen 1 + 2)	4.137
4	unversiegelt	2.013	mit Bindungen für Bepflanzungen	877
	Summe (Zeilen 3 + 4)	5.014	Summe (Zeilen 3 + 4)	5.014

4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

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 (Baunutzungsverordnung - 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 (Drucksache Nr. _____).

4.1 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 apothekenübliche 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 A festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbe- pylon 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 Regenwasserkanals 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 Wildbienensaum unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaatguts 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 Laubbaum 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 Hochstämmen 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	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>

◆ Sträucher

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

Abs. 2: Pflanzliste II

Saatgutmischung „wärmeliebender Saum“ (Schmetterlings- und Wildbienenbaum)

Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil %
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	0,80
Gewöhnliche Ochsenzunge	<i>Anchusa officinalis</i>	1,50
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	1,50
Ästige Graslilie	<i>Anthericum ramosum</i>	1,00
Gemeine Akelei	<i>Aquilegia vulgaris</i>	1,00
Kalkaster	<i>Aster amellus</i>	0,50
Gewöhnliche Schwarznessel	<i>Ballota nigra</i>	0,50
Weidenblatt-Rindsauge	<i>Bupthalmum salicifolium</i>	1,00
Acker-Ringelblume	<i>Calendula arvensis</i>	5,00
Knäuel-Glockenblume	<i>Campanula glomerata</i>	0,20
Rapunzel-Glockenblume	<i>Campanula rapunculus</i>	0,10
Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	3,00
Rispen-Flockenblume	<i>Centaurea stoebe</i>	1,00
Gewöhnliche Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	2,00
Gewöhnlicher Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>	1,30
Feld-Rittersporn	<i>Consolida regalis</i>	4,00
Echte Hundszunge	<i>Cynoglossum officinale</i>	2,00
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	1,20
Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	2,50
Prachtnelke	<i>Dianthus superbus</i>	0,50
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	2,00
Kleines Mädesüß	<i>Filipendula vulgaris</i>	2,00
Goldhaaraster	<i>Galatella linosyris</i>	0,20
Gewöhnliche Nachtviole	<i>Hesperis matronalis</i>	2,50
Echtes Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>	1,00
Färber-Waid	<i>Isatis tinctoria</i>	2,00
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	2,00
Echtes Herzgespann	<i>Leonurus cardiaca</i>	1,50
Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	2,00
Gewöhnliches Leinkraut	<i>Linaria vulgaris</i>	0,30
Österreichischer Lein	<i>Linum austriacum</i>	3,30
Spitzblatt-Malve	<i>Malva alcea</i>	4,00
Moschus-Malve	<i>Malva moschata</i>	4,00
Zweijährige Nachtkerze	<i>Oenothera biennis</i>	3,00
Gewöhnlicher Dost	<i>Origanum vulgare</i>	0,20
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>	3,00
Gewöhnlicher Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>	2,00
Kleine Bibernelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>	2,00
Echte Schlüsselblume	<i>Primula veris</i>	0,50
Gelbe Resede	<i>Reseda lutea</i>	1,30
Färber-Resede	<i>Reseda luteola</i>	1,00
Kleiner Klappertopf	<i>Rhinanthus minor</i>	0,50
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratensis</i>	6,70
Quirl-Salbei	<i>Salvia verticillata</i>	4,00
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	4,00
Echtes Seifenkraut	<i>Saponaria officinalis</i>	2,00

Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria	0,40
Weißer Lichtnelke	Silene latifolia ssp. alba	3,00
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris	3,00
Gewöhnliche Goldrute	Solidago virgaurea	0,50
Straußblütige Wucherblume	Tanacetum corymbosum	0,50
Kleiner Klee	Trifolium dubium	0,80
Großblütige Königskerze	Verbascum densiflorum	1,50
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum	1,50
Echtes Eisenkraut	Verbena officinalis	1,00
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium	0,20
	Summe	100,00

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale

Nordnordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 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.

4.3 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 diene. 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 anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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 Bodendenkmalen 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 2010 - GVBl. I/10, Nr. 28).

❑ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

❑ **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich liegt in keiner Kampfmittelverdachtsfläche.

4.4 Verfahrensvermerke

◆ **Aufstellungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018).

◆ **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 22. Oktober 2018 beteiligt worden.

- ◆ **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Bürgerversammlung am 8. November 2018 frühzeitig unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Vorentwurf der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. Oktober 2018 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 04/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

- ◆ **Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- ◆ **Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- ◆ **Auslegungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 21. März 2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht beschlossen (Drucksache Nr. 06/2019).

- ◆ **Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - sowie der Entwurf der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. April 2019 bis zum 24. Mai 2019 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. April 2019 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 3/2019) ortsüblich bekanntgemacht worden.

◆ **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2. Mai 2019 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ **Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am _____ geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Drucksache Nr. _____).

◆ **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau als Satzung beschlossen (Drucksache Nr. _____). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am _____ gebilligt (Drucksache Nr. _____).

◆ **Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Prenzlau, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Frank Konopka, Unterschrift, Siegel

◆ **Ausfertigung**

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und dem Text (Teil C) - wird hiermit ausgefertigt.

Prenzlau, den
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

◆ **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist,

sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Prenzlau, den
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ALDI-Verlagerung / Kietzstraße"

Stadt Prenzlau
Landkreis Uckermark

Umweltbericht

zum Bebauungsplan-Entwurf

gemäß Baugesetzbuch (BauGB)
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Stand 28.01.2019

Plangeber:



Stadt Prenzlau
Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4
17291 Prenzlau
E-Mail: stadtplanung@prenzlau.de

Vorhabenträger:

KI Keßler Immobilien GmbH
Lützlower Damm 3a
17291 Uckerfelde OT Hohengüstow
Tel. 039 861 / 59 37 - 0
E-Mail info@kessler-hausbau.de

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin
Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail Thesing@jura-line.de



Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin
Tel. 030 / 440 310 20
E-Mail bg@buero-grigoleit.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.2	IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	4
1.2.1	<i>Naturschutz und Landschaftspflege</i>	4
1.2.2	<i>Artenschutz</i>	8
1.2.3	<i>Bodenschutz</i>	9
1.2.4	<i>Wasserhaushalt</i>	9
1.2.5	<i>Lärm</i>	9
1.2.6	<i>Luftqualität</i>	10
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	BESTANDSAUFNAHME	10
2.1.1	<i>Pflanzen und Biotope</i>	10
2.1.2	<i>Tiere und Lebensstätten</i>	18
2.1.3	<i>Schutzgut Boden</i>	22
2.1.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	23
2.1.5	<i>Schutzgut Klima / Lüthygiene</i>	24
2.1.6	<i>Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung</i>	25
2.1.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	25
2.1.8	<i>Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen</i>	25
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	26
2.2.1	<i>Pflanzen und Biotope</i>	26
2.2.2	<i>Tiere und Lebensstätten</i>	29
2.2.3	<i>Schutzgut Boden</i>	29
2.2.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	33
2.2.5	<i>Schutzgut Klima / Lüthygiene</i>	34
2.2.6	<i>Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung</i>	34
2.2.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	34
2.2.8	<i>Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen</i>	35
2.2.9	<i>Weitere Belange des Umweltschutzes</i>	35
2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	36
2.3.1	<i>Vermeidung und Minderung</i>	36
2.3.2	<i>Maßnahmen zum Ausgleich</i>	37
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	39
3.1	MERKMALE DER VERWENDETEN VERFAHREN	39
3.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
3.3	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	40
	QUELLENVERZEICHNIS	42
	ANHANG A: KARTEN	I
	ANHANG B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 1	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 2	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 3	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 4	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 5	IV
	ANHANG C: REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	V
	A. KOMPENSATIONSFLÄCHE AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS	V
	B. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	V
	C. ANFORDERUNGEN SAATGUTMISCHUNG SCHMETTERLINGS- UND WILDBIENENSAUM.....	VI
	D. BEPFLANZUNGSPLAN.....	VI
	ANHANG D: PFLANZLISTEN	VII

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Table 1 Vegetationsflächenverlust – Vergleich Nullvariante und Planung (Tabelle 01)</i>	27
<i>Table 2 Baumbestand und -verluste (Tabelle 02)</i>	28
Table 3 Versiegelung – Vergleich Nullvariante und Planung.....	30
<i>Table 4 Übersicht Versiegelungsbilanz</i>	31

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Biotoptypen Bestand (Kartierung M. FALLER 2018) verkleinerte Abbildung.....	I
Karte 2: Biotoptypen überlagert mit Luftbild (DOP) Befliegung 27.05.2017 (verkleinerte Abbildung).....	I
Karte 3: Flächen mit Pflanzbindungen (verkleinerte Abbildung).....	II
Karte 4: Bepflanzungsplan (verkleinerte Abbildung).....	III

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Abbildung 01)	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abbildung 02)	2
Abbildung 3: Bebauungsplan-Entwurf (Abb_19)	2
Abbildung 4: Ablagerung im Norden Flächen [5] und [6], im Hintergrund: Winterfeldtstraße (Foto_01).....	11
Abbildung 5: Scherrasen und teilversiegelter Weg (Blick von der Kietzstraße) / Fläche [1] (Foto_02).....	12
Abbildung 6: ruderaler Wiese Fläche [4], im Hintergrund: Straße Am Durchbruch (Foto_04)	13
Abbildung 7: Eibe und Ahorn innerhalb und am Rand der Fläche [1] (Foto_3).....	13
Abbildung 8: solitär stehende Eibe am Rand der Fläche [1] (Foto_3).....	14
Abbildung 9: Baumgruppe aus Weiß-Fichten (Straße am Durchbruch) (Foto_11).....	14
Abbildung 10: Stiel-Eiche im Straßenland knapp außerhalb des Plangebiets an der Kietzstraße (Foto_09).....	15
Abbildung 11: Spitz-Ahorn (Solitärbaum) am Rand der Fläche [1] (Foto_10).....	15
Abbildung 12: Pflasterweg / teilversiegelte Fläche / nahe Fläche [2] (Foto_02).....	16
Abbildung 13: Parkplatz an der Kietzstraße (Foto_07)	17
Abbildung 14: Lagerfläche mit Ritzenvegetation / Fläche [9] (Foto_06)	17
Abbildung 15: Lagerfläche an der Ecke Winterfeldtstraße / Straße Am Durchbruch (Foto_05).....	17
Abbildung 16: Nistplätze im B-Plangebiet	21
Abbildung 17: Nistplatz Hausrotschwanz (Foto_13)	21
Abbildung 18: Nistplätze Haussperling (Foto_14).....	21
Abbildung 19: Beispiele für Ersatzniststätten	22
Abbildung 20: voraussichtliche Baumfällungen (Abb_20)	28
Abbildung 21: Versiegelung (Bestand)	32
Abbildung 22: Versiegelung (Planung).....	33
Abbildung 23: Lage der Kompensationsfläche Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546.....	38
Abbildung 24: Luftbild Kompensationsfläche Am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546 (Ausschnitt)	39

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI-Verlagerung / Kietzstraße"

Stadt Prenzlau / Landkreis Uckermark

gemäß Baugesetzbuch (BauGB)
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

- Stand 11.10.2018 -

1 EINLEITUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung / Kietzstraße“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Prenzlau. Es wird begrenzt von der Kietzstraße im Süden, der Straße „Am Durchbruch“ im Osten, der Winterfeldtstraße im Norden sowie den westlich angrenzenden Grundstücken Winterfeldtstraße 38 und Kietzstraße 20a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 130/2, 132, 133, 134, 135, 143, 146/1, 146/2, 231 und 234 der Flur 47 der Gemarkung Prenzlau (vgl. Abbildung 2). Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.014 m².

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt (Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2018) zeigt die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche.

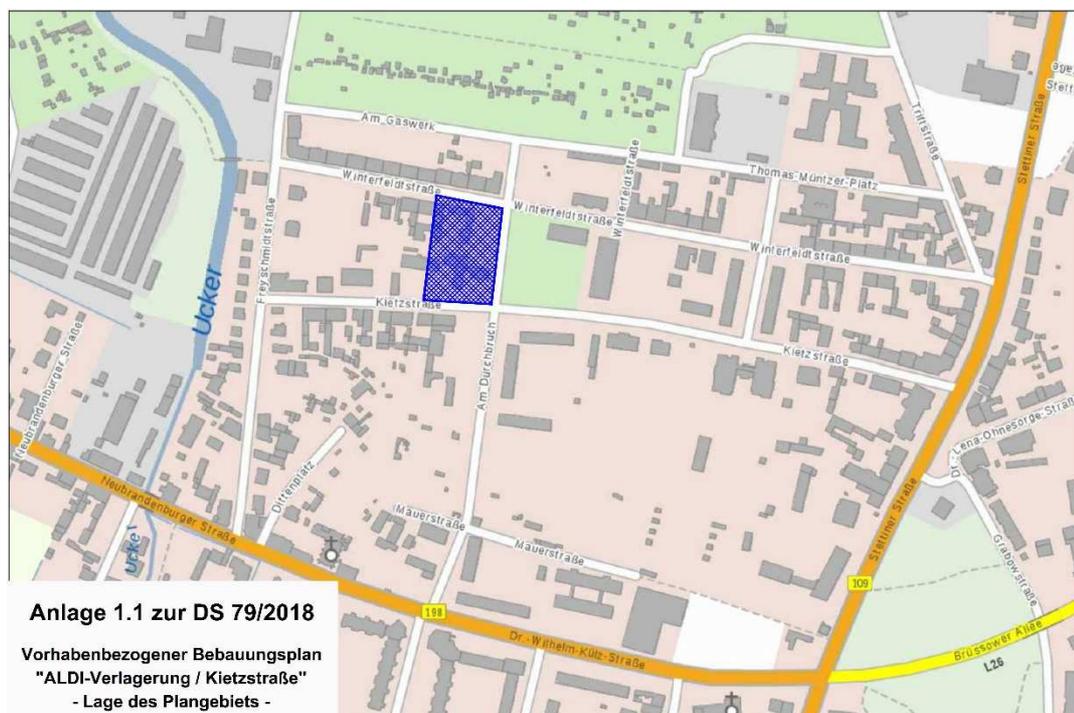


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Abbildung 01)

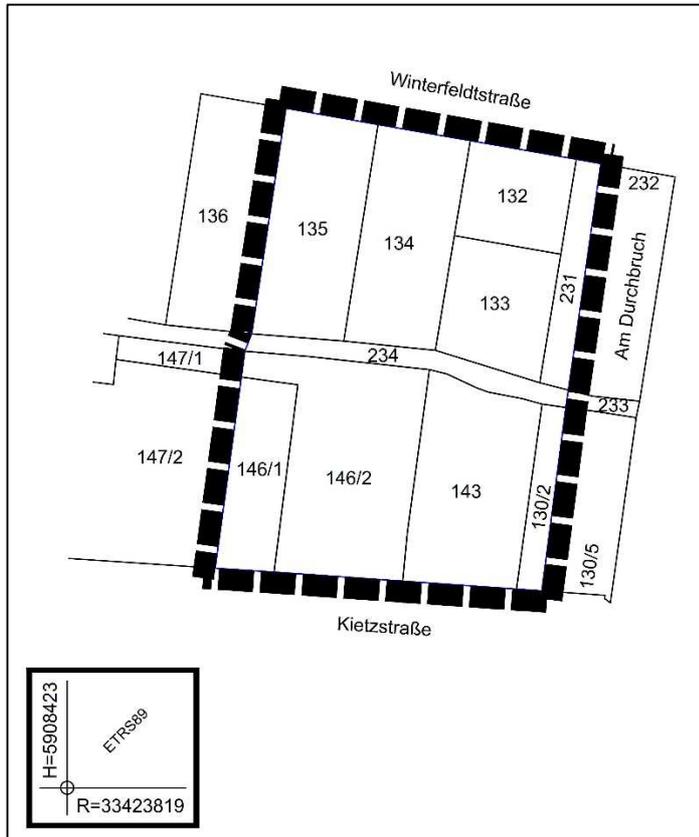


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abbildung 02)

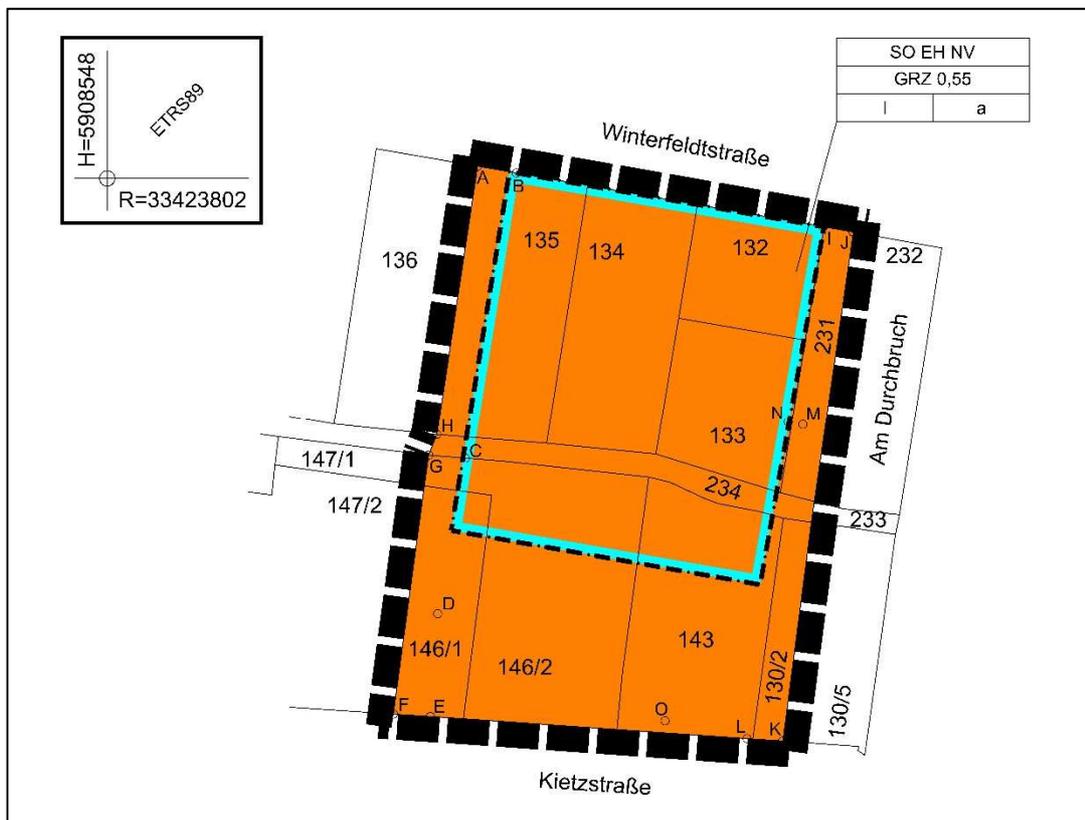


Abbildung 3: Bebauungsplan-Entwurf (Abb_19)

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Grundlage der Umweltprüfung ist der Entwurf zum Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand 25.01.2019 (siehe Abbildung 3).

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele dieser Umweltprüfung zu Grunde liegenden Bauleitplans dargestellt, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV)
 - Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung ist ein Baufeld dargestellt, in dem die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m² zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Für das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.
 - Die GRZ darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden.
 - 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 (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt..
- Bauweise
 - In der abweichenden Bauweise ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand - ohne Längenbeschränkung - zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen
 - 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 (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m² zulässig.
 - An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² zulässig.
- Grünflächen
 - Auf eine zeichnerische Festsetzung von Grünflächen wird verzichtet. Die zulässige GRZ von 0,55 erlaubt unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen eine Versiegelung von 82,5% der Grundstücksfläche. Somit dürfen von dem 5.014 m² großen Grundstück insgesamt maximal 4.137 m² überbaut und versiegelt werden. Es verbleibt eine 877 m² große Fläche, die unversiegelt zu belassen ist.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24.06.2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Das Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet. Die im Rahmen des Vorhabens ALDI-Markt Kietzstraße vorgesehene Geschossfläche¹ wird größer als 1.200 m² sein, so dass eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien der Anlage 3 zu § 7 UVPG durchzuführen wäre. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG entfällt diese Verpflichtung jedoch für Bauleitpläne, für die eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch

¹ Geschossfläche = Summe der anhand der Außenmaße ermittelten Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes (Definition gem. § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der amtlichen Fassung vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01. März 2010. (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes v. 15.9.2017

zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt Sorge zu tragen,
- Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)³

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmälern, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG)

Für den Bebauungsplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopie wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

³ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

Baumschutzsatzung der Stadt ⁴

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung - schützt den Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BbgNatSchG. Unter den Schutz der Satzung fallen

1. Alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm aufwärts. Maßgebend ist der Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.
2. Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist.
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzsatzung gepflanzt wurden.

Vom Schutz ausgenommen sind

1. Bäume auf Wohngrundstücken mit bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen ab einem Stammumfang von mehr als 190 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 cm),
2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des Geltungsbereiches,
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gefällt werden, der nach §§ 17,18 des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen worden ist,
4. zu gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 (1) des Bundeskleingartengesetzes,
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Wird eine Ausnahmegenehmigung für das Fällen von Bäumen erteilt, so sind als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes des § 2 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

Sind bereits Pflanzungen vorgenommen worden, bevor die Baumfällungen erfolgt sind, können diese bis zur Höhe des Wertes der berechneten Ersatzpflanzung angerechnet werden. Anrechenbar sind alle einheimischen und standortgerechten Baumarten, die in den letzten drei Jahren auf dem eigenen Grundstück vom derzeitigen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten gepflanzt wurden.

⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung - öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 01/2011 vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 09/2013 vom 19.12.2013, Seite 6.

Eine Ausgleichszahlung an die Stadt für den Fall, dass der Antragsteller seiner Verpflichtung zur Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht nachkommen kann, ist in der Baumschutzsatzung nicht vorgesehen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uckermark (1999) beinhaltet eine zielorientierte Erfassung und Bewertung Umweltschutzgüter der Teilregion Prenzlau. Er beinhaltet darüber hinaus geplante Vorhaben und Nutzungsänderungen.⁵

Die Leitlinien und Ziele werden im Landschaftsrahmenplan durch die umfangreiche Beschreibung von Erfordernissen und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge konkretisiert. Die das Plangebiet betreffenden Erfordernisse und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Prenzlau (2000) stellt Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Siedlungsgebiet der Stadt Prenzlau dar.⁶

Aktuell liegt eine Aktualisierung des Landschaftsplans in Form eines Umweltberichts zum FNP mit integriertem Landschaftsplan vor.⁷ In der Karte Nr. 7 „Entwicklungskonzeption“ wird für das Plangebiet das Entwicklungsziel formuliert, ein verrohrtes, im Verlauf der Winterfeldtstraße unterirdisch fließendes Gewässer zu öffnen und zu renaturieren. Dieses Ziel wird seitens der Stadt Prenzlau in dem im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes liegenden Gewässerabschnitt nicht verfolgt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In Wirkbereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

1.2.2 Artenschutz

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten

⁵ Landkreis Uckermark, Landschaftsrahmenplan (LRP) Teilregion Prenzlau, Geplante Vorhaben und Nutzungen Karte 4, 1999

⁶ Stadt Prenzlau, Landschaftsplan (LP), Entwicklungskonzept, Karte Nr. 31, Juni 2000

⁷ Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Büro Knoblich (Erkner 2018)

berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht.⁸ Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden zusammenfassend in Kap. 2.1.2 wiedergegeben.

1.2.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG).

1.2.4 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

1.2.5 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

⁸ Scharon, Jens: Potenzialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf der Fläche des B-Plangebietes "Kietzstraße - Am Durchbruch" in der Stadt Prenzlau; August 2018 (Berlin)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

1.2.6 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 22. und 23. BImSchV) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Pflanzen und Biotope

Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt dem Biotoptyp 12320 Industrie- und Gewerbebrache zuzuordnen. In Abhängigkeit der Pflegeintensität sowie den Standortverhältnissen haben sich in den unversiegelten Bereichen Sukzessionsstadien von einjährigen Ruderalgesellschaften über ruderale Hochstaudenfluren zu Gehölzaufwuchs in den Randbereichen entwickelt. Insgesamt ist das Artenspektrum der vorkommenden Gräser und Stauden vergleichsweise homogen, je nach Standortverhältnissen (sonnig / schattig) tritt die ein oder andere Art häufiger in Erscheinung.

Einzelbäume sind gemäß Kartierschlüssel nach Alter sowie heimisch/nichtheimisch als Solitäräume in der zugehörigen Karte dargestellt.

Beschreibung der Biotoptypen

Im Plangebiet wurde im September 2018 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Folgenden werden die Biotoptypen beschrieben. Die Nummerierung entspricht dem Brandenburger Biotoptypenschlüssel⁹. Zusätzlich wird zur besseren Orientierung in der Karte eine Flächennummer (Nummer in eckigen Klammern) verwendet. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist in der beigefügten Karte dargestellt.

Ruderalflächen und Brachen (212 qm / 4%)

03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	[5] [6]
03329	Sonstige Grasfluren	[5] [6]

Die Flächen liegen im Randbereich der größeren Freifläche [4] im Nordosten des Plangebiets. Hier sind Baustoffe sowie Erdhaufen abgelagert, die ruderal bewachsen sind. Aufgrund der Ablagerungen werden die Flächen nicht gemäht. Entsprechend sind hier mehrjährige Gräser und Stauden zu erkennen: *Agrostis capillaris* (Rotes Strausgras), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Calamagrostis epigejos* (Landreitgras), *Artimisia campestris* (Feld-Beifuß) u.a.. Die Gras- und Staudenfluren werden teilweise von Wildem Hopfen (*Humulus lupulus*) überwuchert.



Abbildung 4: Ablagerung im Norden Flächen [5] und [6], im Hintergrund: Winterfeldtstraße (Foto_01)

Gras- und Staudenfluren (1.400 qm / 28%)

05162	artenarmer Tritt- / Parkrasen	[1]
05113	ruderaler Wiesen	[4] [8] [11]

Die Fläche [1] im Südosten des Plangebiets ist als Scherrasen (Biotoptyp 05162 artenarmer Zier- / Parkrasen) anzusprechen. Zum Zeitpunkt der Begehung war die tief abgemähte Rasenfläche vertrocknet. Es konnten einzelne, die Trockenheit überstehende ruderaler

⁹ Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, F. Zimmermann (Referat Ö2), M. Düvel (Referat GR1) und Armin Herrmann (Referat RO7), Stand 09. März 2011

Arten erfasst werden: z.B. Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*). In die Scherrasenfläche stehen vereinzelte Gehölze (1x *Taxus baccata* (Eibe), 1x *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), eine Rose (*Rosa spec.*) sowie eine Gruppe aus Eibe und Essigbaum (*Rhus typhina*).

Die größere zusammenhängende Fläche [4] im Nordosten des Plangebiets wurde als ruderale Wiese (Biototyp 05113) kartiert. Die Fläche wird sporadisch gemäht, ist jedoch aufgrund der Artenzusammensetzung und Pflege nicht den Zier- und Parkrasen zuzuordnen. Aufgrund der extensiven Mahd dominieren Arten der trockeneren bis frischen Standorte wie *Festuca trachyphylla* (Schaf-Schwingel), *Crepis capillaris* (Kleinköpfiger Pippau), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Echium vulgare* (Gewöhnlicher Natternkopf), *Cichorium intybus* (Gemeine Wegwarte), *Medicago sativa* (Luzerne) oder *Linaria vulgaris* (Echtes Leinkraut) im Randbereich.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich mit den Flächen [8] und [11] weitere ruderale Wiesen (Biototyp 05113). Auch diese Flächen werden sporadisch gemäht. Aufgrund der extensiven Mahd sowie eher schattiger Lage dominieren Arten der frischen Standorte wie *Elymus repens* (Gemeine Quecke), *Euphorbia cyparissias* (Zypressen-Wolfsmilch), *Plantago major* (Breitwegerich), *Rumex thyrsoiflorus* (Straußblütiger Sauerampfer), *Trifolium pratense* (Wiesenklée), *Trifolium repens* (Weißklée).



Abbildung 5: Scherrasen und teilversiegelter Weg (Blick von der Kietzstraße) / Fläche [1]
(Foto_02)



Abbildung 6: ruderale Wiese Fläche [4], im Hintergrund: Straße Am Durchbruch (Foto_04)

Gebüsche und Einzelgehölze (409 qm / 8%)

07151	markanter Solitärbaum
07152	sonstiger Solitärbaum
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppe
10272	Anpflanzungen von Sträuchern > 1m Höhe

Am Rand bzw. innerhalb der Fläche [1] finden sich vereinzelt Gehölze (1x *Taxus baccata* (Eibe), 1x *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), eine Rose (*Rosa spec.*) sowie eine Gruppe aus Eibe und Essigbaum (*Rhus typhina*), die als Einzelgehölze (Biotoptypen 07151, 07152) und als einschichtige oder kleine Baumgruppe (Biotoptyp 07153) kartiert wurden. Die Grundstückseite an der Straße Am Durchbruch wird durch eine Gruppe Weiß-Fichten (*Picea glauca*) geprägt.

Im Südwesten des Plangebiets an der Kietzstraße befinden sich geschnittene Hecken, die setzen sich aus Ziersträuchern wie Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Berberitze (*Berberis vulgaris*) sowie einer Korkenzieherweide (*Salix matsudana toruosa*). Straßenseitig ist eine jüngere Stiel-Eiche (*Quercus robur*) integriert.



Abbildung 7: Eibe und Ahorne innerhalb und am Rand der Fläche [1] (Foto_3)



Abbildung 8: solitär stehende Eibe am Rand der Fläche [1] (Foto_3)



Abbildung 9: Baumgruppe aus Weiß-Fichten (Straße am Durchbruch) (Foto_11)



Abbildung 10: Stiel-Eiche im Straßenland knapp außerhalb des Plangebiets an der Kietzstraße (Foto_09)

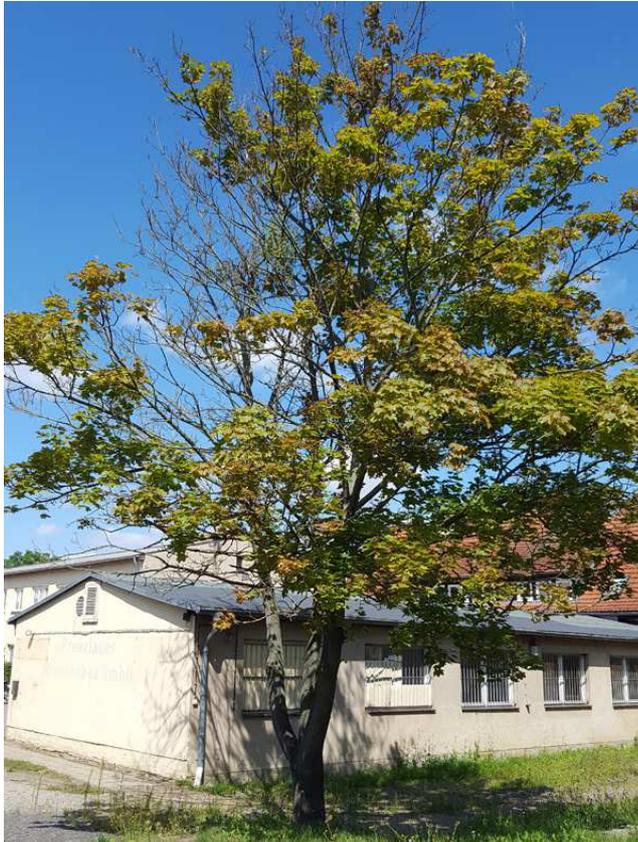


Abbildung 11: Spitz-Ahorn (Solitärbaum) am Rand der Fläche [1] (Foto_10)

Verkehrsflächen, anthropogene Sonderflächen (2.988 qm / 60 %)

12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	[2]
12653	teilversiegelter Weg	[2]
12643	Parkplatz	[12] [13]
12740	Lagerflächen	[7] [9] [10]
12830	sonstige Bauwerke	

Die Fläche [2] weist einen hohen Versiegelungsanteil auf und ist daher den Biotoptypen der Wegeflächen zuzuordnen. Auf der Fläche mit wasserdurchlässiger Befestigung haben sich aufgrund fehlender Pflege vereinzelt ruderale Gräser und Stauden entwickelt (Ritzenvegetation).

Die Fläche [3] ist eine sich direkt nördlich an ein Gebäude anschließende Pflasterfläche, teilweise mit ruderalen Gräsern und Stauden als Ritzenvegetation im Randbereich, die als Erschließung (Biotoptyp 12653 teilversiegelter Weg) kartiert wurde.

Eine kleine Lagerfläche [7] an der Ecke Winterfeldtstraße / Straße am Durchbruch ist mit Wildem Hopfen und Waldrebe überwuchert (12740 Lagerflächen). Die Waldrebe (*Clematis vitalba*) sowie der Wilde Hopfen (*Humulus lupulus*) können nicht verschlüsselt werden und werden daher hilfsweise einer Staudenflur/-säume frischer und nährstoffreicher Standorte zugeordnet.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine größere zusammenhängende versiegelte Fläche [9] die mit Ritzenvegetation sowie mehrjährigen ruderalen Hochstauden bewachsen ist. Neben der Goldrute (*Solidago canadensis*) kommt auch *Oenothera biennis* (Gemeine Nachtkerze) vor. Fläche [10] weist aufkommende Gehölze (*Acer negundo* (Eschenahorn), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Ranker (*Calystegia sepium* (Echte Zaunwinde), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Humulus lupulus* (Wilder Hopfen) auf.

Die Flächen [12] und [13] sind mit Betonverbundsteinen befestigt und werden als Parkplatz genutzt.



Abbildung 12: Pflasterweg / teilversiegelte Fläche / nahe Fläche [2] (Foto_02)



Abbildung 13: Parkplatz an der Kietzstraße (Foto_07)



Abbildung 14: Lagerfläche mit Ritzenvegetation / Fläche [9] (Foto_06)



Abbildung 15: Lagerfläche an der Ecke Winterfeldtstraße / Straße Am Durchbruch (Foto_05)

Arten der Roten Liste

Im Untersuchungsgebiet wurden zum Kartierzeitpunkt keine Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburgs gefunden.

Übersicht: Liste der Biotoptypen

Flächen Nr.	Biotop-Code BBg	Biotoptypen	Geschützte Biotope
[5] [6]	03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	
[5] [6]	03329	Sonstige Grasfluren	
[4] [8] [11]	05113	Ruderale Wiesen	
[1]	05162	Artenarmer Tritt- / Parkrasen	
	0715112	markanter Solitärbaum, heimische Art, mittleren Alters	
	0715212	sonstiger Solitärbaum, heimische Art, mittleren Alters	
	0715312	Einschichtige / kleine Baumgruppe, heimische Arten, überw. mittl. Alters	
[14] [15]	10272	Anpflanzungen von Sträuchern > 1m Höhe	
[2]	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	
[2]	12653	Teilversiegelter Weg	
[12] [13]	12643	Parkplatz	
[7] [9] [10]	12740	Lagerflächen	
	12830	Sonstige Bauwerke	

Gehölze in der Karte

Apl	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
Qr	<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
Tb	<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>
Rt	<i>Rhus typhina</i>	<i>Essigbaum</i>
Pigl	<i>Picea glauca</i>	<i>Weiß-Fichte</i>

Geschützte Bäume

Der gesamte Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen der Vermessung mit Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst. Ausführungen zur Baumschutzsatzung der Gemeinde finden sich im Kapitel 1.2 dieses Umweltberichts („In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes“).

Eine Beschreibung des Baumbestands und eine Darstellung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand enthält Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. „Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.“.

2.1.2 Tiere und Lebensstätten

Am 29. August 2018 erfolgte eine Begehung des B-Plangebietes und der umliegenden Flächen. Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Absuche der vorhandenen Gebäude und Gehölze nach Nestern und anderen Hinweisen auf das Vorkommen von geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin wurde auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten möglich erscheinen lassen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des faunistischen und artenschutzrechtlichen Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Großteil des B-Plangebietes ist versiegelt. Neben verschiedenen Gebäuden unterschiedlichen baulichen Zustandes befinden sich mehrere Garagen sowie Stellflächen im Gebiet. Der von Westen in das B-Plangebiet ragende Gebäudeteil eines Bürogebäudes wird noch genutzt, alle anderen Gebäude stehen leer. Abgesehen von einem maroden Gebäude, das teilweise eingestürzt ist, sind alle anderen Gebäude in einem guten Zustand und gesichert. Im Nordosten befindet sich eine kleinere Mähwiese auf dem Grundstück. Ebenfalls im Osten stehen vereinzelte Gehölze, u. a. zwei Fichten.

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebiets war die Suche nach Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Quartiere, wie Exkremente in geeigneten Räumen, auf äußeren Fensterbrettern unter Gebäudefugen, Nahrungsresten, Anflugspuren u. a. ein Schwerpunkt der Erfassung. Zu diesem Zweck wurden alle begehbaren Gebäude mit einem Mitarbeiter der Grundstücksverwaltung begangen. Ein Gebäude hat einen Boden (siehe Abb. 2), Keller sind nicht vorhanden. Fugen, Öffnungen u. a. als Quartier geeignete Strukturen wurden mittels einer Lampe abgesucht.

Abschichtung - Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An Wiesen, trockene Gehölzsäume u. a. Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse *Lacerta agilis*. (Die ruderale Wiese im Nordosten des B-Plangebietes wird wegen ihrer geringen Größe und verinselten Lage im Siedlungsgebiet als nicht geeignet für eine (dauerhafte) Besiedelung eingeschätzt)
- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Untersuchungsergebnisse - Fledermäuse (Chiroptera)

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die - ebenfalls saisonal wechselnden - Quartiere. Die Frequentierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Es wurden keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartieres gefunden. Baumhöhlen sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Strukturen an und in den Gebäuden bieten eingeschränkt Quartiermöglichkeiten.

Da es jederzeit zur Ansiedlung von Fledermäusen kommen kann, sollte auf Grund des vorhandenen Quartierpotenzials kurz vor dem Abriss eine Kontrolle der Gebäude bzgl. der Anwesenheit von Fledermäusen erfolgen.

In das vom Westen in das B-Plangebiet ragenden Gebäude konnte der Dachraum wegen der Unzugänglichkeit nicht kontrolliert werden. Da es in den Dachraum verschiedene Einflugmöglichkeiten gibt, sollte auch dieser nach einer Erreichbarkeit kontrolliert werden.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

Untersuchungsergebnisse - Brutvögel (Aves)

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Im Zuge der Begehung wurden mit Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) zwei Vogelarten innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen. Die Niststandorte zeigt Abbildung 16.

Die wenigen Gehölzen bieten einigen verbreiteten Freibrütern, wie Amsel (*Turdus merula*) und Grünfink (*Carduelis chloris*) Ansiedlungsmöglichkeiten. Die Wiesenfläche ist für eine Ansiedlung zu kleinflächig. Nester wurden nicht gefunden.

Innerhalb des B-Plangebietes wurde keine streng geschützte Art sowie Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Innerhalb des Plangebietes wurden mit Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) zwei Arten erfasst, die als Höhlen- und Nischenbrüter ganzjährig geschützte Niststätten nutzen. Die Arten nisten in den Gebäuden (siehe Abbildung 16).

Die Nester von Freibrütern sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Arten dieser nistökologischen Gilden wurden nicht nachgewiesen.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können. Im B-Plangebiet wurden ausschließlich an den vorhandenen Gebäuden Niststätten zweier Nischen- bzw. Höhlenbrüter festgestellt, dessen Nistplätze ganzjährig geschützt sind. Wenn diese beseitigt werden, müssen Ersatznistplätze geschaffen werden.

Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden Altbäumen oder neu zu errichtenden Gebäuden sein.

Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Entfernung der Gehölze und Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

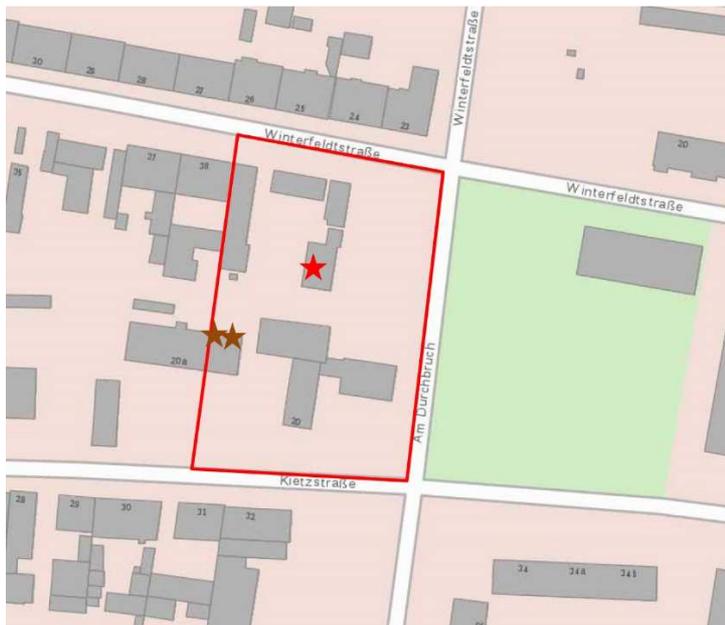


Abbildung 16: Nistplätze im B-Plangebiet (rot - Hausrotschwanz, braun - Haussperling), Plangrundlage: BrandenburgViewer



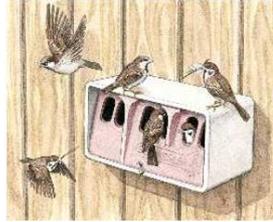
Abbildung 17: Nistplatz Hausrotschwanz (Foto_13)



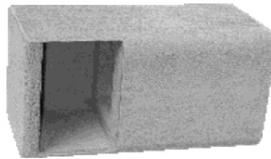
Abbildung 18: Nistplätze Haussperling (Foto_14)

Beispiele für Ersatzniststätten für den Haussperling

Sperlingskoloniekasten 1 SP



Beispiel für Ersatzniststätte für Hausrotschwanz



Nistkasten 1 HE der Firma Schwegler für Halbhöhlenbrüter zum auf die Fassade montieren

Abbildung 19: Beispiele für Ersatzniststätten

2.1.3 Schutzgut Boden

Geomorphologie, Geologie¹⁰

Die Landschaft im Bereich der Gemarkung Prenzlau ist geprägt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende 1 bis 2 km breite Uckerniederung mit dem ca. 1.130 ha großen Unteruckersee, dessen tiefste Stelle unterhalb des Meeresspiegels liegt. Er wird von ausgedehnten Niedermoorflächen umschlossen, welche am Westufer flacher und breiter als am Ostufer sind.

Das Gelände beidseitig der Niederung zeichnet sich durch eine leicht wellige Oberflächen-gestalt aus, die für Grundmoränen typisch ist. Östlich der Uckerniederung ist die Landschaft durch in Richtung Unteruckersee verlaufende, nacheiszeitliche Abflussrinnen gegliedert.

Das heutige Oberflächenbild wurde im Wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt und durch holozäne Bildungen (z.B. Sedimentation der Fließgewässer und Seen, Torfbildungen in den Niederungen) weiter gestaltet.

Die flachwelligen Grundmoränenplatten beidseitig des Uckertals werden von Endmoränen-zügen überlagert. Diese sind der Uckerstaffel zugehörig, mit Ausnahme des Bereiches Prenzlauer Stadtforst/Große Heide, das zur Gerswalder Endmoränenstaffel zuzurechnen ist. In Erscheinung treten diese besonders deutlich im Bereich der Kleinen Heide und in den stärker gewellten Oberflächenformen südöstlich von Seelübbe und westlich von Röporsdorf (Bereich Charlottenhöhe - nicht im Planungsraum befindlich).

Durch das Vorstoßen des Odereisstroms kam es zu Stau- und Stauchungserscheinungen vor höher gelegen Gebieten des präeiszeitlichen Reliefs sowie zu stärkeren Vorstößen einzelner Gletscherzungen in den Tiefzonen. Die Intensität und die Bewegungsrichtungen des Eises wurden u.a. durch das Klima bestimmt. Die länger aktiv bleibenden Haupteisungen im Hinterland der Seenplatte füllten u.a. die Becken der Ucker, der

¹⁰ Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Begründung 07-2018, Büro Knoblich (Erkner)

Tollense und der Randow. Diese Becken weisen dementsprechend deutliche geologische Analogien auf.

Boden

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Gemäß Bestands- und Bewertungskarte Boden des Umweltberichts zum FNP sind im Plangebiet überwiegend Erdniedermoore aus Torf mit einem hohen bis sehr hohen Wasserspeichervermögen zu erwarten. Eine in der Nachbarschaft in ca. 200m Entfernung durchgeführte Baugrunduntersuchung zeigte unter einer an der Oberfläche anstehenden, etwa 2,0 m dicken sandige Auffüllung mit humosen Beimengungen und Bauschuttresten stark schluffige Feinsande in weicher bis steifer Konsistenz. In einer Tiefe von ca. 3,0 m unter OKG wurde Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Aufgrund einer geringen Durchlässigkeit ($k < 10^{-4}$ m/s) des anstehenden Baugrundes ist grundsätzlich mit temporär aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Einen Überblick über die Bestandsversiegelung im Plangebiet gibt folgende tabellarische Übersicht:

Vegetationsflächen	2.013 m ²	40,15 %
bebaute Flächen (Hauptanlagen)	1.239 m ²	24,71 %
unbebaut versiegelte Flächen und Nebenanlagen	1.762 m ²	35,14 %
Gesamtfläche:	5.014 m ²	100,00 %

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vorhanden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand gemäß der Karte „3.1 Bestand Wasser“ des Umweltberichts zum FNP zwischen 5 und 10 m.

Im Plangebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Lehmböden und aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering einzuschätzen.

Oberflächenwasser

Im Verlauf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Winterfeldtstraße befindet sich ein verrohrtes Fließgewässer 2. Ordnung (Quelle: Umweltbericht FNP, Karte 3.1 Bestand - Wasser). Die Existenz dieses Gewässers wurde seitens der Stadtverwaltung bestätigt; anders als in der zum Umweltbericht gehörenden Karte „7 Entwicklungskonzeption“ dargestellt, wird jedoch eine Öffnung des verrohrten Gewässers planerisch nicht verfolgt.

Historische Karten und der Zuschnitt der Flurstücke im Block zwischen Winterfeldtstraße, Straße Am Durchbruch, Kietzstraße und Freyschmidtstraße lassen den Schluss zu, dass das Plangebiet ehemals von zwei Gräben durchzogen war, die in die Ucker entwässerten. Diese Gräben sind heute nicht mehr existent.

2.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Makroklima¹¹

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von einerseits stark maritimer und andererseits stark kontinentaler klimatischer Beeinflussung. Das Klima wird als Mecklenburgisch-Brandenburgisches Übergangsklima charakterisiert.

Eine Übersicht zu den wichtigsten meteorologischen Größen gibt die folgende Tabelle. Sie bezieht sich auf die Station Angermünde, die für das Einzugsgebiet der oberen Uckerseen als repräsentativ angesehen werden kann. Es werden die Normalwerte der Messreihe 1951/80 wiedergeben (KLIMADATEN DER DDR - EIN HANDBUCH FÜR DIE PRAXIS, REIHE B, BAND 14)

Monatsmittel der Lufttemperatur in °C

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr $\bar{\varnothing}$
-1,3	-0,8	2,6	7,2	12,4	16,4	17,5	17,0	13,3	8,7	4,1	0,8	8,2

Monatssummen der Sonnenscheindauer in Stunden

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr Σ
48	72	139	170	232	249	232	219	177	108	47	36	1729

Monatssummen der Niederschlagshöhe in mm

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr Σ
39	31	31	39	51	70	62	56	46	38	42	42	547

Niederschlagsdaten liegen auch für die meteorologischen Stationen Prenzlau und Grünow vor. Die Normalwerte der Messreihe 1951/80:

- Jahresmittel Station Prenzlau 511 mm
- Jahresmittel Station Grünow 512 mm

Diese Jahresmittel zählen zu den niedrigsten langjährigen Beobachtungswerten im gesamt-deutschen Raum.

Westliche Winde herrschen mit einem jährlichen Anteil von 48,7 % vor. Im Sommer ist dieser Anteil höher als 50 %.

Mikroklima

Alle Siedlungsbereiche mit ihren hohen Versiegelungsgraden stellen insbesondere bei größerer Ausdehnung klimatische Belastungsgebiete dar. Das Stadtklima weicht entscheidend von dem Landschaftsklima ab. Versiegelte Flächen wirken klimatisch wie Gestein, sie heizen sich tagsüber schnell auf und geben nachts die Wärme wieder schnell ab. Häufig ist ein Temperaturunterschied von 4-11 °C zum Umland zu verzeichnen. Im Sommer tritt eine deutlich geringere Luftfeuchtigkeit auf, da das Gros der Niederschläge in der Regel kurzfristig über die Entwässerungssysteme abgeführt wird. Die Windverhältnisse in einer Stadt werden durch die Baukörper verändert, so entstehen mancherorts Windstillen, an anderer Stelle Windböen.¹²

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen klimatisches Belastungsgebiets und trägt aufgrund des Versiegelungsgrads von 60% nicht zur klimatischen Entlastung bei. Die Freiflächen der benachbarten Pestalozzi-Grundschule und die große unversiegelte Fläche im westlichen an die Freyschmidtstraße grenzenden Teil des Blocks wirken dagegen klimatisch entlastend als lokale Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete.

Quellen lufthygienischer Belastungen sind derzeit innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

¹¹ Quelle: Umweltbericht zum FNP 2018

¹² ebenda

2.1.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Das Plangebiet bietet derzeit überwiegend den Eindruck eines brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Siedlungsbereichs mit heterogener, ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Es finden sich vereinzelt Ablagerungen aus Baumaterialien und Schrott. Das Gebiet ist insgesamt dem Biotoptyp „Industrie- und Gewerbebrache“ zuzuordnen. In Abhängigkeit der Pflegeintensität sowie den Standortverhältnissen haben sich in den unversiegelten Bereichen Sukzessionsstadien von einjährigen Ruderalgesellschaften über ruderal Hochstaudenfluren zu Gehölzaufwuchs in den Randbereichen entwickelt. Im südöstlichen Quadranten des Plangebiets lassen die Gehölze, darunter zwei große Eiben und eine Reihe Fichten, eine frühere gärtnerische Gestaltung und Nutzung erkennen.

Die nördliche Raumkante wird durch die geschlossene viergeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung der Winterfeldtstraße gebildet. Im Süden bildet die Häuserzeile an der Kietzstraße die Raumkante. Nach Osten schließen sich die durch Einzelbäume geprägten Freiflächen des Schulstandorts an.

Das Plangebiet ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Es hat keine Funktion für die freiraumbezogene Erholung.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Wohnhaus Winterfeldstraße 26 und der Schulkomplex Winterfeldstraße 44 sind bestandskräftig eingetragene Baudenkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2017) und unterliegen somit den Bestimmungen (auch des Umgebungsschutzes) des BbgDSchG.

Im Plangebiet sind zwei ehemalige Entwässerungsgräben bekannt, von denen der in Ost-West-Richtung verlaufende mindestens auf die Zeit 1650/1700 zurückgeht (auf dem Stadtplan von 1722 mit geringfügig anderem Verlauf verzeichnet). Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der letztgenannte Graben als „Bodendenkmal“ anzusprechen ist, da er mutmaßlich der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdingriffen ist daher mit Uferrandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Seitens der Denkmalschutzbehörde wird darüber hinaus mit weiteren, bisher nicht entdeckten Bodendenkmalen gerechnet.

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Erdingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

2.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Hinsichtlich des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die Themen Lärm und Lufthygiene von Bedeutung.

Die Bestandssituation hinsichtlich des Lärms wird durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen geprägt. Die durch das Verkehrsgutachten¹³ ermittelte Verkehrsbelastung im Bestand zeigt, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.

Hinsichtlich der Lufthygiene ist die ca. 300 m südlich des Plangebiets verlaufende Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (B 198) und die ca. 400 m östlich verlaufende Stettiner Straße (B 109) als stark befahrene Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraßen) als Belastungsquelle einzustufen. Beeinträchtigt wird die Luftqualität entlang der Straßen durch Kfz-Abgase

¹³ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

(insbesondere Stickoxide, Ruß und Benzol) und Stäube. Bis in das Plangebiet reichen die Wirkungen dieser Straße jedoch nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Pflanzen und Biotope

Planungszustand

Durch den Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur maximalen Erhöhung der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen) von 3.001 m² im Bestand auf 4.137 m² im Planungszustand geschaffen.

Die neuen Oberflächenversiegelungen sind gleichzeitig Biotopflächenverluste und können allgemein zu folgenden Beeinträchtigungen führen:

- Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten durch Gebäude und voll-/teilversiegelte Flächen.
- Veränderung der Vegetation durch gärtnerische Gestaltung und Nutzung, durch Trittbelastung sowie durch Eutrophierung im Wohngebiet und im Bereich der Verkehrsflächen.
- Beeinträchtigung von Nahrungs- und Bruthabitaten durch gärtnerische Gestaltung sowie durch Störungen, die von den Bewohnern ausgehen.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen:

- Im Plangebiet verringert sich die Vegetationsfläche durch die Festsetzung des „Sondergebiets EH NV“ von 2.013 m² auf ca. 877 m². Es entsteht also ein Vegetationsflächenverlust von 1.136 m². Betroffen sind vor allem Gras- und Staudenfluren, Einzelbäume und einzelne Gehölzstrukturen sowie Ruderalflächen. Auch die als nicht zu versiegelnde Vegetationsflächen verbleibenden 877 m² werden bauzeitlich für die Herstellung von Baugruben und als Baustelleneinrichtungsflächen in Anspruch genommen. Sie werden nach Abschluss der Baumaßnahmen neu gestaltet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen hinsichtlich der biologischen Vielfalt nicht zu Beeinträchtigungen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Arten der Flora und Fauna handelt es sich überwiegend um allgemein verbreitete Arten, deren Fortbestand nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gefährdet wird. Es werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen festgelegt, die zu einer kleinflächigen Entwicklung von Saum- und Gehölzstrukturen führen.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Nullvariante

Aufgrund des im Innenbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen im Umfang von 3.615 m² zulässig. Somit verbliebe von dem 5.014 m² großen Plangebiet nach Ausschöpfung des Baurechts in der Nullvariante eine Vegetationsfläche von 1.399 m².

Vegetationsfläche Bestand m ²	Vegetationsfläche Nullvariante m ²	Vegetationsfläche Planung (B-Plan) m ²	Veränderung Bestand - Nullvariante	Veränderung Bestand - Planung (B-Plan)
2.013	1.399	877	- 614	- 1.136

Tabelle 1 Vegetationsflächenverlust - Vergleich Nullvariante und Planung (Tabelle 01).

Baumverluste

Der Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen der Vermessung mit Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst, soweit es sich um hochstämmige Bäume handelt. Strauchartig wachsende Gehölze wie Eiben und Gebüsche aus Spitz-Ahorn wurden aus dem Luftbild in die Karte übernommen. Ausführungen zur Baumschutzsatzung der Stadt finden sich im Kapitel 1.2 dieses Umweltberichts („In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes“).

Im Plangebiet befinden sich 9 Bäume, von denen 5 im Rahmen der Vermessung mit Höhe, Stammumfang (bzw. -durchmesser) und Kronenumfang erfasst wurden (Bäume Nr. 01, 02, 05, 06 und 07). Zwei weitere Bäume (Nr. 03 und 04) wurden aufgrund ihrer geringen Größe ohne Höhe und Kronendurchmesser erfasst. Zusätzlich wurden im Rahmen der Biotopkartierung zwei weitere Gehölzstrukturen aufgenommen (Nr. 08 und 09), die ebenfalls wegen zu geringer Stammumfänge nicht von der Vermessung erfasst wurden.

Obwohl sich ein großer Teil der Bäume im Randbereich des Plangebiets in künftigen Grünflächen befindet, muss von einem vollständigen Verlust aller Bäume ausgegangen werden. Als Gründe sind anzuführen:

- Bauzeitliche Inanspruchnahme der Flächen für die Herstellung von Baugruben und als Baustellenbewegungs- und -einrichtungsf lächen,
- geplante Versiegelungen im Wurzelbereich und damit verbundene erhebliche Wurzelverluste,
- Besorgnis mangelnder Standsicherheit insbesondere der flachwurzelnden Fichten nach Wurzelraumverlusten,
- unverhältnismäßig hoher Erhaltungsaufwand für die im Gehwegbereich der Kietzstraße unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehende Eiche.

Für die Herstellung der Zufahrt über die Kietzstraße muss ein junger Straßenbaum (Baum Nr. 10: Ahorn, StU 0,31m / Höhe 6m / Kronendurchmesser 3 m) gefällt oder verpflanzt werden.

Eine Überlagerung des Baumbestandes und der nach B-Plan zulässigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen zeigt Abbildung 20.

BaumNr.	Art	StU [m]	Höhe	Kronen Durchmesser [m]	geschützt nach BaumSch-Satzung	Fällung
01	Qr Quercus robur (Stiel-Eiche)	1,26	6,0	12,0	ja	x
02	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,94	10	6	ja	x
03	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,31	o.A.	o.A.	nein	x
04	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,47	o.A.	o.A.	nein	x
05	Pigl Picea glauca (Weiß-Fichte)	1,26	6	6	ja	x
06	Pigl Picea glauca (Weiß-Fichte)	0,63	3	3	ja	x
07	Pigl Picea glauca (Weiß-Fichte)	0,63	3	3	ja	x
08	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	o.A.	o.A.	o.A.	nein	x
09	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	o.A.	o.A.	o.A.	nein	x
10	Acer spec. (Ahorn)	0,31	6	3	nein	x

Tabelle 2 Baumbestand und -verluste (Tabelle 02)

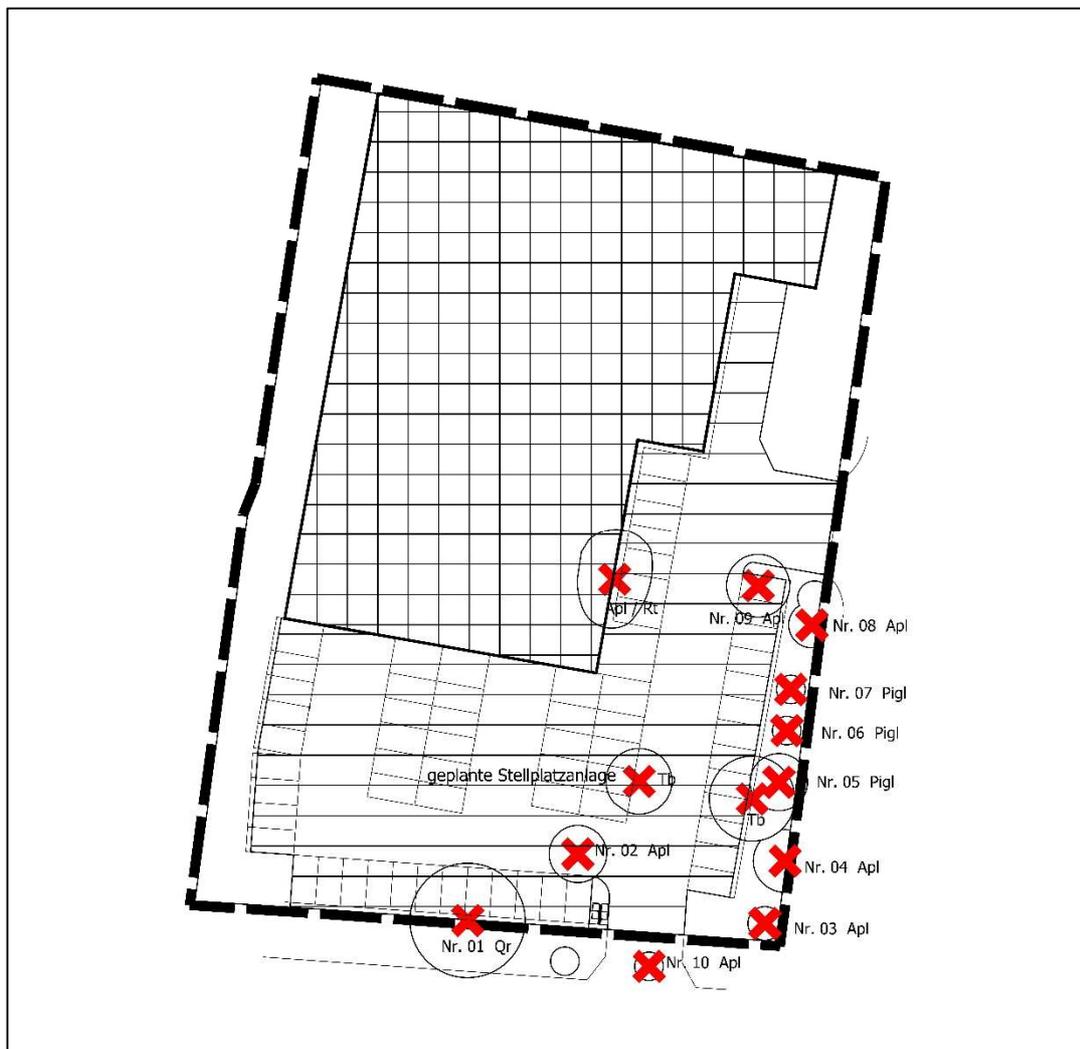


Abbildung 20: voraussichtliche Baumfällungen (Abb_20)

2.2.2 Tiere und Lebensstätten

Planungszustand

Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf Tiere und Lebensstätten sind durch den Abbruch der - teilweise leerstehenden - Gebäude und dem damit einhergehenden Verlust von Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Nischenbrüter wie Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*) zu sehen.

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht nachgewiesen. Dennoch gehen durch den zu erwartenden Abbruch der Gebäude potenziell geeignete Lebensräume für diese Artengruppe verloren.

Nullvariante

Aufgrund des im Innenbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung zulässig, die einschließlich der Nebenanlagen mit einer maximalen Versiegelung im Umfang von 3.615 m² einherginge. Es ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme des Baurechts in einem ähnlichen Umfang mit dem Abriss der Altgebäude verbunden wäre, wie bei Durchführung der Planung.

2.2.3 Schutzgut Boden

Planungszustand

Das Plangebiet weist mit 1.239 m² Grundfläche bestehender baulicher Hauptanlagen und mit 1.762 m² bestehender Wege, Zufahrten, Lager- und Stellplätze bei einer Gesamtfläche von 5.014 m² einen Versiegelungsgrad von ca. 60 % auf.

Mit 4.137 m² Gesamtversiegelung ermöglicht der Bebauungsplan bei vollständiger Ausschöpfung des neuen Baurechtes maximal einen zukünftigen Versiegelungsgrad von ca. 82,5 %.

Mit folgenden allgemeinen Auswirkungen ist zu rechnen:

- Veränderung der Bodenprofile innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen zuzüglich der Erschließungsflächen,
- Abtransport und Deponierung des Bodenaushubs für Fundamente und Kellergeschosse.
- Bauzeitlich bedingte Verdichtung von Böden.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen:

- Im Plangebiet erhöht sich die versiegelte Fläche durch die Festsetzung des „Sondergebiets EH NV“ von 3.001 m² auf ca. 4.137 m². Es erfolgt also eine Neuversiegelung von 1.136 m². Betroffen sind vor allem Gras- und Staudenfluren, Einzelbäume und einzelne Gehölzstrukturen sowie Ruderalflächen. Die nicht zu versiegelnden Flächen werden überwiegend in gärtnerisch gestaltete Flächen umgewandelt, wodurch Veränderungen der Böden bezüglich des Bodenaufbaus und der Bodenzusammensetzungen zu erwarten sind.

Nullvariante

Aufgrund des im Innenbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen im Umfang von 3.615 m² zulässig. Somit verbliebe von dem 5.014 m² großen

Plangebiet nach Ausschöpfung des Baurechts in der Nullvariante eine unversiegelte Fläche von 1.399 m².

Versiegelung Bestand m ²	Versiegelung Nullvariante m ²	Versiegelung Planung (B-Plan) m ²	Veränderung Bestand - Nullvariante	Veränderung Bestand - Planung (B-Plan)
3.001	3.615	4.137	+ 614	+ 1.136

Tabelle 3 Versiegelung - Vergleich Nullvariante und Planung

Art der Nutzung	SO EH NV	
Plangebiet Fläche m ²	5.014	
GRZ / max. zulässige Versiegelung	0,55	
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	50%	
Bestand m ² versiegelt (Hauptanlagen)	1.239	3.001
Bestand m ² versiegelt (Nebenanlagen)	1.762	
Bestand m ² unversiegelt	2.013	
Bestand Versiegelungsgrad	60%	
Plan versiegelt m ² (Hauptanlagen)	2.758	4.137
Plan versiegelt m ² (Nebenanlagen)	1.379	
Plan unversiegelt m ²	877	
Plan Versiegelungsgrad	83%	
Nullvariante versiegelt m ² (Hauptanlagen)	2.410	3.615
Nullvariante versiegelt m ² (Nebenanlagen)	1.205	
Nullvariante unversiegelt m ²	1.399	
Nullvariante Versiegelungsgrad	72%	

Erläuterung der Abkürzungen:

SO EH NV = Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

VF = Verkehrsfläche

VBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Tabelle 4 Übersicht Versiegelungsbilanz

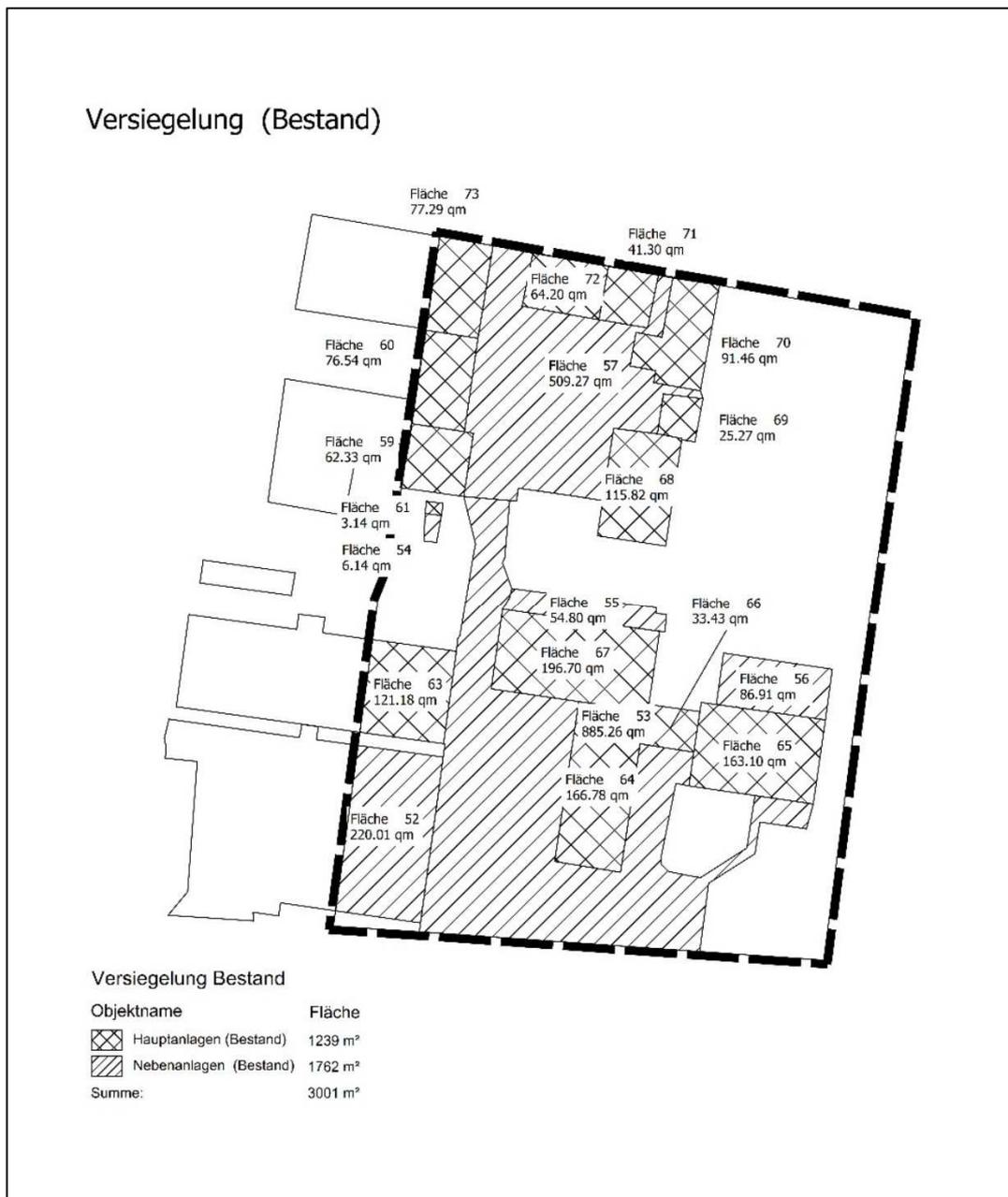


Abbildung 21: Versiegelung (Bestand)

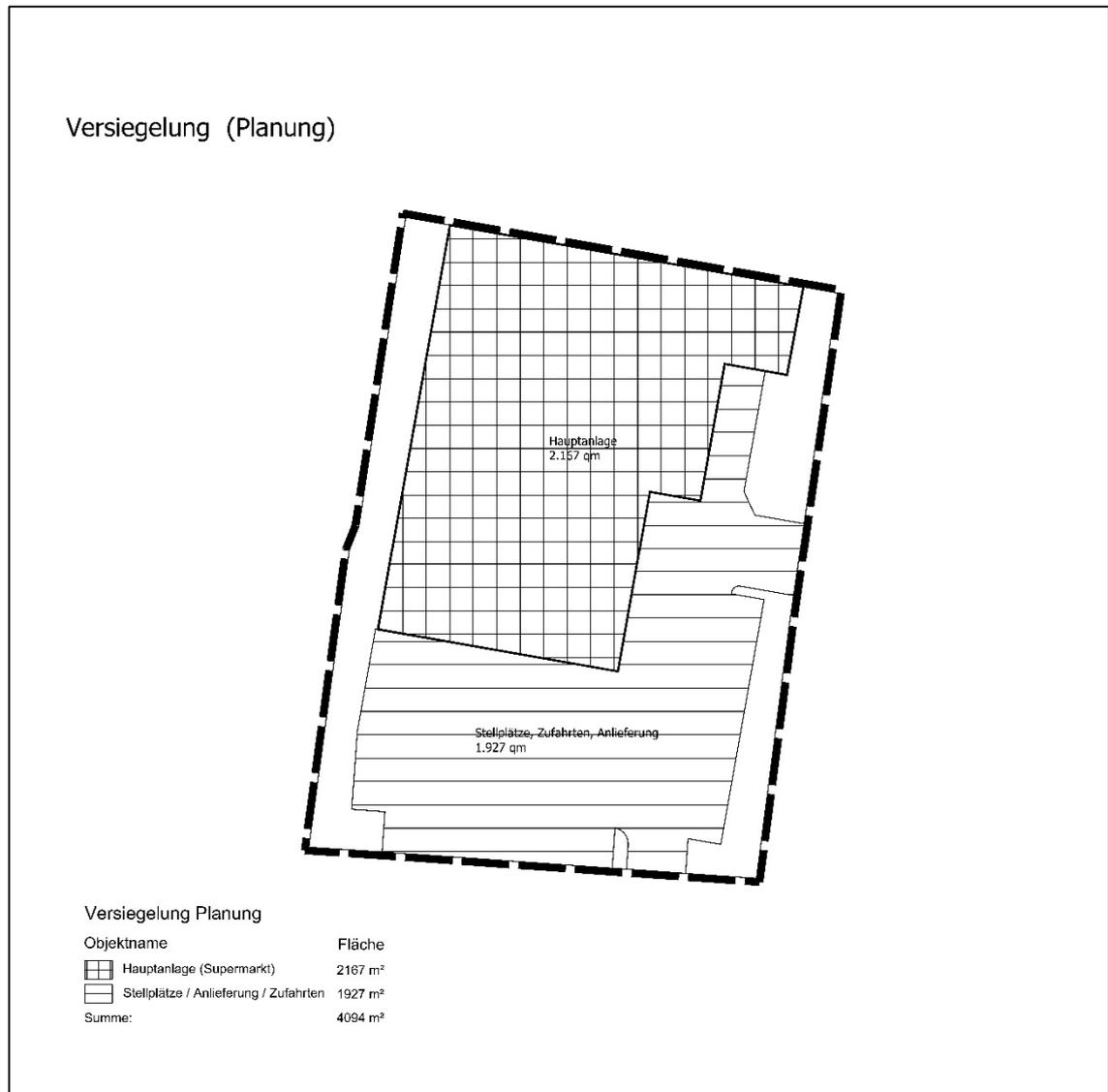


Abbildung 22: Versiegelung (Planung)

2.2.4 Schutzgut Wasser

Planungszustand

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf das Schutzgut Wasser betreffen vor allem das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildungsrate. Entsprechend der im vorherigen Kapitel „Schutzgut Boden“ beschriebenen Zunahme der Versiegelung nehmen das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen ab. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch das Vorhaben sind durch das Ableiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation und angeschlossene Vorfluter zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens voraussichtlich nicht versickert werden.

Nullvariante

Aufgrund des zu erwartenden ähnlich hohen Versiegelungsgrads sind bei Nichtdurchführung der Planung vergleichbare Auswirkungen wie bei der Durchführung der Planung zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene**Planungszustand**

Das Plangebiet wird als klimatisches Belastungsgebiet eingestuft. Klimatisch ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verkleinerung des Bereiches mit klimatisch entlastender Funktion nicht zu erwarten, so dass sich keine erheblichen, ausgleichspflichtigen Eingriffe hinsichtlich des Klimas ergeben. Nachhaltige lufthygienische Belastungen sind durch die über den Bestand hinausgehende Bebauung nicht zu erwarten, da keine emissionsbedenklichen Betriebe im Gebiet vorgesehen sind.

Nullvariante

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene werden bei der Nullvariante vor allem durch die zu erwartende blockrandschließende Bebauung an den drei das Plangebiet nördlich, östlich und südlich tangierenden Straßen beeinflusst. Das Plangebiet wird seine Funktion als klimatisches Belastungsgebiet in diesem Fall beibehalten.

Auch eine lufthygienische Belastung ist in der Nullvariante aufgrund der über den Bestand hinausgehenden Bebauung nicht zu erwarten.

2.2.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**Planungszustand**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen im Plangebiet zu Veränderungen, die als Neugestaltung des Landschafts- bzw. Stadtbilds, nicht jedoch als Beeinträchtigung zu werten sind. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, wie die Pflanzung von 8 Bäumen, die Pflanzung einer Sichtschutzhecke zwischen dem Sondergebiet und dem westlich angrenzenden Wohngrundstück und die gärtnerische Gestaltung der Randbereiche der Stellplatzanlage tragen dazu bei, das Vorhaben in das Stadtgefüge zu integrieren.

Nullvariante

Die Auswirkungen werden bei der Nullvariante durch die zu erwartende blockrandschließende Bebauung ebenfalls zu einer Neugestaltung des Landschafts- und Stadtbildes führen. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Gestaltung sind aufgrund der einzelfallbezogenen Entscheidungen jedoch deutlich geringer als bei Durchführung des B-Planverfahrens.

2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**Planungszustand**

Das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet ist nicht nachgewiesen. Die Inanspruchnahme von Baurecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, kann jedoch zum Verlust von derzeit nicht bekannten Bodendenkmalen führen, die seitens der Denkmalschutzbehörde im Plangebiet vermutet werden. Die

zuständige Behörde formulierte daher einen Erlaubnisvorbehalt für Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe.

Zur Wahrung des Umgebungsschutzes für die Baudenkmale Wohnhaus Winterfeldstraße 26 und Schulkomplex Winterfeldstraße 44 verlangt die zuständige Behörde eine rechtzeitige und umfängliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

Nullvariante

Die vorstehenden Ausführungen zum Planungszustand gelten für die Nullvariante in gleichem Maße.

2.2.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Planungszustand

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen ist insbesondere das Thema Lärm von Bedeutung. Das Vorhaben wird ausweislich der durchgeführten Verkehrsuntersuchung weder durch den leicht zunehmenden Kundenfahrzeugverkehr noch durch den Anlieferungsverkehr diesbezüglich zu erheblichen Auswirkungen führen. Die für den Lärmschutz bestehenden gesetzliche Grenzwerte werden eingehalten.

Eine Zunahme der lufthygienischen Belastung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht gemäß § 34 BauGB Baurecht für Vorhaben, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung in die Umgebung einfügen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für Vorhaben, die mit Lärm und lufthygienischen Belastungen einhergehen, ein Baurecht nicht besteht.

2.2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB)

sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Regelungen bei Umsetzung der geplanten Vorhaben wird vorausgesetzt.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Vermeidung und Minderung

2.3.1.1 Pflanzen und Biotope

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.
- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums an der Westseite des Marktgebäudes.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Sträuchern als Sichtschutz.

2.3.1.2 Tiere und Lebensstätten

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Lebensstätten zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums.
- Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für gebäudebewohnende Fledermausarten an der Westseite des Marktgebäudes.

2.3.1.3 Boden

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2.3.1.4 Wasser

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2.3.1.5 Klima / Lufthygiene

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.

- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums an der Westseite des Marktgebäudes.

2.3.1.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.
- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums an der Westseite des Marktgebäudes.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Sträuchern als Sichtschutz.

2.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet ist nicht nachgewiesen. Daher fehlt für die Festsetzung von Maßnahmen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden oder zu mindern, die rechtliche Grundlage.

2.3.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Da sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, erübrigen sich Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen für dieses Schutzgut

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baurechte ergeben sich die im Kapitel 2.2 beschriebenen, nicht vermeid- und minderbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen / Biotop und Boden in einem Umfang von insgesamt ca. 4.137 m² Vegetationsflächenverlust bzw. Neuversiegelung. Aufgrund des Bestandsbaurechts ist in der Nullvariante eine Neuversiegelung von 3.615 m² zulässig, so dass als ausgleichspflichtige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen / Biotop und Boden Vegetationsflächenverluste bzw. Neuversiegelungen im Umfang von 522 m² anzusetzen sind.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Bebauungsplans soweit reduziert, dass insgesamt keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Neben den umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die im folgenden beschriebenen Maßnahmen zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Eingriffe führen.

Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen / Biotope und Boden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen:

- Abbruch der auf dem Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546, Gemarkung Prenzlau, befindlichen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen im Umfang von ca. 189 m² (Grundfläche) und ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials.
- Verfüllen der durch den Abbruch entstandenen Gruben und Geländevertiefungen bis zur Geländeoberkante mit schadstofffreiem Füllboden (Einstufung Z 0 bis maximal Z 1.2 nach Schadstoffklassifikation der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA).
- Einsaat der mit Füllboden verfüllten Flächen mit einer Saatgutmischung gemäß Pflanzliste II.

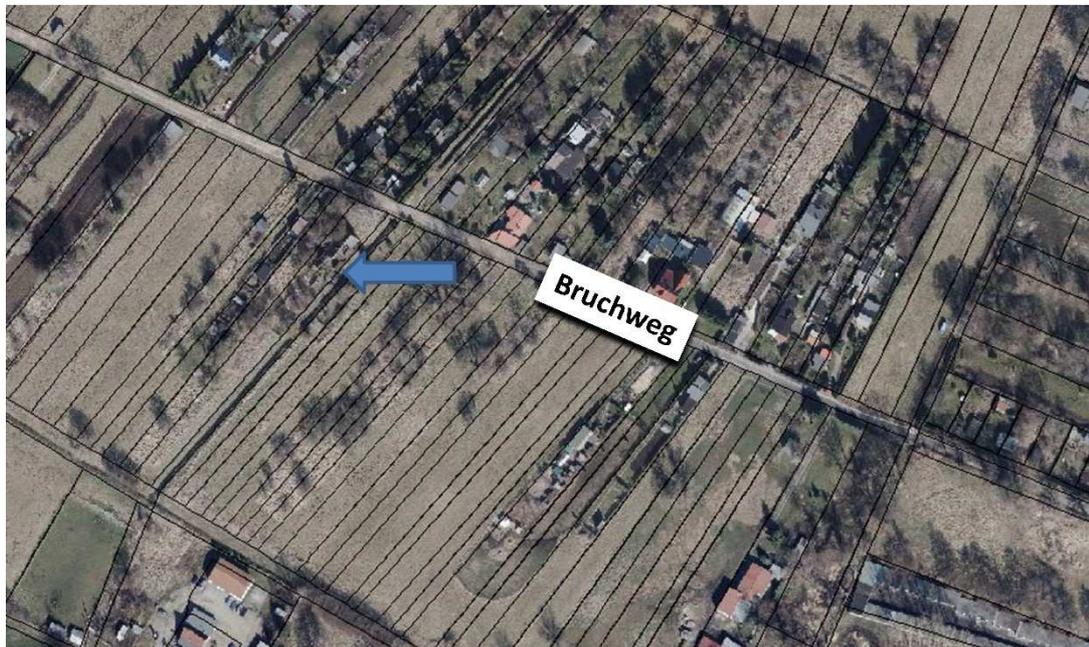


Abbildung 23: Lage der Kompensationsfläche Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546





Abbildung 24: Luftbild Kompensationsfläche Am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546 (Ausschnitt)

Begründung:

Das Entsiegelungspotenzial auf dem Grundstück Am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546, wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse im Auftrag der Stadt Prenzlau ermittelt und die Fläche seitens der Stadt als Ausgleichsmaßnahme in das Verfahren eingebracht. Es handelt sich um die teilunterkellerte Ruine eines ehemaligen Wohnhauses auf einem brachgefallenen Gartengrundstück. Die Fläche liegt westlich der Prenzlauer Altstadt in ca. 1.000 m Entfernung vom Stadtzentrum (Luftlinie) im Außenbereich gem. § 35 BauGB..

Das Kompensationserfordernis umfasst 522 m² zu entsiegelnde Fläche. Entsprechend den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des MLUV (2009) kann bei Entsiegelungsmaßnahmen, die den Abriss von Hochbauten beinhalten, die Kompensationsfläche wegen des erhöhten Aufwands mit dem Faktor 2 angerechnet werden. Der Abbruch des Gebäudes und des Nebengebäudes mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 189 m² kann demnach zur Kompensation einer Versiegelung von 378 m² herangezogen werden. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von 144 m², das der planerischen Abwägung unterliegt.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;

4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgüter umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotoptypenkartierung nach der Brandenburger Biotoptypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Prenzlau als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Prenzlau beabsichtigt, für das Vorhaben „ALDI-Verlagerung / Kietzstraße“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Prenzlau. Es wird begrenzt von der Kietzstraße im Süden, der Straße „Am Durchbruch“ im Osten, der Winterfeldtstraße im Norden sowie den westlich angrenzenden Grundstücken Winterfeldtstraße 38 und Kietzstraße 20a. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV).

Unter Beachtung von übergeordneten Planungsvorgaben und von planungs- und umweltrechtlichen Regelungen werden nach Darstellung der Bestandssituation im Plangebiet in diesem Umweltbericht die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt beschrieben. Außerdem wird auf Grundlage des Bestandsbaurechts eine Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet ohne die Regelungen des Bebauungsplanes abgegeben (Nullvariante). Ausführlich werden die Maßnahmen dargestellt, die der Vermeidung und Minderung von schädlichen Auswirkungen dienen. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Auswirkungen werden Flächen und Maßnahmen benannt, die zu einer vollständigen Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs führen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biotope werden zum großen Teil durch die geplante Beanspruchung von bisherigen Vegetationsflächen für Haupt- und Nebenanlagen des Sondergebiets verursacht. Betroffen sind überwiegend Stauden- und Grasfluren sowie vereinzelt Gehölzstrukturen und Ruderalflächen. Trotz weiterer umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen kann im gesamten Plangebiet der Verlust von insgesamt ca. 1.136 m² Vegetationsfläche nicht vermieden werden. Aufgrund des nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts (Nullvariante /

Nichtdurchführung der Planung) ist der Vegetationsflächenverlust nur teilweise ausgleichspflichtig. Nach Abzug der zulässigen Inanspruchnahme von Vegetationsflächen für bauliche Anlagen im Umfang von 3.615 m² verbleibt ein ausgleichspflichtiger Eingriff (Vegetationsflächenverlust) von 522 m².

Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden um großen Teil durch die geplante Beanspruchung von bisherigen Vegetationsflächen für Haupt- und Nebenanlagen des Sondergebiets verursacht. Trotz der festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist eine Neuversiegelung von 1.136 m² nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung des Bestandsbaurechts reduziert sich die Ausgleichsverpflichtung auf 522 m² Neuversiegelung. Da innerhalb des Plangebiets und auch im Umfeld des Plangebiets keine Möglichkeiten für eine Entsiegelung von Flächen entsprechend der dargestellten Neuversiegelung bestehen, sollen die ausgleichspflichtigen Auswirkungen auf den Boden zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Biotope durch eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Vorgesehen ist der Abbruch einer Gebäuderuine im Außenbereich ca. 1.000 m westlich der Altstadt Prenzlau und die anschließende Begrünung der Fläche durch Einsaat einer Saatgutmischung einheimischer, regional erzeugter Wiesen- und Saumpflanzenarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Bebauungsplans soweit reduziert, dass erwartungsgemäß insgesamt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser entstehen wird.

Auch bei den Schutzgütern Klima / Lufthygiene und Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung werden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben durch die Regelungen des Bebauungsplans (insbesondere durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen) soweit vermieden bzw. gemindert, dass kein ausgleichspflichtiger Eingriff verbleibt.

Schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

QUELLENVERZEICHNIS

- BARTHEL, P.H. & A.J. HELBIG 2005: ARTENLISTE DER VÖGEL DEUTSCHLANDS. LIMICOLA 19: S. 89-111
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: BESONDERER ARTENSCHUTZ BEI EINGRIFFEN.
[HTTP://WWW.BFN.DE/0306_EINGRIFFE-ARTENSCHUTZ.HTML](http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html)
- FACHINFORMATIONSSYSTEM BODEN: LANDESAMT FÜR BERGBAU GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG.
[HTTP://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE/BODEN](http://www.geo.brandenburg.de/boden)
- FACHINFORMATIONSSYSTEM WASSER. LANDESAMT FÜR BERGBAU GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG
[HTTP://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE/HYK50](http://www.geo.brandenburg.de/hyk50)
- GFU 1999: LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND. ÜBERARBEITUNG AUF DER GRUNDLAGE DES ENTWURFS VON 1995/96. GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG, FORSCHUNG UND BERATUNG
- HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH: VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG - ALDI-MARKT IN PRENZLAU, BERLIN 2018.
- KARTENVIEWER: GEOPORTAL BRANDENBURG
[HTTP://GEOPORTAL.BRANDENBURG.DE/MAPBENDER/FRAMES/INDEX.PHP?GUI_ID=GEOPORTAL-BB](http://geportal.brandenburg.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=geportal-bb)
- KRAUSCH, H.-D. 1993: POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION. IN: UMWELTBUNDESAMT (ED.), ÖKOLOGISCHE RESSOURCENPLANUNG, BERLIN UND UMLAND - PLANUNGSGRUNDLAGEN. FB 90051, UBA-TEXTE. BERLIN: UMWELTBUNDESAMT, 8 PP.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (HRSG.) 2003: BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG. BAND 1: KARTIERUNGSANLEITUNG UND ANLAGEN. 312 S. UND BAND 2 (2007): BESCHREIBUNG DER BIOTOPTYPEN UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER NACH § 32 BBGNATSchG GESCHÜTZTEN BIOTOPE UND DER LEBENSRAUMTYPEN DES ANHANGS 1 DER FFH-RICHTLINIE. 3 AUFL., 512 S.
- LANDKREIS UCKERMARK, LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) TEILREGION PRENZLAU, GEPLANTE VORHABEN UND NUTZUNGEN KARTE 4, 1999
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) (HRSG.): HINWEISE ZUM VOLLZUG DER EINGRIFFSREGELUNG IM LAND BRANDENBURG (HVE), POTSDAM 2009
- PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BIEWALD, G., HAUKE, U., LUDWIG, G., PRETSCHER, P., SCHRÖDER, E., R & A. SSYMANK (BEARB.) 2003: DAS EUROPÄISCHE SCHUTZGEBIETSSYSTEM NATURA 2000 - ÖKOLOGIE UND VERBREITUNG VON ARTEN DER FFH-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND. BAND 1: PFLANZEN UND WIRBELLOSE. SCHRIFTENREIHE FÜR LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ HEFT 69/BAND.1
- RISTOW, M., HERMANN, A., ILLIG, H., KLÄGE, H.-C., KLEMM G., KUMMER, V., MACHATZI, B., RÄTZEL, S., SCHWARZ, R. & F. ZIMMERMANN 2006: LISTE UND ROTE LISTE DER ETABLIERTEN GEFÄSSPFLANZEN BRANDENBURGS. - NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 15, BEILAGE ZU HEFT 4: 163 S.
- RYSLAVY, T., HAUPT, H. & R. BESCHOW 2011: DIE BRUTVÖGEL IN BRANDENBURG UND BERLIN - ERGEBNISSE DER ADEBAR-KARTIERUNG 2005-2009. OTIS Bd. 19 - SONDERHEFT.
- SCHARON, JENS: POTENZIALEINSCHÄTZUNG ZUM VORKOMMEN GESCHÜTZTER ARTEN UND DEM VORHANDENSEIN VON GANZJÄHRIG GESCHÜTZTEN LEBENSSTÄTTEN AUF DER FLÄCHE DES B-PLANGEBIETES "KIETZSTRASSE - AM DURCHBRUCH" IN DER STADT PRENZLAU; AUGUST 2018 (BERLIN)
- SCHNITTER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & E. SCHRÖDER 2006: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON ARTEN ALS BASIS FÜR DAS MONITORING NACH ARTIKEL 11 UND 17 DER FFH-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND. BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (HALLE), SONDERHEFT 2

SCHOLZ, E. 1962: DIE NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG BRANDENBURGS. POTSDAM, 93 S.

STADT PRENZLAU: SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IN DER STADT PRENZLAU UND DEN ORTSTEILEN - BAUMSCHUTZSATZUNG
- ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT IM AMTSBLATT FÜR DIE STADT PRENZLAU 01/2011 VOM 09.03.2011, ZULETZT
GEÄNDERT DURCH DIE 2. SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER BAUMSCHUTZSATZUNG, ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT IM
AMTSBLATT FÜR DIE STADT PRENZLAU 09/2013 VOM 19.12.2013.

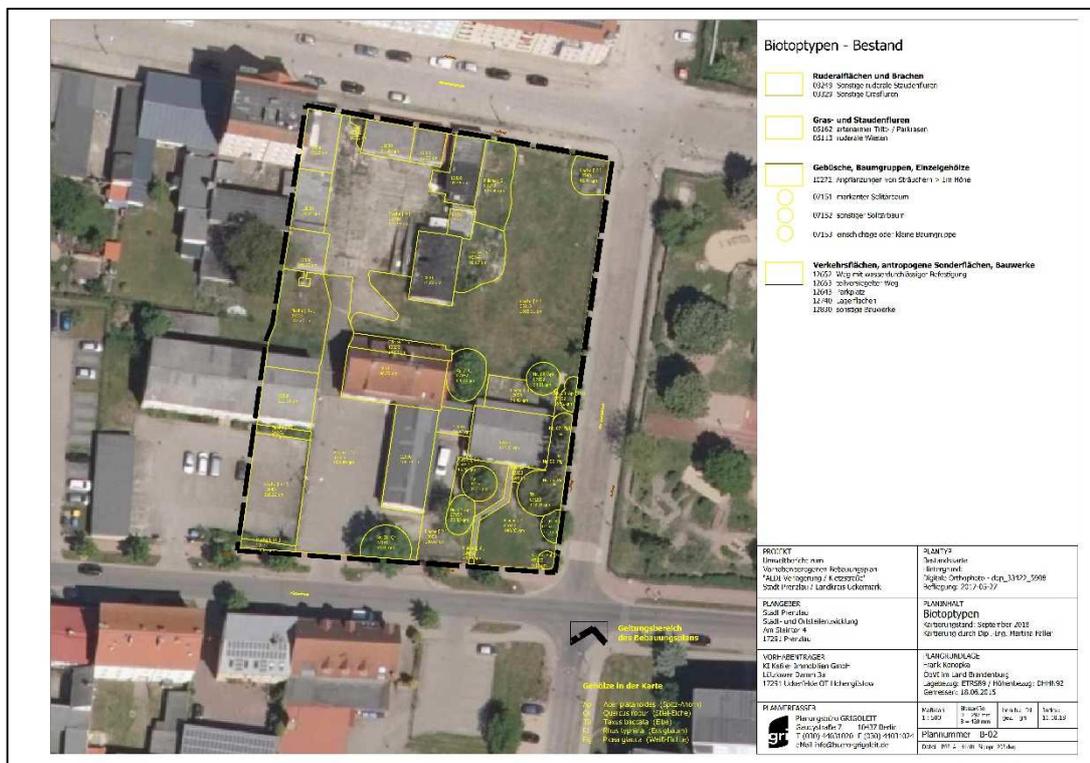
STADT PRENZLAU, LANDSCHAFTSPLAN (LP), ENTWICKLUNGSKONZEPT, KARTE NR. 31, JUNI 2000

STADT PRENZLAU, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT PRENZLAU, TEIL 1: BEGRÜNDUNG (STAND: JULI 2018), VERFASSER: DIPL.-
ING. B. KNOBLICH, HEINRICH-HEINE-STR. 13, 15537 ERKNER

ANHANG A: KARTEN



Karte 1: Biotypen Bestand (Kartierung M. FALLER 2018) verkleinerte Abbildung



Karte 2: Biotypen überlagert mit Luftbild (DOP) Befliegung 27.05.2017 (verkleinerte Abbildung)



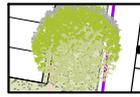
Karte 3: Flächen mit Pflanzbindungen (verkleinerte Abbildung)



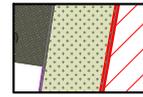
Karte 4: Bepflanzungsplan (verkleinerte Abbildung)

ALDI-Markt Kietzstraße Bepflanzungsplan

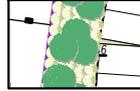
M 1:500 | Stand 28.01.2019



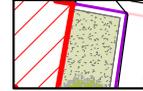
Baumpflanzung
8 Stk. *Carpinus betulus*
H 3 xv mB StU 18-20



Ansaat Wildbienensaum
Saatgutmischung 10
"wärmelebender Saum"
Rieger Hofmann (2 g/m²)



Gehölzpflanzung
6 St. *Salix caprea*
10 St. *Euonymus europaeus*
7 St. *Viburnum lantana*
75 St. *Salix rosmarinifolia*
100 St. *Rosa villosa*



Unterpflanzung Stauden
5% *Calamagrostis acutiflora*
5% *Sedum telphium*
30% *Geranium macrorrhizum*
30% *Pachysandra terminalis*
30% *Luzula sylvatica*



ANHANG B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzung 1

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.

Textliche Festsetzung 2

Auf der Fläche 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 Hochstämmen mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung 3

Auf der Fläche CDEFGC ist im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein Laubbaum 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.

Textliche Festsetzung 4

Auf der Fläche 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.

Textliche Festsetzung 5

Auf der Fläche ABCGHA ist auf den nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten Flächen ein Schmetterlings- und Wildbienenraum unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaatguts 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.

ANHANG C: REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

a. Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen:

- Abbruch der auf dem Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546, Gemarkung Prenzlau, befindlichen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials.
- Verfüllen der durch den Abbruch entstandenen Gruben und Geländevertiefungen bis zur Geländeoberkante mit schadstofffreiem Füllboden (Einstufung Z 0 bis maximal Z 1.2 nach Schadstoffklassifikation der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA).
- Einsaat der mit Füllboden verfüllten Flächen mit einer Saatgutmischung gemäß Pflanzliste II des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(2) Die Verpflichtung zum Abbruch umfasst bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 189 m².

(3) Die Stadt Prenzlau bestätigt, Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks und vollumfänglich Verfügungsberechtigt über das Grundstück zu sein.

(4) Die Stadt Prenzlau verpflichtet sich, die Fläche dauerhaft frei von Bodenversiegelungen zu halten.

(5) Die unter Nummer (1) beschriebenen Maßnahmen müssen abgeschlossen sein, bevor das Baurecht für das Vorhaben in Anspruch genommen wird.

b. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Als Ausgleich für den Verlust der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesenen ganzjährig geschützten Nistplätze für Nischen- und Höhlenbrüter verpflichtet sich der Vorhabenträger, an der westlichen Gebäudefassade in einer Höhe von 2 m aufwärts folgende Nisthilfen anzubringen:

- 1 Sperlingskoloniehaus,
Brutraum-Innenmaße der drei Brutkammern: jeweils B 10,5 x H 16 x T ca. 15 cm;
Außenmaße: B 43 x H 24,5 x T 20 cm,
Liefernachweis:
Produkt Sperlingskoloniehaus 1SP;
SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH
Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf,
oder gleichwertig
- 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter
Brutraum Innenmaße: ca. 14 x 14 x 14 cm.
Außenmaße: B 28 x H 15 x T 15 cm.
Liefernachweis:
Produkt Fassaden-Einbaukasten 1HE,
SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH
Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf,
oder gleichwertig

(2) Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse verpflichtet sich der Vorhabenträger, an der westlichen Gebäudefassade in einer Höhe von 2 m aufwärts folgende Ersatzquartiere anzubringen:

- 5 Fledermaus-Fassadenröhren,
Außenmaße: ca. B 20 x H 47,5 x T 12,5 cm
Liefernachweis:
Produkt Fledermaus-Fassadenröhre 1FR oder 2FR;
SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH
Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf,
oder gleichwertig

(3) Der Vorhabenträger wird auf die gem. § 39 BNatSchG bestehende Verpflichtung hingewiesen, die Entfernung der Gehölze und Gebäude auf dem Baugrundstück aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, also außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September, vorzunehmen.

(4) Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) unabhängig von der Festsetzungen des Bebauungsplans jederzeit gelten. Das Vorhandensein ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen nochmals zu prüfen.

c. Anforderungen Saatgutmischung Schmetterlings- und Wildbienensaum

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Herstellung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums auf der Fläche LMNOL folgende Saatgutmischung in einer Ansaatstärke: von 2 g/m² (20 kg/ha) auszubringen:

- Saatgutmischung Nr. 10
Wärmeliebender Saum für den innerstädtischen Bereich, 2018-19
Liefernachweis:
Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-11, 74572 Raboldshausen
<https://www.rieger-hofmann.de>

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Herstellung des Schmetterlings- und Wildbienensaums eine Saatgutmischung zu verwenden, die aus regional erzeugtem Wildpflanzensaatgut des Produktionsraums 2 (Nordostdeutsches Tiefland) besteht. Zur Qualitätssicherung wird der Vorhabenträger einen Herkunftsnachweis mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®“ oder „RegioZert®“ vorlegen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Schmetterlings- und Wildbienensaum durch eine einmal jährliche Mahd im Zeitraum Februar bis März dauerhaft zu erhalten.

d. Bepflanzungsplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche entsprechend dem beigefügten Bepflanzungsplan vorzunehmen, die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

ANHANG D: PFLANZLISTEN

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

Pflanzliste II

Saatgutmischung „wärmeliebender Saum“ (Schmetterlings- und Wildbienenbaum)

Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil %
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium	0,80
Gewöhnliche Ochsenzunge	Anchusa officinalis	1,50
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria	1,50
Ästige Graslilie	Anthericum ramosum	1,00
Gemeine Akelei	Aquilegia vulgaris	1,00
Kalkaster	Aster amellus	0,50
Gewöhnliche Schwarznessel	Ballota nigra	0,50
Weidenblatt-Rindsauge	Bupthalmum 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 Wirbeldost	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

Weißer Lichtnelke	Silene latifolia ssp. alba	3,00
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris	3,00
Gewöhnliche Goldrute	Solidago virgaurea	0,50
Straußblütige Wucherblume	Tanacetum corymbosum	0,50
Kleiner Klee	Trifolium dubium	0,80
Großblütige Königskerze	Verbascum densiflorum	1,50
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum	1,50
Echtes Eisenkraut	Verbena officinalis	1,00
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium	0,20
	Summe	100,00