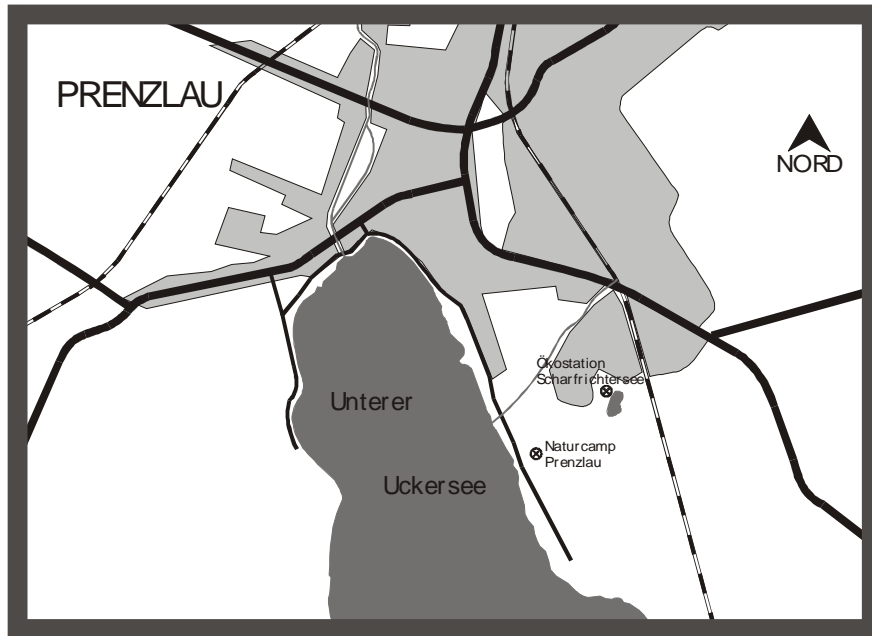


Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan D VIII „Naturcamp Prenzlau“



Inhalt:

Anlass und Gegenstand der Planung.....	2
Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).....	2
Überbaubare Grundstücksflächen, Geschosse.....	3
Stellplatzanlage	3
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	3
Pflanzgebote, Versiegelungen.....	3
Denkmalschutz.....	4
Immissionsschutz.....	4
Umweltbericht.....	5
Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Planung ...	5
Einleitung.....	5
Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	5
Lage, Bestand und Größe des Plangebietes.....	5
Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	6
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
Verfahren	24

Anlass und Gegenstand der Planung

Das ehemalige Verwaltungsgebäude III der Stadtverwaltung Prenzlau an der Uckerpromenade steht leer und wird auch zu Verwaltungszwecken nicht mehr herangezogen werden. Im Sinne eines nachhaltigen Umganges mit dem nutzbaren Immobilienbestand der Gemeinde wurde nach einer dem Standort angemessenen Nachnutzung gesucht. Nachdem unterschiedliche Ansätze einer Nachnutzung untersucht worden sind, ist die Stadt Prenzlau zu dem Ergebnis gekommen, dass sich dieser Standort ideal für die Jugendarbeit eignet.

Da diese Nachnutzung jedoch auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht realisierbar ist, soll jetzt dieser Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, diese besondere Nutzung planungsrechtlich abzusichern.

Um dies zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren in Anwendung des § 13 BauGB parallel geändert.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung ist festzustellen, dass Sport- und Freizeitanlagen den Raum dominieren. Raumbestandteile sind aber auch der ehemalige Verwaltungsstandort und ein Wohnhaus mit Verkaufsräumen. Wenn versucht wird, diesen Raum hinsichtlich der Einstufung in ein Baugebiet gem. §§ 2-11 BauNVO einzustufen, so liegt hier im weitesten Sinne allenfalls ein Mischgebiet vor. Die Vorprägung durch großflächige Sport- und Freizeitanlagen, ein Verwaltungssitz und ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus ist entsprechend. Das Gewerbe auf dem einzigen privat genutzten Grundstück kann nicht als in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig anerkannt werden. Der Vertrieb von Motorgeräten und vor allem Waffen spricht einen überregionalen Kundenkreis an, von dem dazu anzunehmen ist, dass er in der Regel nicht zu Fuß das Geschäft aufsuchen wird. Nutzungen dieser Art sind in einem allgemeinen Wohngebiet in der Regel unzulässig.

Die Festsetzung eines Mischgebietes setzt voraus, dass sich hier auch wirklich ein solches entwickeln kann. Geprägt ist ein Mischgebiet durch eine intensive Nutzungsmischung, bei der in etwa ein Wohnanteil von 50 % zu erwarten ist. Die Größe der Flächen, auf denen sich hier ein echtes Mischgebiet entwickeln könnte, ist jedoch so klein, dass dieses praktisch ausgeschlossen ist. Die Siedlungsstrategie der Stadt Prenzlau, dokumentiert durch den aktuellen Flächennutzungsplan, gibt vor, hier kein Mischgebiet zu entwickeln. Es ist auch davon auszugehen, dass hier keine großflächige Siedlungspolitik mit dem Ziel, ein ausreichend großes Mischgebiet zu entwickeln, langfristig betrieben wird. Der Standort ist für diese Nutzungen schon allein aus seiner dezentralen und naturräumlichen Lage ungeeignet.

Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Um diesen Standort planungsrechtlich zu sichern, erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB, da im Flächennutzungsplan dieser Standort als sonstige Versorgungsanlage im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt wird. Sollen derartige Anlagen und Einrichtungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, so ist auf die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 zurückzugreifen, da § 9 Abs. 1 Nr. 5 nur die Flächen für den Gemeinbedarf erfasst, aber nicht die sonstigen Versorgungsanlagen.

Im Rahmen der Festsetzungsfindung für den Standort werden die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich als Jugendbildungsstätte mit Beherbergungsfunktion gesichert.

Konkretisiert wird diese Nutzung durch folgende textliche Festsetzung, welche auch die Außenanlagenutzungen beinhaltet:

Auf der Fläche für eine Jugendbildungsstätte (für Kinder und Jugendliche) mit Beherbergungsfunktion für max. 60 Kinder und ihrer Betreuer ist auf den Außenanlagen ein Freiluft-Klassenzimmer, Naturspielflächen mit Spielgeräten sowie den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Neben dem Übernachtungsangebot sind auch Versorgungseinrichtungen zulässig (Küche, Speiseräume).

Zur Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind diese auf max. 450 qm begrenzt worden. Dies gewährleistet eine ausreichende Freiraumnutzung durch die Jugendbildungsstätte unter Beachtung der ökologischen Ansprüche an diesen Standort. Dies wird unterstützt durch die Festlegung, dass die Wege im westlichen Bereich des Grundstücks nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind.

Überbaubare Grundstücksflächen, Geschosse

Das Planungsziel ist es, das bestehende Gebäude einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Zusätzliche Baumöglichkeiten in der Fläche solle nicht geschaffen werden. Aus diesem Grund ist der Bestand durch Baugrenzen im Sinne einer erweiterten Baukörperausweisung umfasst worden. Spielräume werden jedoch ermöglicht, um z.B. zusätzlich bauliche Maßnahmen wie Wärmedämmungen oder geringfügige Anbauten zu ermöglichen.

Eine vertikale Begrenzung wird durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hier besteht dann noch die Möglichkeit, ein Nichtvollgeschoss bei Bedarf errichten zu können.

Stellplatzanlage

Die bestehende Stellplatzanlage ist für den Bedarf ausreichend dimensioniert. Die Nutzer der Bildungsstätte sollen und werden den Standort mit dem ÖPNV bzw. Bussen erreichen. Letztere werden in der Regel den bestehenden Parkplatz am Sportplatz anfahren. Zur Sicherung der ökologischen Ansprüche und zur Minimierung der Gesamtversiegelung sind weitere Stellplätze sowie Garagen auf dem Gelände ausgeschlossen.

Eine ÖPNV-Verbindung des geplanten „Naturcamp Prenzlau“ ist in 1.000m mit der Buslinie 447 gegeben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bestehende Nachbarrechte sichern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Pflanzgebote, Versiegelungen

Die Anlage einer Jugendbildungsstätte soll hier vorrangig dem Verständnis und der Bildung in umweltrelevanten Themen dienen. Dazu gehört auch eine entsprechende Außenanlagen-gestaltung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auf dem Vorha-

bengrundstück. Auszugleichen ist vor allem die Möglichkeit, Freiflächen zu versiegeln und vorhandene Vegetation zu beseitigen bzw. zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im westlichen Bereich die Freiflächen naturnah zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind ausdrücklich Wege, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Wege dürfen allerdings nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Denkmalschutz

Das Plangebiet betrifft durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmale. Diese sind nachrichtlich zu übernehmen. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen:

Der Planbereich berührt Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Immissionsschutz

Es liegt eine Lärmimmissionsprognose vom März 2007 vor. Diese Prognose wurde erstellt, um die Auswirkungen der Lärmemissionen der Umgebungsnutzungen auf den Standort zu ermitteln. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sowohl bei Einzelbetrachtung der Emittenten Schießanlage des Schützenvereins (Schießlärm), Uckerstadion inklusive der Nebenanlagen (Sportanlagenlärm) sowie der beiden Hundedressurplätze (Freizeitlärm) **keine** Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein Mischgebiet am Tag von 60 dB(A) zu erwarten ist und aus lärmtechnischer Sicht keine abwägungsrelevanten Hindernisgründe gegen das Vorhaben sprechen [im damaligen Fall war untersucht worden, ob die Immobilie als Altenheim genutzt werden kann].

Das jetzt anstehende Vorhaben hat gegenüber einem Altenheim eine wesentlich günstigere Empfindlichkeitsschwelle gegenüber Umweltlärm. Insoweit können die Aussagen der Lärmimmissionsprognose auch für dieses Vorhaben herangezogen werden und führen zu einer ebenfalls positiven Aussage aus lärmtechnischer Sicht.

Im Rahmen der plankonformen Nutzung als Jugendbildungsstätte dürfen die Emissionen, ausgehend vom Grundstück, die eines Mischgebietes nicht überschreiten, um die nachbarschaftlichen Belange nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt jedoch auch für die nachbarschaftlichen Nutzungen. Insbesondere ist dies bei der Nutzung der Außenanlagen zu beachten.

Umweltbericht

Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Planung

Grundsätzlich ist für alle Bauleitpläne seit der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung vom 24.06.2004 eine Umweltprüfung durchzuführen. Lediglich für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bauleitpläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht muss den gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs. 4 und § 2a Nr.2 BauGB in Verbindung mit der Anlage zum BauGB entsprechen.

Er ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan. Sein wesentlicher Inhalt ist vorgegeben. Er enthält eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans sowie eine Auswirkungsprognose einschließlich bei Nichtdurchführung der Planung. Es ergibt sich dabei die Notwendigkeit zur Untersuchung und Darstellung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans sind geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie andere Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Der Umweltbericht enthält ebenfalls die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).

Einleitung

Der Hauptverwaltungssitz der Stadt Prenzlau Am Steintor 4 wurde 2005 so ausgebaut, dass das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Uckerpromenade 81 nicht mehr für Verwaltungszwecke erforderlich war. Um einem dauerhaften Gebäudeleerstand entgegenzuwirken und eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten, ist eine geeignete Nachnutzung für diesen Standort vorgesehen.

Die Stadt Prenzlau plant die Errichtung eines Naturcamps für Kinder und Jugendliche als Umweltbildungsstätte mit Übernachtungsmöglichkeiten, das vom Förderverein „Ökostation“ e.V. umgebaut und betrieben werden soll.

Um diese Nachnutzung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 26.04.2007 den Beschluss, den B- Plan D VIII „Uckerstadion“ aufzustellen.

Nachdem die konkrete Nachnutzung des Gebäudes 2009 geklärt war, konnte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das unmittelbar betroffene Grundstück in der Flur 41, Flurstück 60/2 begrenzt werden. D.h. die angrenzenden Nutzungen wie das Stadion, die Schießanlage, der Hundesportplatz sowie das Wohn- und Geschäftshaus sind somit nicht mehr Bestandteil des Plangebietes des B- Plans D VIII „Naturcamp“.

Der Geltungsbereich des B- Planes D VIII „Naturcamp“ besteht aus den vorhandenen baulichen Anlagen der Vorhabensfläche, der somit planungsrechtlich gemäß § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB als Jugendbildungsstätte mit Beherbergungsfunktion gesichert wird. Die Möglichkeit einer energetischen Gebäudesanierung ist bezüglich der festgelegten Baugrenzen gegeben.

Lage, Bestand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Prenzlau, östlich vom Unteruckersee und liegt ca. 100 m von der Straße „Uckerpromenade“ entfernt.

Es grenzt nördlich an das Gelände des Uckerstadion, östlich an die Schießanlage, des Prenzlauer Schützenvereins von 1990 e.V., westlich und südwestlich an einen Hundedressurplatz sowie an ein Wohn- und Geschäftshaus und südlich an eine befestigte Zufahrtsstraße und angrenzenden Ackerflächen.

Im Geltungsbereich befinden sich das ehemalige Verwaltungsgebäude, Haus III der Stadt Prenzlau, ein befestigter Parkplatz, ein Garagengebäude mit drei Einstellplätzen, befestigte Zufahrten zum Verwaltungsgebäude, zur Garage und zur Schießanlage.

Das Plangebiet weist eine Größe von 4.627 m² auf.



Lage des Plangebietes

Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Raumordnung, Landesentwicklung und Regionalplanung

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Brandenburg-Berlin (LEP GR) stellt für das Plangebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar. Der LEP GR und der Regionalplan Uckermark- Barnim (sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“) weisen die Stadt Prenzlau als Mittelzentrum aus.

Über den Bebauungsplan soll das leerstehende ehemalige Verwaltungsgebäude planungsrechtlich als Umweltbildungsstätte mit Übernachtungsmöglichkeiten gesichert und eine verkehrliche Erschließung und Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung gesichert werden.

Nach § 16 LEPro ist bei der Siedlungsentwicklung auf eine ausgewogene Verteilung und räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie der dazugehörigen Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu achten und für bedarfsgerechte Grün- und Freiflächenentwicklung zu sorgen.

Nach der Gemeinsamen Landesplanung steht die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan FNP, Stand Oktober 2001, stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Tennisplatz dar. Das Plangebiet selbst hat im FNP die Signatur „öffentliche Verwaltungen“. Diese Signatur soll im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planzeichen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ersetzt werden.

Der Landschaftsplan (LP) Prenzlau, Stand Juni 2000 stellt das Plangebiet als Intensivgrasland bzw. urbane artenarme Graslandschaft dar.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan, Stand 2000 nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG vorhanden. Es liegt nicht in einem SPA-Vogelschutzgebiet oder in einem Gebiet, das nach Flora- Fauna- Habitat-Richtlinie der Europäischen Union geschützt ist.

Baumschutz

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg, die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.Juni 2004.

Gemäß § 77 Abs.1 BbgNatSchG ist die untere Naturschutzbehörde für die Durchführung der Baumschutzverordnung zuständig.

Nach der BbgBaumSchV sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm und mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28.Mai 1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000(GVBl. II S. 251), oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Verordnung gepflanzt wurden, gemessen in 130 cm über dem Erdboden, geschützt.

Laut § 5 Abs. 1 der BbgBaumSchV bedürfen das Beseitigen von Bäumen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, die Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Die Erteilung einer Fällgenehmigung ist gemäß § 5Abs. 4 Baumschutzverordnung mit der Forderung nach Ersatzpflanzungen zu verbinden.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume außerhalb des Waldes in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, oder auf Stock zu setzen.

Artenschutz

Beim Artenschutz sind folgender Rechtsnormen zu beachten:

1. Eingriffsregelungen §§ 14, 15, 18, 19 BNatSchG, §§ 37, 38 BbgNatSchG
2. Naturschutz in Bauleitplanung/ Baurechtskompromiss § 1 a Abs. 3 BauGB
3. EU-Recht FFH- Gebietsschutz Art 4 VI FFH-RL u. Vogelschutz- RL Art 7
4. Artenschutz Art 12 - 16 FFH-RL, Art 5 - 9, 13 Vogelschutz- RLVerordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Nach § 50 BImSchG („Vorsorgeplanung“) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden.

Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) / Ersten Verordnung zur Änderung der 22. Verordnung zum BImSchG

Die 22. Verordnung zum BImSchG gibt Immissionsgrenzwerte vor. Konkret erfolgt mit dieser Verordnung die Festlegung von Grenzwerten für relevante Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol, Stickstoffdioxid und Feinstaub. Mit der Ersten Verordnung zur Änderung der 22. Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft vom 06. März 2007 wurde die letzte von vier Tochtrichtlinien zur Luftqualitätsrahmenrichtlinie der EU in deutsches Recht umgesetzt. Ziel der Verordnung ist die weitere Verbesserung unserer Atemluft. Die Emissionen der giftigen Schwermetalle Cadmium, Nickel und Quecksilber, von Arsen sowie von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sollen deutlich verringert werden. Die Länder werden mit der Verordnung verpflichtet, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die Zielwerte der Verordnung einzuhalten.

Das Landesumweltamt betreibt zur kontinuierlichen Überwachung der Luftqualität im Land Brandenburg ein automatisches Luftgütemessnetz. Auf der Internetseite www.luis-bb.de können aktuelle Schadstoffbelastungen abgerufen werden.

Zuständig für die Aufstellung von Luftreinhalteplänen ist das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV).

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie)

„Die Gewährleistung eines hohen Gesundheits- und Umweltschutzniveaus ist Teil der Gemeinschaftspolitik, wobei eines der Ziele im Lärmschutz besteht.“ Hierfür ist es notwendig „schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, vorzubeugen oder zu mindern.“

Durch das Landesumweltamt wurden für das Gemeindegebiet strategischen Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen über 6 Millionen Kfz/a erstellt.

Die Straße Uckerpromenade gehört nicht zu diesen Hauptverkehrsstraßen, für die ein Lärmaktionsplan von der Stadt Prenzlau zu erarbeiten ist.

Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchVO)

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel der Immissionsgrenzwert von Mischgebieten durch öffentliche Straßen nicht überschritten wird (Tag 60 dB (A), Nacht 45 dB (A)).

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Die TA Lärm gilt nicht für Anlagen für soziale Zwecke.

Bodenverunreinigung und Altlastenverdacht

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 01. August 2009 finden Anwendung auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten und deren Sanierung soweit nicht Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes dies regeln.

Im FNP sind keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Aus dem Altlastenkataster des Landkreises, Stand 1993 ist keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbungen o.ä.) auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Landwirtschafts- und Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

Denkmalschutz und Bodendenkmale

Im Untersuchungsraum sind archäologische Objekte (Bodendenkmale) vorhanden.

Vor Beginn von Erdbaumaßnahmen sind archäologische Sondierungsarbeiten zur genauen Feststellung der Bodendenkmalsubstanz erforderlich. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, ist insbesondere das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 einzuhalten.

Für Vorhaben mit Eingriffen in die Erde, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich sind der Gemeinde keine bestandskräftig eingetragenen Baudenkmale bekannt, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Trinkwasserschutz und Gewässerschutz

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) finden bei der Planung Anwendung. Das Plangebiet liegt nach der Festlegung der Schutzzonen für Trinkwassergewinnungsgebiete des Kreises Prenzlau von 1981 in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung „Uckersee“.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der erste bedeckte Grundwasserleiter in mindestens 10 Meter unter Gelände befindet. Damit besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In den Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit diesen Stoffen, insbesondere die §§ 19g-i WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser

Geologie

Das Untersuchungsgebiet befindet sich morphologisch im Bereich des nördlichen Landrückens /Pommerschen Gürtel. Der Siedlungsraum Prenzlau ist geprägt durch die nord-südlich verlaufende ca. 1-2 km breite Uckerniederung mit dem ca. 1.000 ha großen Unteruckersee. Er wird von ausgedehnten Niedermoorflächen umschlossen welche am Westufer breiter ausgebildet sind als am Ostufer.

Kennzeichnend ist die leicht wellige Topografie, die für Grundmoränen typisch ist.

Östlich der Uckerniederung durchziehen einige in Richtung Unteruckersee verlaufende nacheiszeitliche Abflussrinnen die Landschaft. In einer dieser Rinnen wurde zur Entwässerung der Schäfergraben gelegt.

Nach der Bodenkarte des Landschaftsplan Prenzlau (vereinfacht auf der Grundlage des Geologischen Messtischblattes) stehen in großen Teilen des Untersuchungsgebietes Mergel auf Sanden an. Am Rande des Schäfergrabens sind Moormergel ausgewiesen.

Boden und Altlasten

Ein bodenkundliches Gutachten zum Plangebiet liegt nicht vor.

Gemäß Bodenkarte (Grundlage aus geologischem Messtischblatt) zum Landschaftsplan sind im Plangebiet vorrangig lehmige Sande vorhanden.

Die angrenzenden südlichen und östlichen Ackerflächen befinden sich auf einer Hochfläche östlich des Unteruckersees. Sie reagieren selbst auf nur flach geneigten Hängen empfindlich auf Winderosion der Kategorie 3 gemäß Landschaftsplan. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Böden bereits heute durch Erosion, Verdichtung und Düngung vorbelastet.

Durch das Bauvorhaben finden keine Eingriffe auf den umliegenden Ackerflächen statt.

Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird das ursprüngliche Relief des Geländes nicht wesentlich verändert.

Der FNP stellt keine Altlastenverdachtsflächen vom Plangebiet dar.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises, Stand 1993 vorhanden.

Versiegelung

Das Plangebiet weist eine Größe von 4.627 m² auf.

Bestandsflächen:

vorhandene Nutzung	Flächengröße gesamt (m²)	Flächengröße (m²) versiegelt	Flächengröße (m²) unversiegelt
Verwaltungsgebäude	655	655	
Garage	70	70	
Zuwegung	560	560	
Parkplatz	315	315	
Grünfläche	3.027		3.027
Fläche gesamt	4.627	1.600	3.027

Es ist vorgesehen, die baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück weiterhin zu nutzen. Der Anteil der versiegelten Fläche zur Gesamtfläche beträgt 34,6 %.

Im Sinne des § 14 BauNVO sind im B- Plan Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 450 m² zulässig. Damit kann sich der Anteil der versiegelten Flächen zur Gesamtfläche auf 44,3 % erhöhen. Der Anteil der unversiegelten Flächen zur Gesamtfläche beträgt somit 55,7 %.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind die Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Im Plangebiet sind keine weiteren Versiegelungen durch Nebenanlagen vorgesehen und zulässig.

Wasser

Das Vorhaben befindet sich ca. 100 m entfernt vom Unteruckersee, einem Gewässer 1. Ordnung.

Die im und außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen oberflächlich anstehenden Geschiebemergelablagerungen der jüngsten Eiszeit bieten ungünstige Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Prenzlau wird von einer Versickerungsrate des Niederschlages von nur 10% ausgegangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung „Uckersee“. Diese Wasserfassung mit sechs Trinkwasserbrunnen befindet sich südlich vom Geltungsbereich zwischen der Straße Uckerpromenade und dem Unteruckersee. Eine Brunnenstube liegt ca. 80 m vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf Wasserdargebot, das für eine bestimmte Zeit aus dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung stehende nutzbare Menge an Süßwasser bezeichnet sowie die Wasserqualität der Trinkwasserschutzzone II sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Trinkwasserschutzzielen.

Schutzgüter Klima, Luft

Die Höhenlagen um das Uckertal zeichnen sich durch eine recht starke Windhäufigkeit, insbesondere östlich des Unteruckersees aus.

Die um das Plangebiet befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Kaltluft, die dem Gefälle folgend zum Unteruckersee abfließen kann, bildet dort einen nächtlichen Kältesee. Dieses Kaltluftentstehungsgebiet hat im Hinblick auf die Frischluftversorgung für Prenzlau eine geringe Bedeutung.

Die klimatisch wirksame Funktion des Standortes könnte sich bezüglich der Möglichkeit einer energetischen Gebäudesanierung in den festgelegten Baugrenzen und der Nutzung emissionsarmer Energieversorgungstechniken positiv verändern. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen und lufthygienischen Mehrbelastungen für die Bevölkerung von Prenzlau zu erwarten.

Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, Artenschutz sowie biologische Vielfalt

Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist geprägt durch die Eigenart der ackerbaulich genutzten Flächen, Brachen, Feldhecken, Bäumen, Sträuchern, dem Kapwäldchen und dem Unteruckersee. Typisch für das uckermärkische Hügelland sind weite Blicke von den wechselnden landwirtschaftlichen Hochflächen mit schwachem bis mittlerem Relief. Sowohl die Sportplatzflächen als auch das Wohngebiet „Am Schäfergraben“ sind nur durch wenige Gehölze im Übergang zur Feldflur geprägt.

Das südlich vom Plangebiet gelegene Kapwäldchen besitzt einen hohen landschaftsästhetischen Eigenwert, da es sich um einen Laubholzforst mit z.T. abwechslungsreicher Struktur handelt. Dieser Wald hat eine bedeutende Naherholungsfunktion für Prenzlau.

Insgesamt hat der Untersuchungsraum durch Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Badestellen, Kapwäldchen, Stadion, Hundedressurplätze etc.) traditionellen Wert für Prenzlau. So wird der Seeuferbereich vor allem während der Sommermonate zum Baden, Aufenthalt und Wandern genutzt.





Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m vom LSG „Unteruckersee“ und SPA- Vogelschutzgebiet „Uckerniederung“ entfernt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist durch Gebäude und Befestigungen anthropogen beeinflusst. Das vorhandene Gebäude und die Befestigungen sollen entsprechend vom Förderverein „Ökostation Prenzlau“ e.V. genutzt werden. Das Konzept „Naturcamp“ sieht vor, die vorhandenen Rasenflächen durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der Gestaltung des Geländes aufzuwerten.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Eingriffe in die umgebene Landschaft erwartet.



Legende

-  001_flurst_stadtprenzlau
-  011_Gebäude
-  spa
-  lsg_unteruckersee

Darstellung der Flächen des LSG „Unteruckersee“ und SPA- Vogelschutzgebiet

Pflanzen, Tiere

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich das Kapwäldchen und der Unteruckersee mit naturnahen Uferzonen und einem überwiegend intakten Röhrlichtgürtel (gemäß § 30 BNatSchG) sowie wertvollen Gehölze. Diese wirken ökologisch als Positivfaktor für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Verbesserung des Kleinklimas.

Nach der Biotopkartierung zum Landschaftsplan weist das Plangebiet keine seltenen oder gefährdeten nach § 30 BNatSchG und geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG auf.

Nach § 4 der BbgBaumSchV ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können.

Bei dem vorhandenen Biotoptyp im Plangebiet, der durch den menschlichen Einfluss stark geprägt ist, handelt es sich nach der Biotopkartierung zur Landschaftsplanung um eine gärtnerisch gestaltete Freifläche mit Rasen und Bäumen, die regelmäßig gepflegt wird.

Im Plangebiet sind 4 Birken vorhanden.

Nördlich angrenzend zur Bebauungsfläche befinden sich gemäß Baumkataster der Stadt insgesamt 18 Bäume, eine sogenannte Baumhecke der Arten Apfel, Kirsche/Pflaume, Weißdorn, Eschenahorn, Eberesche. Sie dienen der Belebung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, sowie haben Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten.

Die Birken und die Weißdornbäume sowie die Eberesche stehen gemäß der Brandenburgischen Baumschutzverordnung unter Schutz.

Artenschutz

Die Artenzusammensetzung des Tier- und Pflanzenbestandes werden durch die herrschenden Umweltbedingungen bestimmt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Kapwäldchen und der Unteruckersee bieten zahlreichen wildlebenden Tierarten Brut-, Schlaf-, Nahrungsplätze sowie bedeutende Lebensräume.

Nach dem Ornithologen Helmuth Schonert beherbergt der Unteruckersee im Bereich des Ostufers, Haubentaucher, Kormorane, Höckerschwäne, Stock-, Tafel-, Reiher- und Schellenten, Scharen von Blesshühnern, Lach-, Sturm- und Silbermöwen. Dazu kommt als Durchzügler und Wintergast der Gänsesäger. Seltene und unregelmäßige Arten sind auf diesem Teil des Sees Sterntaucher, Prachtaucher, Ohrentaucher, Zwergschwan, Singschwan, weitere Gründelente, Kolbenente, Moorente, Bergente, Meeresente, Zwergsäger, Mittelsäger. Bei Insektenflug über dem Wasser erscheinen alle Schwalbenarten, mitunter die Zwergmöwe, in Scharen der Mauersegler.

Eine faunistische Kartierung der vergangenen Jahre liegt vom Plangebiet selbst nicht vor, da es keine große Bedeutung als Lebensraum wildlebender Tierarten hat.

Im Vorhabensgebiet wurden keine gefährdeten bis seltenen Arten festgestellt.

Demnach können durch das geplante Vorhaben die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten der Untersuchungsräume nicht getötet, gestört, bzw. die Lebensräume verschlechtert werden. Somit liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 (4) BNatSchG vor. Damit sind keine Schutzmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes erforderlich.

Somit stellt nach dem „Prüfschema Artenschutz“ das geplante Vorhaben keinen erheblichen Eingriff für den Artenschutz dar.

Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt ist Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt umfasst den Schutz und die nachhaltige Nutzung.

Die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes gilt grundsätzlich auch für die biologische Vielfalt: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes ist nicht von großer Bedeutung (Rasenflächen, 4 Birken) da das Vorhabensgebiet vom Menschen geprägt ist. Die Aufwertung der Rasenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen wäre zur Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts empfehlenswert.

Eine erhebliche Auswirkung des Vorhabens auf die Landschaft, das Landschaftsbild, die angrenzenden Schutzgebiete, den vorhandenen Baumbestand, Tiere und die biologische Vielfalt ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

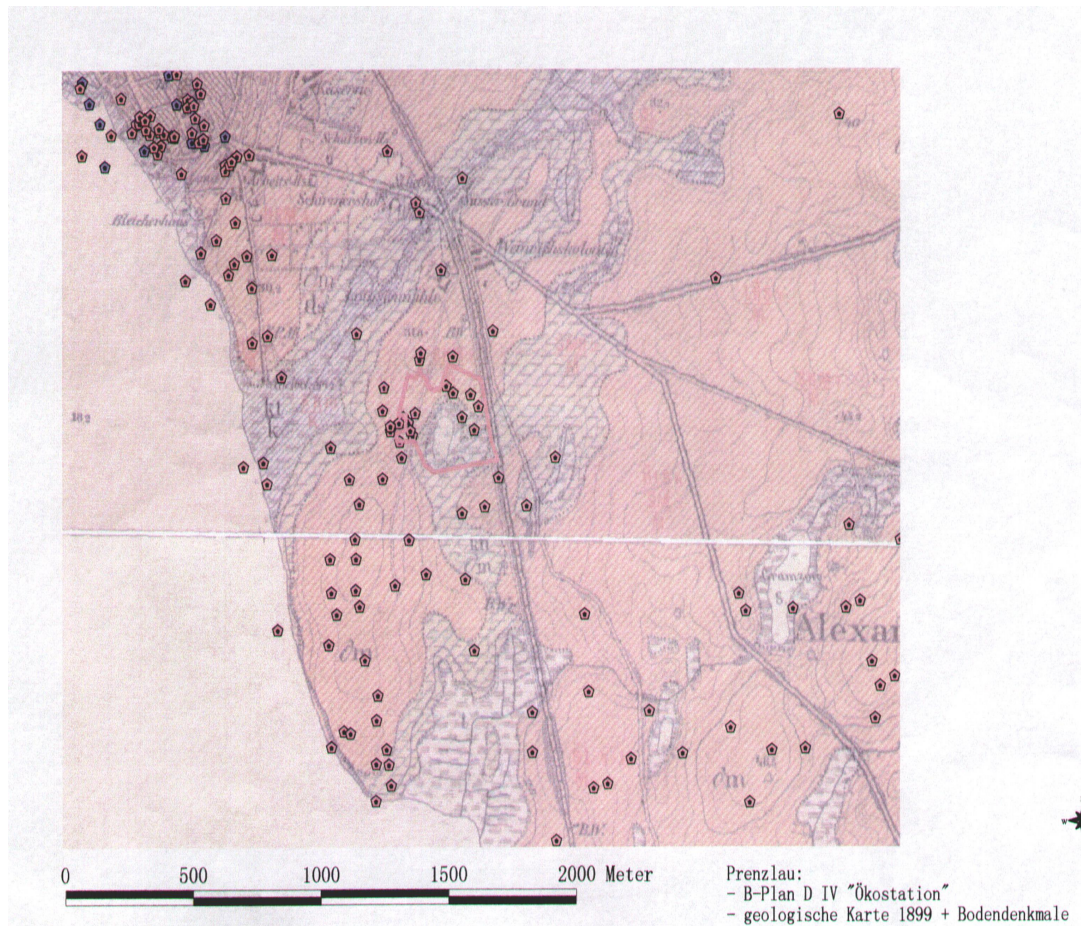
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung bis zur Ökostation, zum Kap und zum Schäfergraben, sowie das Wohngebiet „Schäfergraben“ sind der unteren Denkmalschutzbehörde als prähistorische Fundstätten bekannt bzw. sollten als Bodendenkmalverdachtsflächen angesehen werden.

Südlich des Plangebietes handelt es sich um Siedlungen aus der Slawenzeit und dem Mittelalter (12./13. Jh.), die bis zum Kap reichen.

Östlich hinter dem Schießplatz befinden sich bis zur Bahnanlage diverse Siedlungen aus der Steinzeit um 5000 v. Chr. sowie aus der Slawenzeit und dem Mittelalter. Auch sind nördlich des Stadions Fundstellen bis zum Schäfergraben bekannt.

Im Planbereich sind dem Verfasser keine bestandskräftig eingetragenen Baudenkmale bekannt, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Die zum B- Plan D IV „Ökostation“ zur Verfügung gestellte Bodenkarte der uDschB stellt die Bodendenkmale auch für das Vorhabensgebiet des B- Planes D VIII „Naturcamp“ dar.



Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Das Plangebiet weist keine Wohngebiete auf. Nordöstlich zum Plangebiet befindet sich im Abstand von ca. 400 m das Wohngebiet „Am Schäfergraben“. Das weitere nächstliegende Wohngebiet liegt ca. 700 m nördlich vom Vorhabengebiet an der Uckerpromenade in Höhe der Bergstraße.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnqualität der bebauten Ortslage Prenzlau durch die Nutzungsänderung als Einrichtung für die Jugendarbeit mit Beherbergungsfunktion nicht beeinträchtigt wird, da davon ausgegangen wird, dass die Kinder- und Jugendliche vorwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Naturcamp gelangen und somit mit keiner erheblichen Verkehrszunahme und vorhabenbedingte Lärmbelastung sowie Schadstoffemission zu rechnen ist.

Lärm

Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung geschaffen, eine Jugendbildungsstätte zu schaffen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabensgebietes befinden sich die Schießanlage des Prenzlauer Schützenvereins, das Uckerstadion sowie zwei Hundedressurplätze. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Prenzlau verpflichtet, die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu betrachten.

Um diese Belange frühzeitig und ausreichend berücksichtigen zu können sowie die grundsätzliche Verträglichkeit der vorhandenen mit den geplanten Nutzungen zu überprüfen, wurde ein Ingenieurbüro 2007 mit der Erarbeitung einer Lärmimmissionsprognose im Rahmen des Planverfahrens zum B-Plan D VIII „Uckerstadion“ beauftragt.

Ziel der Lärmimmissionsprognose war es, die vorhandenen Lärmbelastungen am Standort des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu erfassen, Geräuschimmissionen zu ermitteln und Planungsempfehlungen hinsichtlich erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen zu geben. Da das Plangebiet sich im Außenbereich befindet, wurde es im Rahmen dieser Lärmimmissionsprognose wie ein „Mischgebiet“ bewertet. Für Mischgebiete gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB (A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte bezogen sich auf folgende Beurteilungszeiten:

TAG 6:00 bis 22:00 Uhr,

NACHT 22:00 bis 6:00 Uhr

Gemäß Lärmimmissionsprognose dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Durch die Lärmimmissionsprognose wurden sowohl bei Einzelbetrachtungen aller umliegenden Emittenten des Vorhabengebietes als auch bei der Gesamtbetrachtung der Emittenten keine Überschreitungen des Gesamtbeurteilungspegels von 60 dB(A) ermittelt. Dies entspricht dem Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet am Tag.

Durch das geplante Vorhaben werden keine erhöhten Lärmbelastungen erwartet.

Die Lärmimmissionsprognose gab trotz Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte die Empfehlung auch bezüglich der Schallwahrnehmung, nördlich und südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes eine dichte Bepflanzung auch als Sichtschutz vorzunehmen. Dieser Empfehlung wird aber durch zwingende Festlegung im Bebauungsplan nicht gefolgt, da ein konkretes Erfordernis dafür nicht vorliegt. Eine Entsprechung findet sich aber in dem Pflanzgebot (textliche Festsetzung und Planzeichnung) des Bebauungsplans.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Wechselwirkungen können sich zwischen den Schutzgütern ergeben.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen.

Erläuterung zur Tabelle Wechselwirkung:

- negative Wirkung / o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

K/S - Kultur- und Sachgüter

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

	Mensch	Pflanze	Tier	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	K/S
Mensch		+	0	0	0	0	0	+	0
Pflanze	+		++	++	+	+	+	++	0
Tiere	0	+		+	0	0	0	+	0
Boden	-	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Land- schaft	0	++	+	0	0	+	+		+
Kultur- und Sach- güter	0	0	0	0	0	0	0	0	

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts mit seinen Bestandteilen Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Eingriffatbestand liegt vor, wenn eine Vorab- Einschätzung den Verdacht bzw. die Möglichkeit feststellt, dass durch ein Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind und diese mit der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen einhergehen.

Die Eingriffsuntersuchung erfolgte nach der „Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE), Stand Januar 2003/2009. Ziel und Gegenstand der HVE ist es, den Umfang des Eingriffs zu ermitteln. Durch den Vergleich des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand wird festgestellt, ob durch den B-Plan erhebliche Eingriffsfolgen entstehen, die durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Vor-Eingriffs-Zustand / Nach-Eingriffs-Zustand

Schutzgut	Vor-Eingriff	Nach-Eingriff
Boden	<p>Das Plangebiet hat eine Größe von 4.627 m². Der Geltungsbereich des Plangebietes ist anthropogen beeinflusst. Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsgebiet vor.</p> <p>Größe der versiegelten Flächen: 1.600 m², Größe der Vegetationsfläche: 3.027 m².</p> <p>Der Anteil der versiegelten Fläche zur Gesamtfläche beträgt 34,6 %.</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben ist eine Versiegelungszunahme in Höhe von 450 m² möglich.</p> <p>versiegelte Fläche neu: 2.050 m² Vegetationsfläche neu: 2.577 m²</p>
Wasser	<p>Das Vorhaben befindet sich ca. 100 m entfernt vom Unteruckersee, einem Gewässer 1. Ordnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung „Uckersee“. Es wird davon ausgegangen, dass sich der erste bedeckte Grundwasserleiter in mindestens 10 Meter unter Gelände befindet. Damit besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.</p>	<p>Auswirkungen auf Wasserdargebot und Wasserqualität der Trinkwasserschutzzone II sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten, da das Vorhaben nicht den Trinkwasserschutzzielen widerspricht. Eine Gefährdung des Unteruckersees ist durch das Vorhaben auszuschließen.</p>
Klima, Luft	<p>Die um das Plangebiet befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet, das aber gemäß LP im Hinblick auf die Frischluftversorgung für Prenzlau eine geringe Bedeutung hat.</p>	<p>Durch das Vorhaben sind keine klimatischen und lufthygienischen Mehrbelastungen für die Bevölkerung von Prenzlau zu erwarten.</p>
Pflanzen, Tiere	<p>Das Plangebiet weist keine seltenen oder gefährdeten nach § 30 BbgNatSchG und geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG auf.</p> <p>Im Vorhabensgebiet wurden keine gefährdeten bis seltenen Arten festgestellt.</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben werden die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten der Untersuchungsräume nicht getötet, gestört, bzw. die Lebensräume verschlechtert. Somit liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 (4) BNatSchG vor. Damit sind keine Schutzmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes erforderlich. Somit stellt nach dem „Prüfschema Artenschutz“ das geplante Vorhaben keinen Eingriff für den Artenschutz dar.</p>
Mensch und Bevölkerung Lärm	<p>Das Plangebiet weist keine Wohngebiete auf.</p> <p>Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Stadt Prenzlau wurde durch Kfz der Angestellten und Besucher frequentiert.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabensgebietes befinden die</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnqualität der bebauten Ortslage Prenzlau durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt wird, da mit keiner erheblichen Verkehrszunahme und vorhabenbedingte Lärmbelastung sowie Schadstoffemission zu rechnen ist.</p> <p>Es ist nicht mit einer erheblichen Verkehrszunahme und vorhabenbedingte</p>

	Schießanlage, das Uckerstadion sowie zwei Hundedressurplätze. Es liegt eine Lärmimmissionsprognose von 2007 zum B- Plan D VIII „Uckerstadion“ vor, die besagt, dass Einzelbetrachtungen aller umliegenden Emittenten des Vorhabengebietes als auch bei der Gesamtbetrachtung der Emittenten keine Überschreitungen des Gesamtbeurteilungspegels von 60 dB(A) für Mischgebiete vorliegen.	Lärmbelastung sowie Schadstoffemission zu rechnen. Durch das geplante Vorhaben werden keine erhöhten Immissionsrichtwerte über 60 dB(A) erwartet.
Kultur und sonstige Sachgüter	Im Planbereich sind dem Verfasser keine bestandskräftig eingetragenen Baudenkmale bekannt, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung bis zur Ökostation, zum Kap und zum Schäfergraben, sowie das Wohngebiet „Schäfergraben“ sind der unteren Denkmalschutzbehörde als bekannt bzw. sollten als Bodendenkmalverdachtsflächen angesehen werden.	Durch das Vorhaben ist kein Eingriff in prähistorische Fundstätten vorgesehen. Sollten Erdarbeiten, tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Tabellarische Eingriffsbewertungen -Flächenbilanz

Bezeichnung der Nutzungen	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Anteil versiegelter Flächen (m ²)	Anteil unversiegelter Flächen (m ²)
Verwaltungsgebäude	655	655	655	
Garage	70	70	70	
Zuwegung	560	560	560	
Parkplatz	315	315	315	
Grünfläche	3.027	2.577		2.577
Nebenanlagen		450	450	
Fläche gesamt	4.627	4.627	2.050	2.577

Die mögliche Versiegelungszunahme in Höhe von 450 m² kann durch die geplanten Pflanzmaßnahmen (Bäume, Sträucher) zur Gestaltung und Aufwertung des Naturcamps auf dem Vorhabensgrundstück ausgeglichen werden. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind die Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Nach der Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ist je ein Baum pro 50 m² Versiegelung zu pflanzen. D.h. da keine Entsiegelung auf dem Grundstück in Höhe von 450 m² stattfinden kann, wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche zum Anpflanzen im westlichen Grundstücksteil mindestens 9 Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten sind.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nur Baumpflanzungen von standortgerechten und gebietsheimischen Arten, Pflanzgut von regionaler Herkunft zu verwenden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein dauerhafter Leerstand hätte den stetigen Verfall des Gebäude zur Folge. Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans und die Tatsache, dass der Bereich aktuell dem Außenbereich zuzuordnen ist, macht demzufolge nur eine weitere Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes möglich. Die Sicherung des Gebäudes bei anhaltender Nutzungsunterbrechung dürfte nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich sein.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie gemäß § 15 (2) BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). D.h. die Eingriffsregelung soll negative Auswirkungen von Bauvorhaben auf den Naturhaushalt vermeiden oder minimieren und nicht vermeidbare, negative Auswirkungen dauerhaft kompensieren.

Schutzgüter Boden und Wasser, Landschaft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, sowie Klima, Luft und Lärm, Kultur und sonstige Sachgüter und Mensch und Bevölkerung

Schutzgüter Boden und Wasser:

- sachgemäße Verwendung von Betriebsmitteln, Baustoffen und Bauteilen,
- Verwendung von zertifizierten Baustoffen und Bauteilen (z.B. Recyclingschotter),
- Entfernung und Entsorgung von restlichen Betriebsmitteln, Baustoffen und Bauteilen
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien für den Wegebau,
- Beseitigen von nicht bauwerksbedingten Bodenverdichtungen und temporär notwendigen Befestigungen
- getrennte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens bei Modellierungsarbeiten des Bodens für die „Grüne Zone“ und das „Grüne Klassenzimmer“.

Durch den B-Plan wird die Möglichkeit einer maximalen Versiegelung von 450 m² gegeben, die durch die bereits dargestellten Ausgleichsmaßnahmen am Standort ausgeglichen werden können.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind die Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen sowie der biologische Vielfalt dem Klima und der Luft

Durch das Naturcamp soll eine mit Gehölzen gestaltete Außenanlage entstehen, die zur Aufwertung der Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen sowie der biologische Vielfalt, dem Klima und der Luft beiträgt.

Durch das Vorhaben wird kein nachhaltiger und erheblicher Eingriff dieser Schutzgüter erwartet.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut vorgesehen.

Schutzgut Mensch und Bevölkerung, Lärm

Für die Kinder und Jugendlichen entsteht ein Erlebnis- und Erholungsraum, den sie mit gestalten und entwickeln können. Hier wird eine weitere aktive Umweltbildungsmöglichkeit zum Naturerlebnis Uckermark geschaffen.

Das Plangebiet hat den Charakter eines Mischgebietes. Sofern die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB (A) nachts nach der TA Lärm (Tagsüber von 6:00 bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschritten werden, sind keine lärmmindernden Maßnahmen festzulegen, zumal sich das Vorhabensgebiet bereits in einem für Freizeit (Schießanlage, Hundepplatz, Stadion) geeigneten Gebiet befindet.

Durch das Vorhaben wird keine erhöhte Lärmbelastung erwartet.

Es ist keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten.

Zusammenfassung:

Nach Durchführung der o. g. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie des potentiellen Ausgleichs beim Schutzgut Boden verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, für die weitere Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorzusehen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher Planungsalternativen erfolgte bereits zum einen in der Alternative, hier ein Mischgebiet festzusetzen. Gedacht war auch an eine Nachnutzung in Form eines Altenheimes. Diese wurden jedoch aus planungsrechtlichen sowie aus immissionsschutzrechtlichen Problemen verworfen. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre die Festsetzung als Grünfläche. Diese wäre jedoch durch die isolierte Lage zwischen den Bestandsnutzungen in ihrem ökologischen Wert eingeschränkt, darüber hinaus bestehen aus finanzieller Sicht keine Möglichkeiten, diese Grünanlage sachgerecht zu entwickeln. In diesem Sinne stellt die vorliegende Bauleitplanung die derzeit tragfähigste Lösung für das Gelände des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, zumal diese Nachnutzung einen positiven Beitrag zur ökologisch orientierten Jugendbildung sichert.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurden der Landschaftsplan der Stadt Prenzlau von 2000, die Biotopkartierung von 1996 und die Handlungsanweisung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE), Stand Januar 2003/2009 verwendet.

Mit Hilfe der verbal-argumentativen Vorgehensweise aus der HVE wurden die jeweiligen Schutzgüter beschrieben, bewertet und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgelegt.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Anforderungen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen von Bauleitplänen auf die Umwelt (§ 4 c BauGB) beinhaltet die systematische Beobachtung der Umwelt in der Weise, dass die zuständigen Behörden möglichst von allen erheblichen Umweltauswirkungen Kenntnis erhalten.

Da die Aussagen zum Monitoring im Umweltbericht der Bebauungspläne zumeist auf Prognosen über die zukünftige Entwicklung der Umwelt beruhen, wird eine visuelle Qualitätskon-

trolle nach Umsetzung des Bauvorhabens in dem darauf folgenden Jahr durchgeführt. Werden bei dem Monitoring- Termin keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, verlängert sich der Zeitraum der Überwachung auf 3 Jahre.

In diesem Zusammenhang führt die Stadt Prenzlau, das Amt für Bauen, Stadt- und Ortsteilentwicklung, SG Stadtplanung die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach der Umsetzung der Bauleitpläne für die Stadt Prenzlau und deren Ortsteile durch.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um den Standort des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Stadt Prenzlau an der Uckerpromenade 81 planungsrechtlich gemäß § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB als Jugendbildungsstätte mit Beherbergungsfunktion zu sichern. Um einem dauerhaften Gebäudeleerstand entgegenzuwirken und eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten, soll ein Naturcamp für Kinder und Jugendliche, eine Umweltbildungsstätte mit Übernachtungsmöglichkeiten entstehen, die vom Förderverein „Ökostation“ e.V. betrieben werden soll.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und weist eine Größe von 4.627 m² auf.

Es befindet sich am südlichen Stadtrand von Prenzlau, östlich vom Unteruckersee und liegt ca. 100 m von der Straße „Uckerpromenade“ entfernt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich das ehemalige Verwaltungsgebäude, Haus III der Stadt, ein befestigter Parkplatz, ein Garagengebäude mit drei Einstellplätzen, befestigte Zufahrten zum Verwaltungsgebäude, zur Garage und zur Schießanlage.

Aus dem FNP der Stadt, Stand 2001 und dem Altlastenkataster des Landkreises, Stand 1993 sind keine Altlastenverdachtsflächen vom Plangebiet bekannt.

Im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bebauungsplan Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 450 m² zulässig. Diese mögliche Versiegelungszunahme kann durch geplante Pflanzmaßnahmen (Bäume, Sträucher) zur Gestaltung und Aufwertung des Naturcamps auf dem Vorhabensgrundstück ausgeglichen werden. Weiteren Versiegelungen durch Nebenanlagen und Stellplätze sind im Plangebiet nicht zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung „Uckersee“. Auswirkungen auf Wasserdargebot und Wasserqualität der Trinkwasserschutzzone II sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten, da das Vorhaben nicht den Trinkwasserschutzziele entgegensteht.

Durch das Vorhaben entstehen keine klimatischen und lufthygienischen Mehrbelastungen für die Bevölkerung von Prenzlau.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnqualität der bebauten Ortslage Prenzlau durch die Nutzungsänderung als Einrichtung für die Jugendarbeit mit Beherbergungsfunktion nicht beeinträchtigt wird, da die Kinder- und Jugendliche vorwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Naturcamp gelangen werden und somit mit keiner erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen ist.

Die durch ein Ingenieurbüro 2007 erstellte Lärmimmissionsprognose am Standort, vom Stadion, der Schießanlage und der zwei Hundedressurplätze weist keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts für Mischgebiete aus. Die Stadt Prenzlau geht davon aus, dass durch das geplante Vorhaben keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

Im Untersuchungsraum sind Bodendenkmale vorhanden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass bestandskräftig eingetragenen Baudenkmale im Plangebiet vorhanden sind, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsteile (§24 BNatSchG) oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Es liegt

nicht in einem SPA-Vogelschutzgebiet oder in einem Gebiet, das nach Flora- Fauna- Habitat-Richtlinie der Europäischen Union geschützt ist.

Eine faunistische Kartierung der vergangenen Jahre liegt vom Plangebiet selbst nicht vor, da es keine große Bedeutung als Lebensraum wildlebender Tierarten hat. Im Vorhabensgebiet wurden keine gefährdeten bis seltenen Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Es ist nicht vorgesehen, durch das geplante Vorhaben die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten zu töten, zu stören, bzw. die Lebensräume zu verschlechtern. Somit liegt kein Verbotstatbestand nach § 42 I, V BNatSchG vor. Damit sind keine Schutzmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes erforderlich.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes ist nicht von großer Bedeutung, da das Vorhabensgebiet vom Menschen geprägt ist.

Die Errichtung dieses Naturcamps stellt derzeit die tragfähigste und nachhaltigste Lösung für das Gelände des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Stadt dar. Das Vorhaben fügt sich gut in die nähere Umgebung als Freizeit- und Erholungsort ein. Die standortgerechte und gebietsheimische Bepflanzung zur Gestaltung des Naturcamps hat auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Durch die zu erwartenden baulichen Maßnahmen und Ergänzungen auf dem Grundstück werden bis auf die zusätzlichen, dauerhaft errichteten Nebenanlagen zur funktionsgerechten Gestaltung der Außenanlagen keine erheblichen Eingriffe in Natur- und Landschaft erfolgen.

Verfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan D VIII fand am 21. Mai 2007 in Form einer Informationsveranstaltung statt mit einer nachfolgenden Erörterungsfrist vom 22. Mai bis 05. Juni 2007. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde für den aktuellen Planungsraum eine Nutzungsänderung in ein Mischgebiet diskutiert. Da die jetzt getroffene Festsetzung sich auch in einer Mischgebietsausweisung wieder finden könnte, ist das Ergebnis der Erörterungen für dieses Verfahren zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen gegen die vorgestellten Planungsabsichten abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand statt in der Zeit vom 26.10.2009 bis 03.12.2009. Durch die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die Planung inhaltlich nicht infrage gestellt worden. Die Begründung wurde aktualisiert. Ein Hinweis auf mögliche Bodendenkmale wurde im Plan aufgenommen. Die Festsetzungen wurden auf Anregung des Landkreises Uckermark ergänzt (vertikale Gliederung). Die Planzeichenerklärung zur Festsetzung der Stellplätze wurde korrigiert. Die textliche Festsetzung zum Pflanzgebot wurde nach der Erstellung des Umweltberichts ergänzt um eine quantitative Mindestbepflanzung zur Kompensation der möglichen zusätzlichen Versiegelung.

Mit Schreiben vom 06.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gleichzeitig über die parallel stattfindende öffentliche Auslegung informiert. Diese fand statt in der Zeit vom 18.03.2010 bis einschließlich 19.04.2010.

Zusammenfassung:

Durch das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine inhaltlichen Änderungen an der Planfassung des Bebauungsplans erfolgt. Die Begründung wurde um diesen Verfahrensschritt ergänzt sowie redaktionell geändert (Gesetzesgrundlagen).

Prenzlau, den 23.09.2010

Hoppe
SGL Stadtplanung