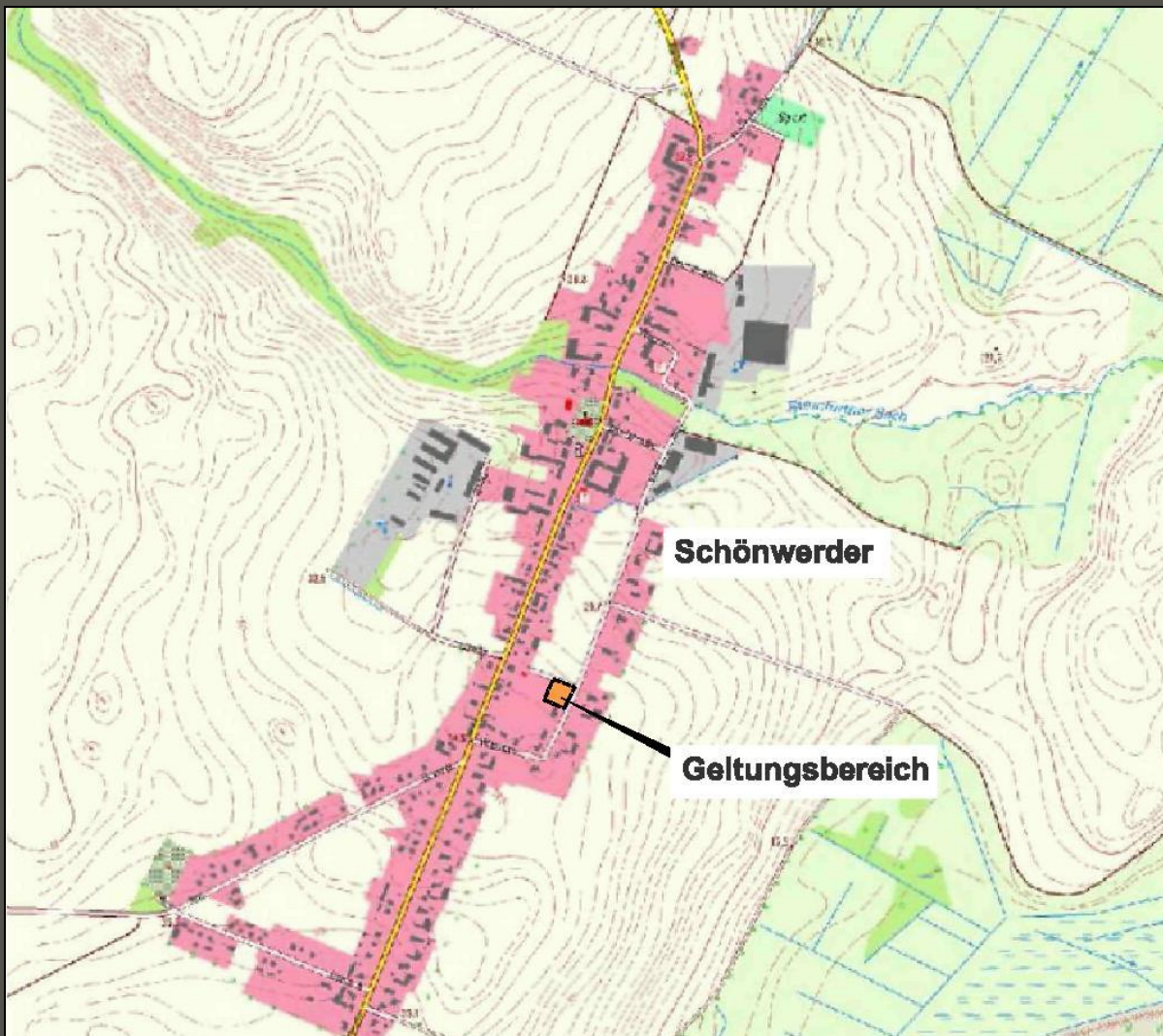


Stadt Prenzlau  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
„Wiesenweg Süd Schönwerder“



Begründung  
September 2017

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.5	Örtliche Bauvorschriften	9
6.6	Umweltprüfung	9
6.7	Verkehrskonzept	10
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	10
8.2	Gewässer	11
8.3	Telekommunikation	11
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	11
8.5	Brandschutz	11
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>12</b>
9.1	Baudenkmale	12
9.2	Bodendenkmale	12
<b>10.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>13</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wiesenweg Süd Schönwerder“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 04.05.2017 gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Vorliegend ist die Nachverdichtung von Flächen der Ortslage Schönwerder als Maßnahme der Innenentwicklung geplant. Für den Planungsraum im Süden des Wiesenwegs ist die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen.

Die Grundfläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Planungsraum weist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde in einer Informationsveranstaltung im Ortsbeirat Schönwerder am 22.02.2017 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der aktuellen Fortschreibung weist den Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet aus.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wiesenweg Süd Schönwerder“ nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, weil die Aufstellung vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 13.05.2017 förmlich eingeleitet worden ist und auch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor Inkraft-Treten dieser Novelle durchgeführt wurde. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenso vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- **Hauptsatzung** der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlage

- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Januar 2017

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,17 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 81/7 der Flur 1 in der Gemarkung Schönwerder.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Prenzlau ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) in Kraft getreten am 15. Mai 2009, aufgrund des Artikels 8 Abs. 6 des Landesplanungsvertrags in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2008 (GVBl. I S. 42)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) und das Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) enthalten Regelungen zur Steuerung von Siedlungsstrukturen für den Planungsraum.

Laut § 5 Abs. 1 & 2 des LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oder raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche können im Rahmen des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnflächen entwickelt werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen.

Vorliegend soll eine Fläche innerhalb der bewohnten Ortslage Schönwerder als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Entwicklung entspricht dem Eigenbedarf der Ortslage Schönwerder. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Bebauungszusammenhangs am Wiesenweg Süd.

Die Festlegungen in Form von Grundsätzen aus dem LEPro 2007 werden im LEP B-B über Ziele und Grundsätze konkretisiert.

Dem Ziel (LEP B-B 4. 2 (Z)), dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, wird entsprochen. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließen südlich und östlich vorhandene Wohnbebauungen an.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich (LEP B-B 4.5 (Z)). Der vorliegende Planungsraum kann über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden und entspricht einer konkreten Planungsabsicht.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg werden keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

Berücksichtigt man dementsprechend die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Der derzeit in Aufstellung befindliche **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Prenzlau mit Stand Entwurf Mai 2017 stellt den Planungsraum als allgemeines Wohngebiet dar. Laut der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg zum Vorentwurf der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Darstellung als Baufläche zugestimmt und der Entwurf infolge der positiven Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Wiesenweg Süd Schönwerder“ mit der Darstellung WA angepasst.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage Schönwerder. Der Wiesenweg erschließt den Planungsraum und bildet gleichzeitig die östliche Grenze des Geltungsbereiches. Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsgewalt über das Grundstück.

Derzeit unterliegt das Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung. Gehölze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Der Planungsraum ist als eben zu bezeichnen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine gesetzlich geschützten Biotope**.

**Nationale und Europäische Schutzgebiete** werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

**Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Altlastverdachtsflächen**.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Vorliegend schließt der Planungsraum an die vorhandene Siedlung innerhalb der gewachsenen Ortslage Schönwerder an. Die mediale sowie verkehrliche Erschließung sind bereits vorhanden. Es werden demnach keine weiteren Flächen für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Eine Erweiterung der Siedlungsflächen über den Geltungsbereich hinaus ist nicht möglich. Die, durch diese Flurstücke verlaufende Mittelspannungsleitung und die in diesem Zusammenhang einzuhaltenden Abstände, verhindern eine Bebauung der nördlicheren Grundstücke am Wiesenweg. Die Zuwegung zum Jugendclub bietet somit eine räumliche Abgrenzung des Wohngebietes.

Der Planungsraum unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu begründen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Flächenentzug nicht negativ auf die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft im Gemeindegebiet auswirkt.

Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird hingegen den ursprünglichen Absichten des Vorhabenträgers nur der zur Straße hingewandte Teil überplant. Der westliche Bereich des Flurstücks steht somit weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt, dennes besteht bereits eine unmittelbare Prägung durch benachbarte Bebauungen östlich und südlich des geplanten Baugrundstücks.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist für den in Rede stehenden Planungsraum nicht zweckmäßig.

Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe könnten sich zu unnötigen Störquellen im Wohngebiet entwickeln. Entsprechend sind diese Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Prenzlau, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Entsprechend sind zwei Vollgeschoss zulässig. Um die Bauflucht innerhalb des Wiesenwegs zu erhalten, sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Zur Begrenzung ungewollter Eingriffe wird die Grundflächenzahl auf 0,40 begrenzt.



Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gegeben.

Vorliegend wurden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

#### **6.5 Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Erhebliche vorhersehbare Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind mit der vorliegenden Planung und den dadurch in Anspruch genommenen Flächen nicht vorhersehbar.

Auch das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die geplanten Festsetzungen ist angesichts der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Schönwerder nicht absehbar.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## **6.6 Verkehr**

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über den Wiesenweg gesichert.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

## **7. Immissionsschutz**

Zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben der Ortslage Schönwerder wird ein Abstand von über 400 m eingehalten. Mit der vorliegenden Planung verringern sich die Abstände zwischen emittierenden Nutzungen im Umfeld und den Immissionsorten, wie den umliegenden vorhandenen Wohnbebauungen nicht. Es ist davon auszugehen, dass für die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes ein verträgliches Immissionsniveau gewährleistet werden kann, ohne dass die umgebenden Emittenten in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

## **8. Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Auf der Teilfläche des Flurstückes 81/7 der Flur 1 Gemarkung Schönwerder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein Mittelspannungskabel im Eigentum der Stadtwerke Prenzlau GmbH. Direkt vor der Teilfläche im öffentlichen Bereich verlaufen eine Trinkwasserleitung im Eigentum des NUWA sowie eine Gasleitung und Niederspannungskabel der Stadtwerke.

Von dem Mittelspannungskabel ist ein Abstand von 2,5 m, einzuhalten. Einer Überbauung und Überpflanzung des 5 m breiten Schutzstreifens ist unzulässig. Im Falle einer unvermeidbaren Überbauung oder Überpflanzung des Schutzstreifens muss das Mittelspannungskabel kostenpflichtig zu Lasten des Verursachers verrohrt oder umverlegt werden.

Anschlüsse für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus das Trinkwasser-, Gas- und Niederspannungsnetz sind möglich. Eine Schmutzwasserkanalisation ist in Schönwerder nicht vorhanden, für die Schmutzwasserentsorgung ist eine dezentrale Lösung erforderlich.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

## **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

## **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden.

## **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf wird über einen vorhandenen Löschwasserteich an der Dorfstraße sichergestellt.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Umsetzung des Bebauungsplans

### *Hinweise*

Bauliche Anlagen haben einen Abstand von 2,50 m zu der, durch das Plangebiet verlaufenden, Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Prenzlau GmbH einzuhalten. Überbauungen und Überpflanzungen der Leitungen sind nicht gestattet. Der Zugang zu den Leitungen und Kabeln muss für Wartungsarbeiten etc. jederzeit möglich sein. Notwendige Umlegungen von Leitungen und Kabeln gehen zu Lasten des Verursachers.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des historischen Ortskerns der Ortslage Schönwerder, welcher im Sinne von § 2 Abs. 2 Ziffer 4 BbgDSchG als Bodendenkmal gilt und als solches gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützt ist. Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### *Kosten*

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Vorvertrages sowie des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt Prenzlau gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Prenzlau damit ausgeschlossen.