

Stadt Prenzlau

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnungsbau Grabowstraße 4“**

Begründung zur Satzung

Stand 11.03.2019

Aufstellende Behörde

Stadt Prenzlau

Am Steintor 17291 Prenzlau
Fon +49 3984 753261 Fax +49 3984 754399
stadtplanung@prenzlau.de
www.prenzlau.eu

Vorhabenträger

Wohnbau GmbH Prenzlau

Friedrichstraße 41 17291 Prenzlau
Fon +49 3984 85570 Fax +49 3984 85577013
www.wohnbauprenzlau.de

Planbearbeiter

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Oranienstraße 25 10999 Berlin
Fon +49 30 695808674 Fax +49 30 695808680
siegmueLLer@kleyerkoblitz.de
www.kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung zum Bebauungsplan	6
1 Anlass und Ziel der Planung	6
2 Verfahren	6
2.1 Verfahrensübersicht	6
2.2 Ergebnisse der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 sowie § 4 Abs. 1, 2 BauGB	7
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
2.2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3 Plangebiet	8
3.1 Lage des Plangebiets	8
3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
3.3 Bestandssituation	9
3.4 Natur, Landschaft, Umwelt	10
3.4.1 Topographie, Boden	10
3.4.2 Grund- und Oberflächenwasser	11
3.4.3 Arten, Biotope	11
3.4.4 Klima, Luft	11
3.4.5 Mensch, Erholung	11
3.4.6 Landschaft, Ortsbild	12
3.5 Erschließung	12
3.5.1 Verkehrliche Erschließung	12
3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
3.5.3 Ver- und Entsorgung	12
4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	12
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)	12
4.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	13
4.2 Flächennutzungsplan	13
4.3 Sonstige Satzungen	15
4.3.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung	15
4.3.2 Baumschutzsatzung	15
4.4 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	15
4.4.1 Altlasten	15
4.4.2 Kampfmittel	16
4.4.3 Bau- und Bodendenkmale	16

5	Bebauungsplan und städtebauliches Konzept	16
5.1	Städtebauliches Konzept	16
5.2	Art der baulichen Nutzung	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	18
5.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	18
5.3.3	Geschosse	18
5.3.4	Höhe baulicher Anlagen	18
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4.1	Bauweise	18
5.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	19
5.4.3	Abstandsflächen	19
5.5	Geh- und Fahrrecht	19
5.5	Immissionsschutz	20
5.6	Stellplätze und Garagen	21
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.7.1	Tiefgarage	22
5.7.2	Einfriedungen	22
5.7.3	Flächenbefestigungen	22
5.7.4	Dachbegrünung	22
5.7.5	Versickerung von Niederschlagwasser	23
5.7.6	Artenschutz	24
5.8	Örtliche Bauvorschriften	26
5.8.1	Einfriedungen	26
5.8.3	Werbeanlagen	27
6	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	27
6.2	Verkehr	27
6.3	Ver- und Entsorgung	27
6.4	Natur, Landschaft, Umwelt	27
6.4.1	Arten und Biotope	28
6.4.2	Boden, Wasser	28
6.4.3	Klima, Luft	28
6.4.4	Landschafts-/ Ortsbild	29
6.4.5	Mensch	29
6.4.6	Kultur- und Sachgüter	29
6.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	29

6.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	29
6.6	Maßnahmen der Bodenordnung	29
6.7	Kosten	29
7	Flächenbilanz	29
8	Rechtliche Grundlagen	30
Teil II	Durchführungsvertrag	31
Teil III	Vorhaben- und Erschließungsplan	31
Teil IV	Anlagen	31
1	Textliche Festsetzungen	31
2	Hinweise	33
Anhang		34

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes als Geschosswohnungsbau durch die Wohnbau GmbH Prenzlau auf dem Grundstück Grabowstraße 4. Grundlage ist das Ergebnis eines von der Wohnbau GmbH Prenzlau ausgelobten eingeladenen, hochbaulichen Ideenwettbewerbs, der im Dezember 2017 entschieden wurde. Das prämierte Projekt ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung und den Bau des Wohnungsbauprojektes geschaffen werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche bzw. der Nachverdichtung einer innerörtlich liegenden Fläche im Rahmen eines konkreten Projektes und überschreitet eine Grundfläche von 20.000 m² nicht. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

2.1 Verfahrensübersicht

Scoping

Am 14.12.2017 fand ein Scopingtermin mit Vertretern der Stadt Prenzlau und des Landkreises Uckermark statt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat in ihrer Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnungsbau Grabowstraße 4“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 01/2018 der Stadt Prenzlau vom 24.03.2018 bekannt gemacht.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 29.03.2018 beteiligt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 16.04.2018 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Planes vom 10.04.2018 bis 15.05.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2018 beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des Planes vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2019 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 sowie § 4 Abs. 1, 2 BauGB

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 32 Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung eingebracht. Es wurden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

Deutsche Telekom, GDMcom und Stadtwerke Prenzlau haben Hinweise zum Umgang mit Bestandskabeln/ -leitungen gegeben. Die Uckermärkische Dienstleistungsgesellschaft weist auf die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung hin. Diese Hinweise müssen bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

Das Kataster- und Vermessungsamt hat Hinweise zur eindeutigen Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Abgrenzung der Flurstücke im Innern gegeben. Die Grenzen im Innenbereich sind für die Planung nicht relevant. Die Flurstücke werden im weiteren Verfahren verschmolzen. Die Außengrenzen sind nach Rücksprache mit dem Vermesser eindeutig.

Das Landesamt für Umwelt hat Hinweise zu immissionsschutzrechtlichen Belangen gegeben. Ebenso hat das Landesamt für Bauen und Verkehr einen Hinweis zur notwendigen Betrachtung der westlich verlaufenden Bahnstrecke gegeben. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens untersucht und entsprechend berücksichtigt.

Der Landkreis Uckermark weist auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Abstandsflächen hin bzw. bei Nichteinhaltung auf entsprechende Festsetzung über den Bebauungsplan. Die notwendigen Abstandsflächen werden nicht unterschritten bzw. durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Ebenso weist er auf die Notwendigkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange hin. Ein Versickerungskonzept wird erarbeitet, die artenschutzrechtlichen Belange werden durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.

2.2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung eingebracht. Es wurden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege hat ebenso wie die untere Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zwei Einzeldenkmale stehen, der ehemalige Lazarettbau Karl-Marx-Straße 2 und das Schulgebäude Grabowstraße 2. Der Hinweis wird durch Aufnahme berücksichtigt. Mit der Berücksichtigung wird die Planung nicht geändert.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass es im Planbereich zu Lärmimmissionen ausgehend von der Uckermark-Kaserne kommen kann. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der relativ großen Entfernung vom Plangebiet und der Abschirmung durch Gebäude werden keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet.

Das Kataster- und Vermessungsamt weist darauf hin, dass die Flurstücke im Plangebiet lediglich durch Sonderung nach der Karte entstanden sind und die Außengrenzen teilweise durch Grenzpunkte gekennzeichnet sind, die lageunsicher sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der B-Plan auf Grundlage eines amtlichen Vermesserplanes erarbeitet wurde werden keine Probleme in der Eindeutigkeit der Abgrenzung des Grundstücks gesehen. Ein Antrag auf Vereinigung der Grundstücke wurde gestellt.

Der Landkreis Uckermark weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die ehemals im Gebiet stehenden Bäume gefällt wurden und auf die Bestandsdarstellung im Plan verzichtet werden kann. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Zum besseren Verständnis der Planung und um die Bezüge zu den Fachgutachten zu gewährleisten, wird die Darstellung beibehalten in der Legende und in der Begründung jedoch auf die erfolgten Fällungen hingewiesen. Der Hinweis zur Ergänzung eines Verweises auf § 12 BauGB wird berücksichtigt. Plan und Begründung werden redaktionell ergänzt.

Die Stadtwerke Prenzlau weisen auf Bestandsleitungen im Plangebiet und im Umfeld hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

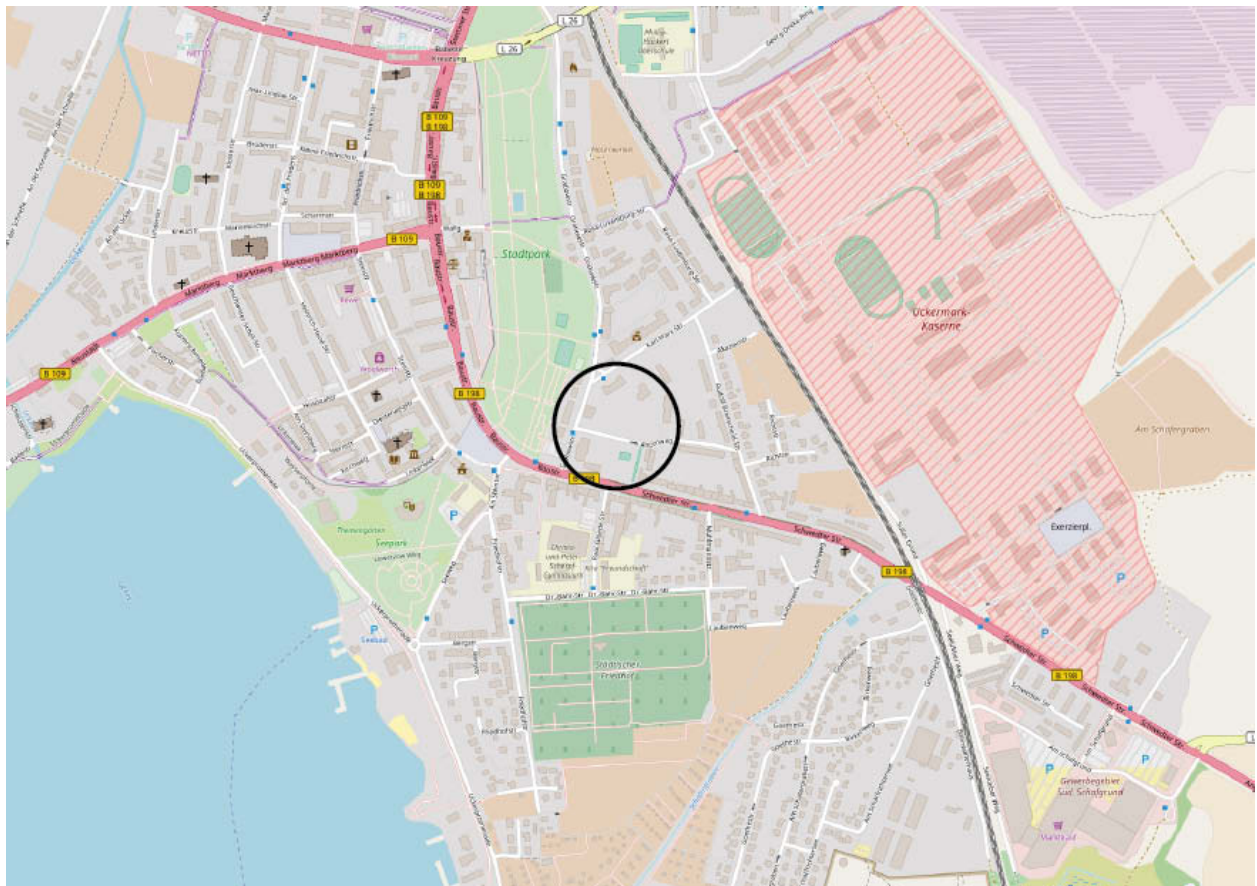
3 Plangebiet

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums von Prenzlau an der Grabowstraße/ Ecke Ahornweg im Bereich der ehemals kaiserlichen Kaserne Prenzlau. Es wurde ab 1841 als Schießplatz der Schützengilde genutzt, der namensgebend für das hierfür errichtete ehemalige Schützenhaus wurde.

Prägend für den Ort sind die umliegenden wilhelminischen Kasernengebäude mit roten Klinkerfassaden südlich und nördlich des Grundstücks, die heute für das Gymnasium (südlich des Grundstücks) und gewerbliche Zwecke (nördlich des Grundstücks) genutzt werden. Gegenüberliegend an der Grabowstraße befinden sich ehemalige Offizierswohnhäuser in Reihenbebauung. Unmittelbar an das Grundstück angrenzend, in der Wahrnehmung zum Grundstück gehörend, steht an der Grabowstraße das villenartige Gebäude des Kommunikationszentrums der Sparkasse. Die städtebaulichen Bezüge nach Norden und Osten lösen sich mit einer durchgrüntem, heterogenen Bebauung aus Wohnungsbauten mit Garagengebäuden, Wochenendgrundstücken und Restflächen auf.

Der südlich des Grundstücks gelegene Schulhof und Sportplatz der Diesterweggrundschule Teil II liegt angrenzend an den Ahornweg direkt südlich des Plangebiets. Dadurch ist das Projektgrundstück von der südlich verlaufenden Schwedter Straße vollständig einsehbar.



Plangebiet¹

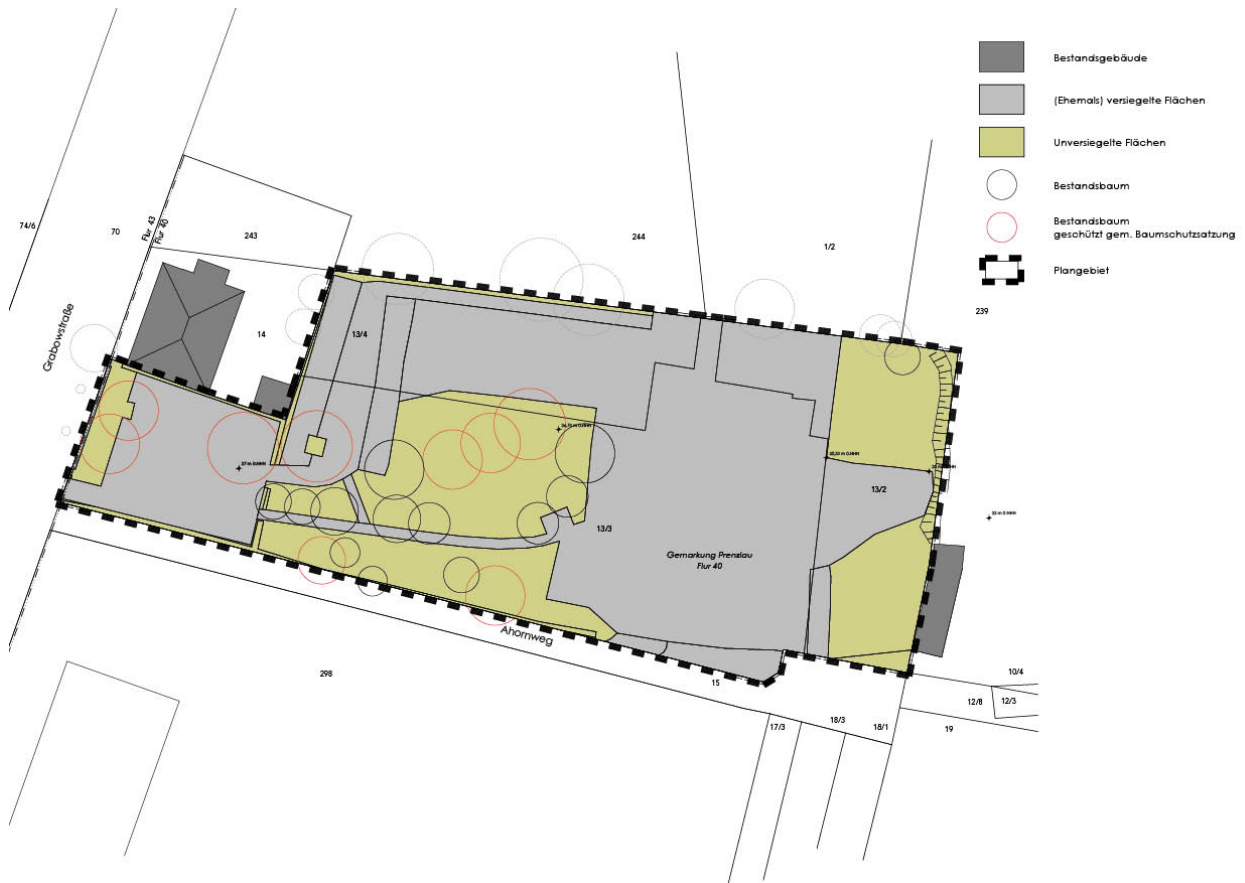
3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 13/2, 13/3 und 13/4 der Flur 40 der Gemarkung Prenzlau. Es hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Wohnbau GmbH Prenzlau.

3.3 Bestandssituation

Seit dem 19. Jahrhundert war das Grundstück ein traditionsreicher Gaststättenstandort mit Veranstaltungsbetrieb. Die Gaststätte wurde mehrfach umgebaut, erweitert und renoviert so dass die historische Substanz zuletzt kaum noch erkennbar war. Der Betrieb wurde 2015 eingestellt. Das als „Schützenhaus“ betriebene Lokal mit Saal und Bowlingbahn wurde im Sommer 2017 abgerissen. Nach dem Abriss der Bestandsgebäude sind im Plangebiet keine Gebäude mehr vorhanden. Straßenseitig liegt eine versiegelte Stellplatzfläche die von der Grabowstraße aus angefahren wird. Diese Stellplätze werden derzeit auch von der Öffentlichkeit genutzt. Die Grenze zur Grabowstraße bildet eine niedrige Mauer mit aufgesetztem Zaun. Nach Norden grenzt eine auf dem Nachbargrundstück stehende, ca. 2 m hohe Mauer aus Backstein das Grundstück zu den nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ab. Zum Ahornweg hin ist das Grundstück durch eine ca. 1,5 – 2 m hohe Hecke abgepflanzt.

¹ Openstreetmap



Lageplan Bestand, Stand 08.03.2018 (ohne Maßstab)

3.4 Natur, Landschaft, Umwelt

3.4.1 Topographie, Boden

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 13/2 von ca. 37,2 m ü.NHN auf ca. 35,2 m ü.NHN ab um dann in Richtung Osten weiter auf ca. 34 m ü.NHN abzufallen.

Das Plangebiet ist durch ehemals bebaute Flächen und Verkehrsflächen v.a. im westlichen, nördlichen und östlichen Bereich zu 65 % versiegelt. Der Boden ist dementsprechend durch Voll- und Teilversiegelung sowie die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des natürlich gewachsenen Bodenprofils stark beeinträchtigt. Unversiegelte Bereiche finden sich nur im mittleren, zu Planungsbeginn baumbestandenen Teil des Grundstücks und am äußersten östlichen Rand des Plangebiets.

Laut Baugrundgutachten² folgen unter der an der Oberfläche anstehenden etwa 0,8 m bis 2,5 m dicken sandigen, humosen Auffüllung mit vereinzelt Bauschuttresten bis zur Endteufe von 8 m unter Geländeoberkante stark schluffige Feinsande (Geschiebemergel). Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ($k < 10^{-4}$ m/s) des anstehenden Baugrundes ist grundsätzlich mit temporär aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

² Gutachten über die Baugrund- und Grünungsverhältnisse, pib Prenzlauer Ingenieurbüro, Prenzlau, 22.02.2018

3.4.2 Grund- und Oberflächenwasser

Der Flurabstand zum Oberflächenwasser liegt bei < 10 m. Das Grundwasser ist im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Bebauung und die Beeinträchtigung durch Überformung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen bzw. wurde stark beeinträchtigt. Eine uneingeschränkte Versickerung und somit Grundwasserneubildung ist nur noch auf den unversiegelten Flächen möglich.

3.4.3 Arten, Biotope

Das Plangebiet stellt sich als ehemals gewerblich genutzter Standort dar, der großflächig durch ehemalige Gebäude, Stellplätze, Wege und Beton- und Pflasterflächen versiegelt ist. Im mittleren Bereich des Plangebiets befanden sich zu Planungsbeginn baumbestandene, ruderalisierte Rasenflächen. Diese unversiegelten Freiflächen waren jedoch durch ständiges Betreten, Befahren und Bauarbeiten stark geschädigt.

Von den im Plangebiet zu Planungsbeginn stehenden 22 Bäumen waren neun gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau geschützt (Bäume Nr. 1, 6-8, 12, 17-20). Die Bäume im Plangebiet boten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel.³ Die im Plangebiet stehenden Bäume wurden mit Fällgenehmigung der Stadt Prenzlau vom 27.08.2018 im Herbst 2018 gefällt.

Hecken finden sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit dem Ahornweg. Die Höhen schwanken zwischen 1,5 m und 2 m. Die Wertigkeit dieser Gehölzstrukturen kann, trotz vorhandener Störungen durch Formschnitte, Siedlungstätigkeit und Straßenverkehr, als mittel eingeschätzt werden.

Aufgrund der vorgefundenen Ausprägung sowie vorliegenden Störungen, wird die Wertigkeit dieser Flächen als gering eingeschätzt.

3.4.4 Klima, Luft

In Prenzlau werden die kältesten Temperaturwerte im Januar gemessen. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 0°C. Der wärmste Monat ist Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 19°C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 42,2 mm. Das Niederschlagsmaximum wird im August erreicht. Die Hauptwindrichtung ist West. Die Windrichtungen werden in Bodennähe jedoch häufig durch das Relief abgelenkt.

Das Plangebiet kann aufgrund des Versiegelungsgrads aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden. Nur die Flächen im mittleren Grundstücksbereich übernehmen in geringfügigem durch den geringeren Versiegelungsgrad verschiedene kleinklimatische Funktionen (Staubbindung, Temperatenausgleich, Verdunstung/ Beeinflussung der relativen Luftfeuchte, Sauerstoffproduktion).

3.4.5 Mensch, Erholung

Die Fläche ist für den Menschen im Sinne der landschaftsbezogenen Erholung und der Gesundheit von geringer Bedeutung und von der Stadt Prenzlau auch nicht angestrebt, da es sich um einen innerstädtischen Bereich mit anderen Prioritäten und Funktionen handelt.

Vorbelastungen bestehen durch den Kfz-Verkehr auf der Schwedter Straße, der Grabowstraße und dem Ahornweg und dem Lärm auf dem angrenzenden Grundstück der Schule.

³ Artenschutzrechtliche Einschätzung, trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, 23.02.2018

3.4.6 Landschaft, Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Prenzlau. Es war bis Sommer 2017 im nördlichen und östlichen Bereich mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden bebaut und auch in den übrigen Bereichen durch Überbauung mit Stellplätzen und Wegen geprägt. Als prägend konnten die Bäume im mittleren Grundstücksbereich bezeichnet werden. Es kann als mehr oder weniger stark negativ anthropogen vorgeprägt bezeichnet werden.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird über die Grabowstraße von Westen erschlossen. Der das Grundstück im Süden begrenzende Ahornweg bildet eine weitere Erschließungsmöglichkeit. Für Fußgänger sind entlang der Grabowstraße beidseitig Fußwege und einseitig ein Radweg im Zweirichtungsverkehr vorhanden. Entlang des Ahornweges sind keine Fuß- oder Radwege ausgebildet.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem Bus über die Haltestelle Grabowstraße direkt erreichbar.

3.5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets ist ebenso wie die Entsorgung über in der Grabowstraße und im Ahornweg liegende Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Das Gebiet wird über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Prenzlau GmbH versorgt. Das bestehende Netz wird bei Bedarf erweitert.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtgebietes ergänzt.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung

und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven.

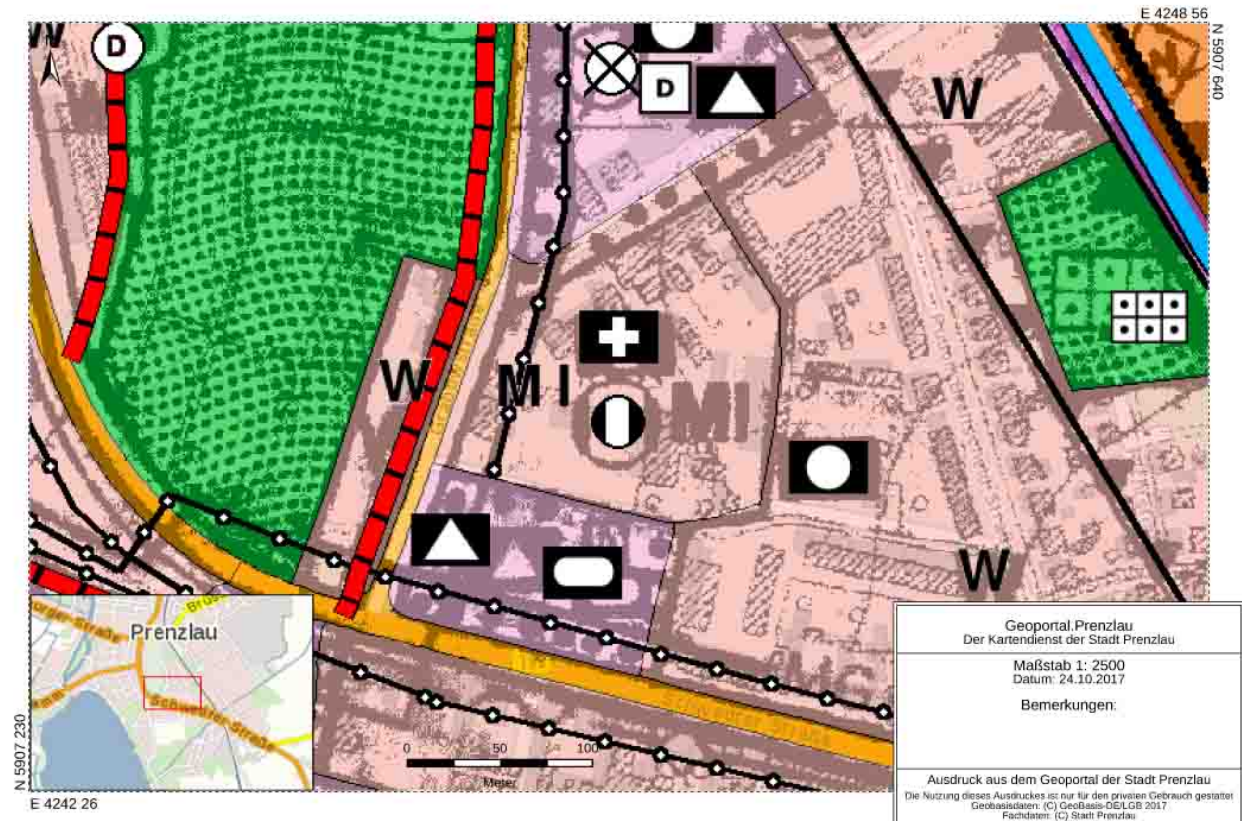
4.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Zielen des LEP B-B. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß 4.1 (G) vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

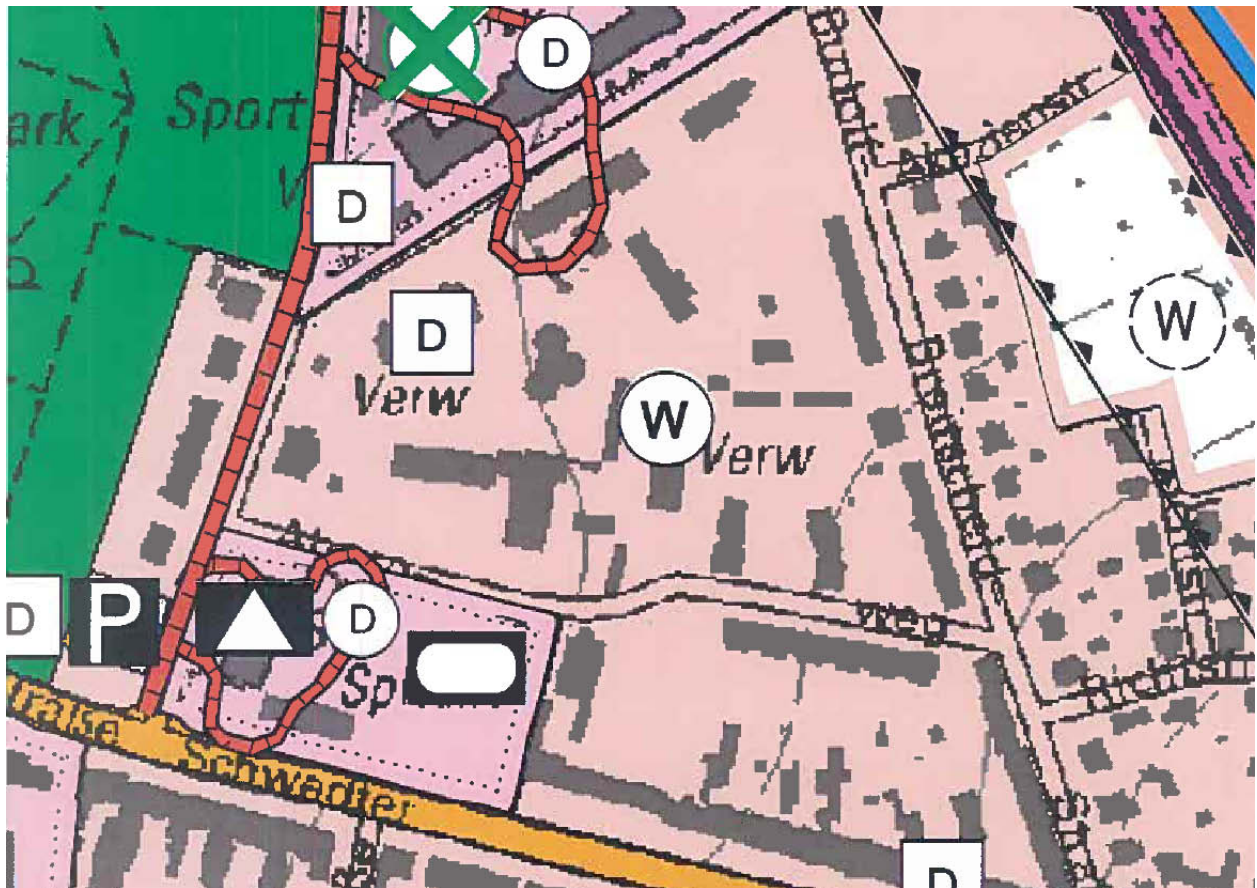
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Prenzlau ist seit dem 30.10.2001 rechtskräftig. Im rechtsverbindlichen FNP wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist innerhalb des Mischgebiets eine Einrichtung für gesundheitliche Zwecke dargestellt. Südlich angrenzend ist der Schulstandort als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Gebäude für sportliche Zwecke dargestellt. Auf dem Grundstück selbst ist eine Signatur Fernwärme dargestellt. Die Grabowstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Parallel zur Grabowstraße ist auf deren Ostseite eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt.



Flächennutzungsplan (Ohne Maßstab), Stand 31.10.2001⁴

Derzeit befindet sich der FNP im Änderungsverfahren. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, womit der Bebauungsplan dann als aus dem FNP entwickelt gilt.

⁴ Stadt Prenzlau



Flächennutzungsplan (Ohne Maßstab), 2. Entwurf, Januar 2018⁵

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wurde. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Sonstige Satzungen

4.3.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Die Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen vom 13.10.2018 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bis 100 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, über 100 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind je vier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens vier Fahrradstellplätze nachzuweisen.

4.3.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen vom 19.12.2013 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.4 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

4.4.1 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

⁵ Stadt Prenzlau

4.4.2 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.4.3 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt, südlich angrenzend an das Plangebiet wird im FNP (neu) jedoch ein Bodendenkmal dargestellt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege, hat mit Schreiben vom 14.01.2019, die untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 08.02.2019 mitgeteilt, dass sich das Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Objekten befindet, die bestandskräftig in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark verzeichnet sind. Dabei handelt es sich um das ehemalige Lazarett mit Umgebung, Karl-Marx-Straße 2 und das Schulgebäude mit Aborthäuschen, Schulplatz und Umgebung Grabowstraße 4. Die Belange des Denkmalschutzes, hier des Umgebungsschutzes, gemäß BbgDSchG sind zu beachten.

5 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (Stand 22.10.2018) sieht den Bau von fünf, durch eine Tiefgarage verbundene Mehrfamilienhäuser mit 61 Wohneinheiten vor. Die Wohngebäude sind zwei- bis viergeschossig und in Richtung Süden ausgerichtet. Sie werden mit begrünten Flachdächern und Dachterrassen errichtet. Ein viergeschossiges Wohngebäude schließt die Baulücke zwischen Schule (Grabowstraße 2) und Kommunikationszentrum der Sparkasse (Grabowstraße 6).

In einer teilweise eingegrabenen Tiefgarage werden neben den notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätzen auch ein zentraler Müllraum und Kellerräume für die darüber liegenden Wohnungen untergebracht. Die Tiefgarage bildet einen verbindenden Sockel zwischen den Gebäuden der durch Rasen, niedrige Hecken und einzelne Baumpflanzungen begrünt wird. Auf diesem Niveau wird zwischen den beiden am Ahornweg stehenden Gebäuden ein Spielplatz angelegt. Die Oberkante der Tiefgarage liegt auf dem Geländeniveau der Grabowstraße. Zu den angrenzenden Grundstücken ergibt sich so ein Geländesprung von bis zu 2 m der sowohl durch Aufschüttungen als auch durch Stützmauern abgefangen wird.

Die Tiefgarage wird von der Grabowstraße aus angefahren. Die Zufahrt liegt so, dass Konflikte im Einmündungsbereich des Ahornweges in die Grabowstraße ausgeschlossen werden können. Der Ahornweg wird, um ein gefahrloses Nebeneinander von Fahrzeugen und Fußgängern bzw. zur Sicherung von Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr auf das Grundstück erweitert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück selbst zurückgehalten und/ oder versickert. Ein Überlauf wird auf ein im Eigentum des Vorhabenträgers befindliches Grundstück südöstlich des Vorhabengrundstücks vorgesehen.



Vorhaben- und Erschließungsplan⁶ (ohne Maßstab)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinststeuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig. Dementsprechend sind auf Grundlage des Konzepts des Vorhabenträgers nur Wohnungen und Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Da in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, kann die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht aus den Bestimmungen der §§ 12 und 14 BauNVO abgeleitet werden. Da einige dieser Nutzungen zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, werden Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf explizit durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ermöglicht. Der Begriff der Nebenanlagen ist dabei analog § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO anzuwenden.

TF 1 Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf im Sinne von § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird das mit der Stadt Prenzlau abgestimmte Vorhaben der Wohnbau GmbH Prenzlau als Grundlage genommen. Dieses orientiert sich an der Struktur der umgebenden Bebauung.

⁶ Bastmann+Zavracky, Rostock, 22.10.2018

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die Kubatur des Vorhabens eindeutig bestimmt.

5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in einem allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet zulässigen GRZ und der baulichen Struktur im Umfeld des Vorhabens.

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Tiefgarage als auch deren Zufahrt, Zuwegungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Nur mit dieser erhöhten GRZ ist die Unterbringung der für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze und Nebenanlagen möglich.

TF 2.1 Die festgesetzte GRZ darf durch die Tiefgarage und deren Zufahrt, Zuwegungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

5.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts gemäß § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß BauNVO in einem allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet zulässigen GFZ. Die in dem Gebiet seitens des Vorhabenträgers geplante Wohnfläche kann damit realisiert werden.

5.3.3 Geschosse

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird im Sinne von § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt. Die geplante Bebauung lehnt sich in ihrer geplanten Höhe an die Nachbarbebauung Grabowstraße 6 (Kommunikationszentrum der Sparkasse) an.

5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Wohngebäude wird im Sinne von § 16 Abs. 2 BauNVO entsprechend des hochbaulichen Konzeptes mit einem Korridor von 43 m bis 51 m ü.NHN festgesetzt. Dies bildet sowohl die niedrigen zweigeschossigen als auch die viergeschossigen Gebäudeteile ab.

Die Tiefgarage ist teilweise eingegraben. Sie überragt die Geländeoberkante bis zu einer Höhe von 37,2 m ü.NHN und bildet einen verbindenden Sockel zwischen den Gebäuden. Die zulässige Oberkante der Tiefgarage wird im Sinne von § 16 Abs. 2 BauNVO mit 37,5 m ü.NHN festgesetzt, was bei der Umsetzung der Planung noch einen gewissen Spielraum ermöglicht.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Bauweise

Die geplanten Wohngebäude sollen mit einer Länge von maximal 31 m errichtet werden, was in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig ist.

Die Wohngebäude werden jedoch mit einer teilweise über die Geländeoberkante hinausragende Tiefgarage verbunden die eine Länge von 50m überschreitet. Dementsprechend wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt in der die Tiefgarage eine Länge von 50 m überschreiten darf.

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise darf die Tiefgarage eine Länge von 50 m überschreiten.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die geplanten Gebäude werden damit inkl. der Tiefgaragenzufahrt an der Grabowstraße exakt abgebildet.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die zur Nutzung des Grundstücks notwendigen Wege, Spielplatzanlagen inkl. Spielgeräten, Terrassen, Balkone und unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Ebenso werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Aufschüttungen und notwendige Stützmauern zugelassen, die aufgrund der geplanten Modellierung des Geländes, d.h. der Anschüttung zum Ausgleich der unterschiedlichen Geländeeniveaus bis auf das Niveau Oberkante Tiefgarage notwendig werden.

TF 3.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wege, unterirdische Versickerungsanlagen, Spielplatzanlagen inkl. Spielgeräten, Terrassen, Balkone und Aufschüttungen und Stützmauern zulässig.

An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone und Terrassen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die entlang des Ahornweges festgesetzte Baugrenze entsprechend des städtebaulichen Konzeptes um bis zu 2 m überschreiten.

TF 3.3 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone und Terrassen dürfen die entlang des Ahornweges festgesetzten Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten.

5.4.3 Abstandsflächen

Die an den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebauten Balkone unterschreiten die gemäß BbgBO einzuhaltenden Abstandsflächen. Balkone dürfen dort die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB unterschreiten. Sie müssen einen Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze mit dem Ahornweg (Flurstück 15 Flur 40) einhalten.

TF 3.4 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone dürfen die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen unterschreiten. Sie müssen einen Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze mit dem Ahornweg (Flurstück 15 Flur 40) einhalten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist zwischen Sparkassengrundstück und dem die Baulücke an der Grabowstraße schließenden Gebäude vorgesehen. Da die Tiefgarage und deren Zufahrt in einem Abstand von 0,9 m zur Flurstücksgrenze zum Flurstück 14 Flur 40 errichtet werden soll muss diesbezüglich eine Festsetzung zur zulässigen Unterschreitung der gemäß BbgBO notwendigen Abstandsflächen getroffen werden. Die geplante Tiefgarage und deren Zufahrt darf demnach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit einem Abstand von 0,9 m an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 14 Flur 40 angebaut werden.

TF 3.5 Die Tiefgarage und deren Zufahrt darf mit einem Abstand von 0,9 m an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 14 Flur 40 angebaut werden.

5.5 Geh- und Fahrrecht

Da die derzeitige Breite des Ahornweges von ca. 5 m für die Erreichbarkeit des Grundstücks durch die Feuerwehr und ein gefahrloses Nebeneinander von Fußgängern und Fahrzeugen generell nicht ausreicht, wird ein 0,5 m breiter Streifen des Grundstücks auf der Nordseite des Ahornwegs beansprucht. Der dann zur Verfügung stehende Straßenraum hat damit eine Breite von ca. 5,5 m. Die konkrete Aufteilung bzw. Gestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Planung. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der B 198 (Schwedter Straße) und der Grabowstraße vorbelastet. Auf der Grabowstraße verkehren mehrerer Buslinien, zudem ist die Fahrbahn größtenteils gepflastert. Durch Sportanlagenlärm ist das Plangebiet durch den auf dem Gelände der Diesterweggrundschule Teil II südlich des Ahornweges befindlichen Bolzplatz, der auch zum Fußballspielen genutzt wird vorbelastet. Der Bolzplatz steht neben den Schülern auch der Nachbarschaft und auch am Wochenende zur Verfügung. Schienenverkehrslärm spielt für das Plangebiet keine Rolle. Die östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke ist vergleichsweise wenig befahren und relativ weit vom Plangebiet entfernt. Ihre Geräuschimmissionen werden durch vorhandene Gebäude in Richtung Plangebiet abgeschirmt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan wurde diesbezüglich eine schalltechnische Untersuchung⁷ erarbeitet in der die schalltechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt wurden.

Sportlärm

Den Bolzplatz betreffend werden sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit mittags und außerhalb der Ruhezeiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel von 55dB(A) und den Maxiamlpegel von 85 dB(A) eingehalten. Auch in den anderen Beurteilungszeiträumen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Verkehrslärm

Vor der Westfassade des Torhauses (Haus 1) wird der rechtlich anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts um maximal 3 dB(A) überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags wird vor den Fassaden vor allem des Torhauses (Haus 1) und des Hofhauses 4 (Haus 5) sowie nachts vor der Mehrzahl der Fassaden der geplanten Häuser überschritten (Ausnahmen: partiell Fassadenbereiche der Hofhäuser 2, 3 und 4 (Häuser 3, 4, 5)).

Bei Zugrundelegung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für die Abwägung ergeben sich tags nur für die West- und die Südfassade des Torhauses Überschreitungen. Nachts wurden Überschreitungen vor allem für das Torhaus (Haus 1) sowie für die Südfassaden und (partiell) für die Westfassaden der Hofhäuser 1 (Haus 2) und 4 (Haus 5) ermittelt.

Für die West-, Süd- und Nordfassade des Torhauses (Haus 1) ergeben sich relevante Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stützen sich weitestgehend auf die „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. Aufgrund der Neufassung der Normenreihe DIN 4109, die in der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ noch nicht berücksichtigt ist, sind Abweichungen vom Wortlaut der Musterfestsetzungen erforderlich. Auch wird davon ausgegangen, dass mit dem Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die geänderten Normenteile im Land Brandenburg bauaufsichtlich eingeführt sein werden.

⁷ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnungsbau Grabowstraße 4“ der Stadt Prenzlau, ALB Akustiklabor Berlin, Berlin 06.07.2018

TF 5.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109:2018-02) aufweisen:

- Westfassade Haus 1: 46 dB im EG, 1.OG und 2. OG sowie 42 dB im 3. OG,
- Südfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
- Nordfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
- Westfassade Haus 2: 36 dB im 2. OG.

Eine Minderung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

TF 5.2 In den nicht mit mindestens einer Fassade nach Osten ausgerichteten Wohnungen des Torhauses (Haus 1) ist zum Schutz gegen Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. sind mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

5.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze dürfen gemäß § 12 BauNVO nur in einer Tiefgarage errichtet werden. Damit kann gewährleistet werden, dass die zwischen den Gebäuden verbleibenden Freiflächen für die Bewohner als nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen und nicht durch parkende Autos belegt werden. In der Tiefgarage werden 62 Stellplätze nachgewiesen.

TF 6 Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben hat die Fällung aller zu Planungsbeginn im Gebiet stehenden Bäume bedingt. Für die Fällung der Bäume liegt vom Amt für Gebäudemanagement/ Naturschutz der Stadt Prenzlau mit Datum vom 27.08.2018 eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen vor. Die Genehmigung war auf 2 Jahre nach der Bekanntgabe des Bescheides befristet. Mit den Fällungen durfte ab dem 01.10.2018 begonnen werden. Alle Bäume wurden im Herbst 2018 gefällt.

Als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung sind für die zu fällenden Bäume 11 Linden, Eichen oder Rotbuchen, 6 mittelgroße Bäume wie z.B. Feldahorn, Eberesche oder Säulen-Bäume, 8 kleinkronige Bäume oder 300 m Hecke auf den Grundstücken Grabowstraße 4 und auf einem der Grundstücke der Wohnbau Prenzlau GmbH in unmittelbarer Nähe zur Grabowstraße 4 zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

Die Neupflanzungen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen sind Bäume zu verwenden, die den Gütebestimmungen für Baumschulware entsprechen. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm 3xv mDb zu pflanzen. Der Stammumfang eines jeden Baumes soll 14-16 cm betragen, die Hecken Co/mB 60-100 cm. Insbesondere ist eine 3-jährige Pflege (Gießen, Kontrolle) durchzuführen, um den Anwacherfolg zu garantieren. Wachsen die Bäume trotz Pflege nicht an, ist ein erneuter Ersatz zu leisten. Dies muss ggf. solange wiederholt werden, bis die Auflage erfüllt ist. Die Ersatzpflanzungen sind schriftlich anzuzeigen. Sie gelten erst dann als vollzogen, wenn die Bäume nach 3 Jahren angewachsen sind, anderenfalls sind die Pflanzungen zu wiederholen.

5.7.1 Tiefgarage

Die Tiefgarage muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 0,3 m Höhe überdeckt werden. Damit wird sichergestellt dass auf der Tiefgarage bzw. zwischen den geplanten Wohngebäuden ein begrünter Freiraum für die Bewohner des Quartiers entstehen kann. Gleichzeitig dient die Erdschicht dem Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers.

TF 7.1 Die Tiefgarage muss mit einer Erdschicht von mindestens 0,3 m Höhe überdeckt werden.

5.7.2 Einfriedungen

Zäune müssen zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere (z.B. Igel) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet.

TF 7.2 Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

5.7.3 Flächenbefestigungen

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und der Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück sind Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, dass das auf ihnen anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

TF 7.3 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

5.7.4 Dachbegrünung

Die Dächer der geplanten Gebäude sollen begrünt werden. Dachbegrünungen tragen durch eine verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung wird der Anfall von zu versickerndem Regenwasser reduziert bzw. dessen Eintrag zeitlich verzögert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mindestens 60 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

TF 7.4 Mindestens 60 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Großbäume

Linden, Tilia
Eichen, Quercus
Rotbuchen, Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior, Esche

Salix alba, Silber-Weide
Ulmus laevis, Flatter Ulm

Pflanzliste 2 - Kleine und mittlere Gehölze

Acer campestre, Feld - Ahorn
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Eisbeere
Carpinus betulus, Hainbuche als Hecke
Crataegus Sorten, Weiß-/ Rotdorn
Cornus sanguinea, Hartriegel
Euonymus europaea, Spindelstrauch
Sambucus nigra, Holunder
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
Aralia elata, Japanische Aralie
Acer ginnala, Feuerahorn

Pflanzliste 3 – Dachbegrünung

Stauden:

Anthemis tinctoria, Färberkamille
Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut
Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut
Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
Sempervivium arachnoideum, Dachwurz

Gräser:

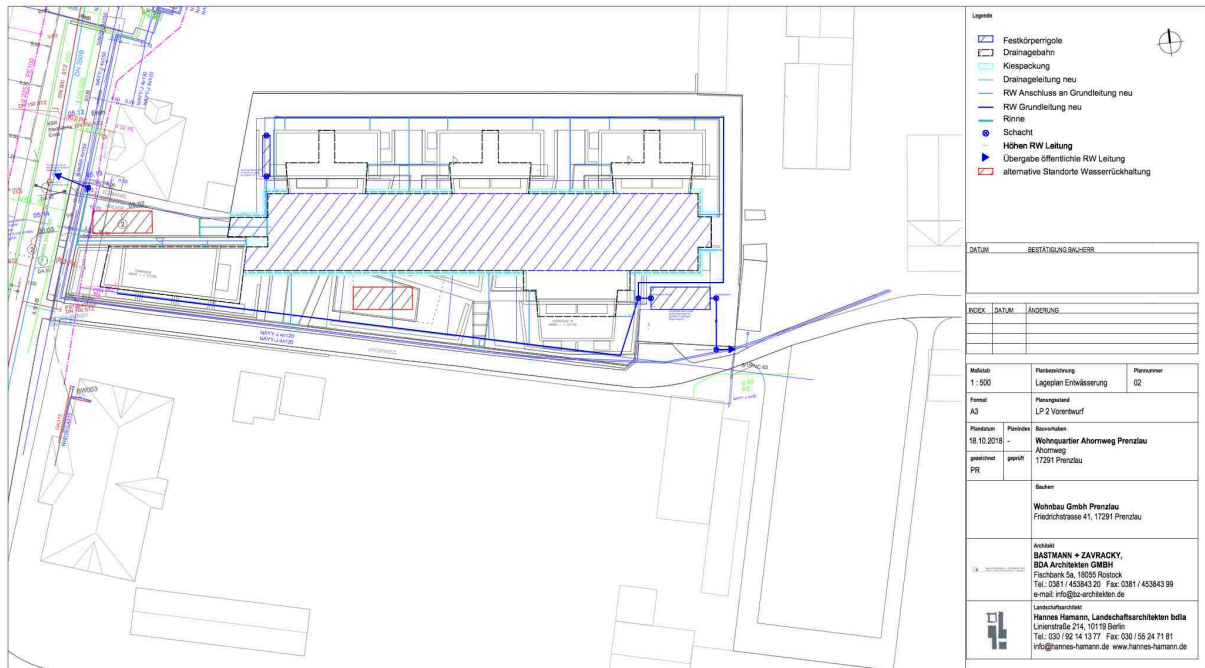
Carex montana, Bersegge
Festuca ovina, Schafschwingel

5.7.5 Versickerung von Niederschlagwasser

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen hat der Vorhabenträger eine geotechnische Untersuchung⁸ erarbeiten lassen. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagwasser im Untersuchungsgebiet aufgrund der festgestellten homogenen Böden im Untergrund (Geschiebelehme/ Geschiebemergel, Schicht 2 und 3) unterhalb der Auffüllung mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von ca. $3,95 \times 10^{-8}$ – $8,5 \times 10^{-9}$ nicht möglich.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird dementsprechend auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer abgeführt. Die notwendigen Abstimmungen über die Einleitmengen wurden mit den Stadtwerken Prenzlau geführt. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Uckermark hat der Ableitung über die Regenwasserkanalisation mit Schreiben vom 11.10.2018 zugestimmt.

⁸ Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Lessing, Berlin 11.09.2018



Versickerungskonzept⁹

5.7.6 Artenschutz

Während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte die Fällung aller Bäume im Plangebiet. Die zu Planungsbeginn im Plangebiet stehenden Bäume konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten sein und unterlagen daher dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Die Bäume im Plangebiet wurden im Februar 2018 auf Vorkommen und Potenzial dieser Arten untersucht.¹⁰ Die Nachuntersuchung¹¹ eines Baumes (Bestandsbaum Nr. 22) fand am 23.09.2018 statt. Neben dem Vorkommen des Waldkauzes besteht Potenzial für weitere Höhlenbrüter und Fledermausarten. Für die Fällung waren Bauzeitenregelungen zu beachten.

Bauzeitenregelung Brutvögel (Vermeidung)

Aufgrund des Vorkommens des Waldkauzes beginnt die Brutzeit im Bereich der betroffenen Bäume bereits Anfang Januar und dauert für die potenziell vorkommenden Arten (s. Tab. 3 artenschutzrechtliche Einschätzung) bis Ende August (nach Angabe zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten, MUGV 2010).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Zerstörung von Nestern und ggf. Tötung von Individuen oder Vernichtung von Gelegen oder Entwicklungsstadien) können die Fällungen folglich nur in einem Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Dezember durchgeführt werden.

Bauzeitenregelung Fledermäuse (Vermeidung)

In den betroffenen Bäumen befinden sich Höhlen, die potenziell als Fledermausquartiere verschiedener Arten, insbesondere als Wochenstuben geeignet sind.

⁹ Bastmann+Zavracky, Rostock, 15.09.2018

¹⁰ Artenschutzrechtliche Einschätzung, trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, 23.02.2018

¹¹ Baumfällung, Artenschutzrechtliche Begutachtung, Glienicke/ Nordbahn 24.09.2018

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Zerstörung von Quartieren und ggf. Tötung von Individuen) müssen die Fällungen außerhalb der Wochenstubenzeit (s. Tab. 2 artenschutzrechtliche Einschätzung) erfolgen. Folglich können die Fällungen nur zwischen Anfang September und Ende März durchgeführt werden.

Fällbegleitung

Die Begehung am 14.02.2018 fand innerhalb der Winterruhezeit bei frostigen Temperaturen statt. Mittels Hebebühne und Endoskop wurden keine Fledermäuse in den Baumhöhlen der betroffenen Bäume festgestellt. Bei zwei Bäumen kann aufgrund der Dimensionierung der Höhlen und des Stammdurchmessers nicht ausgeschlossen werden, dass die Höhlen potenziell auch als Winterquartiere genutzt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Zerstörung von Quartieren und ggf. Tötung von Individuen) muss unmittelbar vor Fällung der betroffenen Bäume eine weitere Begutachtung durch einen Fledermaus-Sachverständigen stattfinden.

Als Ausgleich für den Verlust von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Kästen mit unterschiedlicher Funktion im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes anzubringen.

Schaffung von Ersatzquartieren

Bei Fällung der Bäume entsteht ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, der vor der Fällung, spätestens vor Beginn der darauffolgenden Brutzeit/ Wochenstubenzeit kompensiert sein muss.

Die Kompensation besteht durch das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (angrenzende Bereiche mit Baumbestand). Dazu geeignet ist z.B. der Altbaumbestand im nördlich angrenzenden Bereich des Behördenzentrums bzw. im westlich gelegenen Stadtpark (Entfernung > 200 m).

Die Kompensation für nachgewiesene Quartiersstandorte wird grundsätzlich im Verhältnis 1:2 vorgeschlagen, die für potenzielle Quartiersstandorte im Verhältnis 1:1. Ausnahme bilden die Nistkästen für Dohlen, die gewöhnlich in Kolonien brüten. Für den Ausgleich können z.B. Produkte von Schwegler oder anderer Anbieter gleichwertiger Qualität verwendet werden.

Baum		Potenzial/ Nachweis		Typ (Bsp.)	Anzahl
Nr.	Art				
6	Bergahorn	besetzt mit Waldkauz	Eulenhöhle Nr. 5 mit Marderschutz (auch geeignet für Dohle)	[00184/9]	1
			Waldkauzhöhle Nr. 30	[00253/2]	1
17	Linde	Eignung als Brutplatz für Waldkauz, Dohle, Star u.a.	Dohlennisthöhle Nr. 29	[00252/5]	3
		Eignung als Wochenstube und Winterquartier	Fledermausflachkasten 1FF	[00139/9]	1
			Großraum- & Überwinterungshöhle 1FW	[00137/5]	1
		Eignung als Brutplatz für Star, Gartenrotschwanz u.a.	Starenhöhle 3S Ø 45mm	[00162/7]	1
		Eignung als Wochenstube	Fledermausflachkasten 1FF	[00139/9]	1
		Eignung als Brutplatz für Meisen, Gartenbaumläufer u.a.	Nisthöhle 2M/FG Ø 26 mm	[00114/6]	1
		Eignung als Zwischenquartier (und Wochenstube)	Fledermaushöhle 2F (universell)	[00134/4]	1
		Eignung als Bruthöhle, z.B. für Meisen, Gartenbaum-	Nisthöhle 2M/FG Ø 26 mm	[00114/6]	1

Baum		Potenzial/ Nachweis		Typ (Bsp.)	Anzahl
Nr.	Art				
		läufer			
18	Linde	Eignung als Brutplatz für Waldkauz, Dohle, Star u.a.	Nisthöhle 3SV Ø 34 mm, auch geeignet für Gartenrotschwanz, Kleiber, Meisen, Sperlinge, Wendehals, Fledermäuse	[00122/1]	1
		Eignung als Wochenstube	Fledermausflachkasten 1FF	[00139/9]	1
		Eignung als Bruthöhle, z.B. für Meisen	Nisthöhle 2M/FG Ø 32 mm	[00111/5]	1
		Eignung als Bruthöhle, z.B. für Meisen	Nisthöhle 2M/FG Ø 32 mm	[00111/5]	1
		Eignung als Bruthöhle, z.B. für Meisen	Nisthöhle 2M/FG Ø 32 mm	[00111/5]	1
19	Linde	Eignung für Nischen- und Freibrüter, z.B. Haussperling, Amsel u.a.	Nisthöhle 3SV Ø 34 mm, auch geeignet für Gartenrotschwanz, Kleiber, Meisen, Sperlinge, Wendehals, Fledermäuse	[00122/1]	2

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark (s.a. Schreiben vom 03.05.2018) wurden die Ersatzquartiere vor Fällung des Baumbestandes und fachgutachterlicher Kontrolle an Bäumen im Stadtpark angebracht.

Artenschutzhinweis

Die vorgenannten Regelungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich geregelt. Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z.B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

5.8 Örtliche Bauvorschriften

5.8.1 Einfriedungen

Das Grundstück soll in Teilbereichen mit niedrigen Hecken, Zäunen oder niedrigen Mauern eingefriedet bzw. begrenzt werden. Mauern bzw. auf niedrige Mauern aufgesetzte Zäune sind durchaus als ortstypisch einzustufen (s. Mauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze oder auf niedrige Sockel aufgesetzte Zäune entlang der Grabowstraße). Zuwegungen und Zufahrten sollen von Toren freigehalten werden.

Zur Grabowstraße wird das Grundstück mit durch Hecken hinterpflanzte niedrige Mauern von 0,5 m Höhe eingefriedet werden. Die Einfriedung zum Ahornweg soll in einer Länge von ca. 42 m ausgehend von der Grabowstraße ebenso erfolgen.

Im weiteren Verlauf des Ahornweges in Richtung Westen bilden bis zu 2 m hohe Stützmauern, die aufgrund der Anhebung des Geländes durch Aufschüttungen bis auf das Niveau der Tiefgarage notwendig werden gleichzeitig die Einfriedungen des Grundstücks. Ebenso bilden an der östlichen Grenze niedrige Mauern die Begrenzung des Grundstücks.

Die Einfriedung zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 14 soll wie im Bestand durch einen Zaun erfolgen. Die entlang der nördlichen Grenze auf dem Nachbargrundstück stehende Mauer bleibt erhalten und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Einfriedungen sind demnach gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO als lebende, frei wachsende Hecken und sonstige Strauchbepflanzungen oder durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1,2m Höhe und Mauern zulässig. Dabei dürfen Mauern die Oberkante des angrenzenden geplanten Geländeneiveaus nicht überschreiten.

TF 8.1 Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken und sonstige Strauchbepflanzungen und als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1,2 m Höhe und Mauern zulässig. Zuwegungen und Zufahrten müssen von Toren freigehalten werden.

TF 8.2 Mauern dürfen die Oberkante des angrenzend geplanten Geländeneiveaus um maximal 0,5 m überschreiten.

5.8.3 Werbeanlagen

Aufgrund der ausschließlichen Entwicklung des Gebiets für Wohnen werden im Gebiet keine Werbeanlagen, Werbeschriften und großflächigen Beschilderungen zum Hinweis auf im Gebiet ansässige Nutzungen notwendig. Werbeanlagen und Werbeschriften werden demnach gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO ausgeschlossen. Ebenso werden großflächige Beschilderungen zur Bezeichnung des Quartiers bzw. einzelner Gebäude größer als 0,2 m x 0,3 m ausgeschlossen.

TF 8.3 Werbeanlagen und Werbeschriften sind nicht zulässig. Großflächige Beschilderungen größer als 0,2 m x 0,3 m werden ausgeschlossen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Planung hat, da das Grundstück nach Abriss des ehemaligen Schützenhauses nicht mehr bebaut ist bzw. nicht mehr genutzt wird, keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.

6.2 Verkehr

Mit der Planung ist keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Das Grundstück war in der Vergangenheit bebaut und aufgrund der Gaststättennutzung durch entsprechende Zielverkehre geprägt. Die Grabowstraße ist entsprechend ausgebaut und kann das neu entstehende Verkehrsaufkommen aufnehmen. Insbesondere zu den Stoßzeiten morgens und abends kann es jedoch zu geringfügigen aber hinnehmbaren Auswirkungen auf den Verkehrsfluss durch auf das Grundstück bzw. in die Tiefgarage ein- und ausfahrende Fahrzeuge kommen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Alle notwendigen Medien liegen in ausreichender Dimensionierung in der Grabowstraße bzw. dem Ahornweg an.

6.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen.

6.4.1 Arten und Biotope

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ist trotz der intensiven Vornutzung mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen verbunden. Alle zu Planungsbeginn im Gebiet stehenden Bäume wurden gefällt. Die Fällung der Bäume wird durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück bzw. auf Grundstücken des Vorhabenträgers in räumlicher Nähe ausgeglichen. Aufgrund des insgesamt geringen Natürlichkeitsgrades der Vegetationsstrukturen und der hohen Nutzungsintensität ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzustufen. Durch das Vorhaben werden neue Biotopstrukturen geschaffen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6.4.2 Boden, Wasser

Die Bebauung erfolgt im wesentlichen auf ehemals baulich genutzten Flächen des Plangebiets. Dennoch kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Flächen im mittleren Grundstücksbereich zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potentiellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Versiegelung	Fläche in m²	Flächenanteil
Bestand		
Bebaute Flächen, Erschließungsflächen	4.387	65 %
Vegetationsfläche, Brachfläche	2.348	35 %
Summe	6.735	100 %
Planung		
Bebaute Flächen, Erschließungsflächen	5.388	80 %
Vegetationsfläche	1.347	20 %
Summe	6.735	100 %
Neuversiegelung	+1.001	

Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der in der Vergangenheit eingetretenen Veränderungen als relativ gering einzustufen. Durch die geplante Überdeckung der Tiefgarage und Begrünungsmaßnahmen können verlorengelassene Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise ausgeglichen werden.

Großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser sind innerhalb des Plangebiets schon vorhanden.

6.4.3 Klima, Luft

Da die Flächen durch Überbauung und Versiegelung sowie eine geringe Vegetationsausstattung vorbelastet sind, werden nachhaltige kleinklimatische Beeinträchtigungen eher gering ausfallen. Es sind somit aufgrund der geplanten offenen Bebauungsstruktur und begrünten Freiräume nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft festzustellen.

6.4.4 Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Durch die Umstrukturierung und den Neubau von Gebäuden kommt es zu einer Veränderung des Gebietsstruktur. Die Höhenstaffelung der Gebäude lehnt sich an die umgebende Bebauung an. Eine negative visuelle Wirkung auch auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte kann ausgeschlossen werden. Der Verlust von Bäumen wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht eintreten.

6.4.5 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Die Lärmbelastungen aus dem Umfeld werden aufgrund der innerstädtischen Lage als hinnehmbar eingestuft.

6.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale im Plangebiet gefunden werden können ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar.

6.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits entwickelten und teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Plangebietsfläche führt insgesamt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt. Mit der Planung im Innenbereich an zentraler Stelle werden potenziell andere (unbebaute) Flächen im Randbereich der Stadt vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamtstädtisch betrachtet ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten.

6.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld bieten ausreichenden Platz für den aus dem Vorhaben heraus entstehenden Bedarf.

6.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind im Sinne der Zusammenlegung von Flurstücken erforderlich. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

6.7 Kosten

Der Stadt Prenzlau entstehen durch die Planaufstellung kein Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

7 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	GRZ	GRZ zzgl. Überschreitung	Versiegelung in m ²	GFZ	BGF in m ²
Gebiet	6.735	0,4	0,8	5.388	1,2	8.082
Summe	6.735			5.388		8.082

8 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl.I/18, Nr. 22, S.28)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I/2004, Nr. 16 S. 350) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3) geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) i.d.F. der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl.II/15, Nr. 24)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Prenzlau, 30.10.2001

Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Stadt Prenzlau, 13.10.2018

Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau, 19.12.2013

Teil II Durchführungsvertrag

s. Anhang

Teil III Vorhaben- und Erschließungsplan

s. Anhang

Teil IV Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf im Sinne von § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Die festgesetzte GRZ darf durch die Tiefgarage und deren Zufahrt, Zuwegungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bauweise und Stellung von Gebäuden

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise darf die Tiefgarage eine Länge von 50m überschreiten.

TF 3.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wege, unterirdische Versickerungsanlagen, Spielplatzanlagen inkl. Spielgeräten, Terrassen, Balkone und Aufschüttungen und Stützmauern zulässig.

TF 3.3 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone und Terrassen dürfen die entlang des Ahornweges festgesetzten Baugrenzen um maximal 2m überschreiten.

TF 3.4 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone dürfen die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen unterschreiten. Sie müssen einen Abstand von 1,5m zur Grundstücksgrenze mit dem Ahornweg (Flurstück 15 Flur 40) einhalten.

TF 3.5 Die Tiefgarage und deren Zufahrt darf mit einem Abstand von 0,9 m an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 14 Flur 40 angebaut werden.

Geh- und Fahrrecht

TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Immissionsschutz

TF 5.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109:2018-02) aufweisen:

- Westfassade Haus 1: 46 dB im EG, 1.OG und 2. OG sowie 42 dB im 3. OG,
- Südfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
- Nordfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
- Westfassade Haus 2: 36 dB im 2. OG.

Eine Minderung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

TF 5.2 In den nicht mit mindestens einer Fassade nach Osten ausgerichteten Wohnungen des Torhauses (Haus 1) ist zum Schutz gegen Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum

(bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. sind mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Stellplätze und Garagen

TF 6 Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 7.1 Die Tiefgarage muss mit einer Erdschicht von mindestens 0,3 m Höhe überdeckt werden.

TF 7.2 Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

TF 7.3 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

TF 7.4 Mindestens 60 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

TF 8.1 Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken und sonstige Strauchbepflanzungen und als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1,2 m Höhe und Mauern zulässig. Zuwegungen und Zufahrten müssen von Toren freigehalten werden.

TF 8.2 Mauern dürfen die Oberkante des angrenzend geplanten Geländeneiveaus um maximal 0,5m überschreiten.

TF 8.3 Werbeanlagen und Werbeschriften sind nicht zulässig. Großflächige Beschilderungen größer als 0,2 m x 0,3 m werden ausgeschlossen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Großbäume

Linden, Tilia
Eichen, Quercus
Rotbuchen, Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior, Esche
Salix alba, Silber-Weide
Ulmus laevis, Flatter Ulm

Pflanzliste 2 - Kleine und mittlere Gehölze

Acer campestre, Feld - Ahorn
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Eisbeere
Carpinus betulus, Hainbuche als Hecke
Crataegus Sorten, Weiß-/ Rotdorn
Cornus sanguinea, Hartriegel

Euonymus europaea, Spindelstrauch
Sambucus nigra, Holunder
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
Aralia elata, Japanische Aralie
Acer ginnala, Feuerahorn

Pflanzliste 3 – Dachbegrünung

Stauden:

Anthemis tinctoria, Färberkamille
Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut
Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut
Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
Sempervivium arachnoideum, Dachwurz

Gräser:

Carex montana, Bersegge
Festuca ovina, Schafschwingel

2 Hinweise

Die Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das ehemalige Lazarett mit Umgebung, Karl-Marx-Straße 2 und das Schulgebäude mit Aborthäuschen, Schulplatz und Umgebung Grabowstraße 4 sind bestandskräftig in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark verzeichnet. Die Belange des Denkmalschutzes, hier des Umgebungsschutzes, gemäß BbgDSchG sind zu beachten.

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Normen werden bei der Stadt Prenzlau, Stadtplanungsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Anhang

Vorhaben- und Erschließungsplan, Bastmann + Zavracky, Rostock, 22.10.2018

Artenschutzrechtliche Einschätzung, trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, 06.03.2018

Artenschutzrechtliche Begutachtung, trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, 24.09.2018

Schalltechnische Untersuchung, Akustiklabor Berlin, 06.07.2018

Bodengutachten, Prenzlauer Ingenieurbüro, Prenzlau, 22.02.2018

Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Lessing, Prenzlau, 11.09.2018