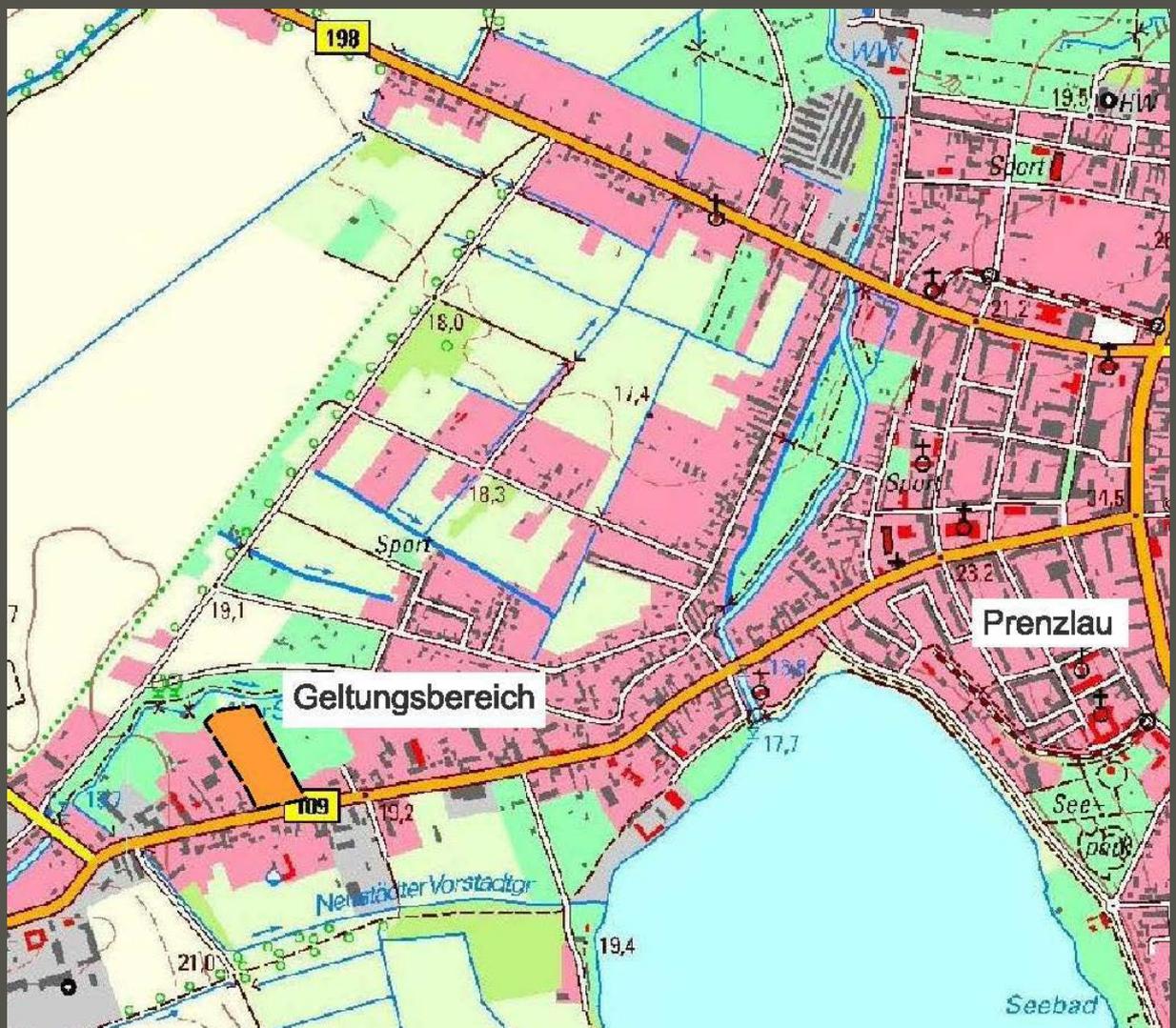


Stadt Prenzlau

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Am Strom“



Begründung
Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4	Örtliche Bauvorschriften	10
6.5	Umweltprüfung	10
6.6	Verkehrskonzept	12
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	12
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2	Gewässer	14
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5	Brandschutz	16
9.	DENKMALSCHUTZ	16
9.1	Baudenkmale	16
9.2	Bodendenkmale	16
10.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	17
11.	EINGRIFFSREGELUNG	18
12.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Stadt Prenzlau obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums gemäß Z 2.9 LEP B-B die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen um zusätzliche Entwicklungsflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Stadtgebiet zu stärken.

In diesem Zusammenhang liegen der Stadt Prenzlau bereits konkrete Investitionsabsichten für die Verdichtung bzw. Ergänzung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen nördlich des Neustädter Damms 60-70 als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet Prenzlau vor.

Zielstellung ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauN-VO im Vernehmen mit der Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers „Am Strom“, in dem die Wohnnutzung den Schwerpunkt bilden soll.

Unterstützt durch die hervorragende Verkehrsanbindung der Bundesstraße B 109 als Siedlungsachse entsteht also eine besonders attraktive Lage, die mit Verweis auf die Zulässigkeiten innerhalb urbaner Gebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen kann.

Entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in öffentlicher Sitzung am 08.03.2018 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entsprochen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Strom" beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr.5])
- **Hauptsatzung der Stadt Prenzlau** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros A. Knorke, ÖbVI und H. Schmidt Dipl.-Verm. Ing. GbR, Neubrandenburger Straße 11, 17291 Prenzlau, Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92; (Juli 2017)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 62, 63, 64 und 339 der Flur 25 innerhalb der Gemarkung Prenzlau.

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.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. 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, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 27. Mai 2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Folgende auf die Planungsabsicht bezogene Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen:

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen.

Ziel 2.9 LEP B-B: Die Stadt Prenzlau erfüllt im Zentral-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums.

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: In den Mittelzentren ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzungen möglich.

Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich für die Planungsabsicht insbesondere aus den §§ 5 und 6 LEpro 2007 und den Plansätzen 4.1 (Z) und 5.1 (Z) LEP B-B.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Prenzlau formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des wirksamen Teil-**Flächennutzungsplanes** der Stadt Prenzlau vom 26.10.2001. Derzeit befindet sich der Gesamt-Flächennutzungsplan für die Stadt, Orts- und Gemeindeteile in der Fortschreibung. Im Zuge der Fortschreibung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der südliche Teil des Planungsraums wurde bis zum Ende der 1990er Jahre als Wohnstandort genutzt. Entlang des Neustädter Damms befanden sich Mehrfamilienhäuser. Rückwertige Bereiche waren zu dieser Zeit durch Stallungen und Nutzgärten geprägt.

Nach dem Rückbau des baulichen Bestandes und der Nutzungsauffassung hat sich das Areal weitestgehend frei entwickelt. Ruderale Staudenfluren und Jungaufwuchs aus Gehölzen dominierten den Vegetationsbestand.

Im Oktober 2017 wurde die Fläche erstmals seit längerer Zeit gemäht. Einzelsträucher mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz wurden gerodet. Wertgebende Gehölze und Bäume im Westen und Norden des Planungsraumes sollen hingegen erhalten bleiben.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum vom Neustädter Damm in Richtung Nordwesten (Baukonzept Neubrandenburg GmbH Oktober 2017)

Insgesamt ist das Relief des Geltungsbereichs sehr eben. Ausgehend von der südlichen Plangebietsgrenze fällt das natürliche Gelände leicht um etwa 0,5 m in Richtung Norden ab.

Die südliche Begrenzung bildet der Neustädter Damm als Bundesstraße B 109. Östlich schließt sich eine Kleingartenanlage an und die westliche Grenze wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen der *Beton-Transport und Tiefbau GmbH* geprägt.

Im Norden verläuft der Strom als Fließgewässer, welches durch einen dichten uferbegleitenden Gehölzbestand eingefasst wird.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung durch den ÖPNV über den Neustädter Damm, dem unverbaubaren Uferbereich des Stroms im Norden und seiner Nähe zum Unteruckersee ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähigen Wohnstandort im westlichen Stadtgebiet Prenzlau anzusehen.

Aufgrund der peripheren Lage und der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll jedoch über die Wohnnutzung hinaus die Möglichkeit bestehen, dass ein bestimmter Anteil für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht. Hierfür ist insbesondere der nördliche Bereich des westlichen Baufeldes vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept für das Vorhaben ist darauf ausgerichtet, dass der südlich verlaufende Neustädter Damm mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen als Hupterschließung des Planungsraumes genutzt und für die innere Erschließung erweitert werden kann.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Staffelung der zu erwartenden Eingriffsintensität. Dabei steht der Erhalt der im Norden vorhandenen Gehölze entlang des Stroms im Vordergrund. Mit zunehmendem Abstand soll sich die Nutzungsintensität erhöhen, denn insbesondere im Bereich der Bundesstraße sprechen die oben angeführten Randbedingungen für eine Erhöhung der Bebauungsdichte.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO.

Abweichend zu Mischgebieten muss in urbanen Baugebieten die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten keine Bedeutung hat. Sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung muss innerhalb des urbanen Gebietes eine prägende Funktion haben.

Die Zielstellung des Vorhabenträgers beinhaltet eine Nutzungsmischung im Verhältnis von mindestens zwei Drittel Wohnen und maximal ein Drittel Gewerbe, wobei für die gewerbliche Ausrichtung keine produzierenden oder verkehrsintensiven Betriebe gewollt sind.

Gegenstand der vorliegenden Investitionsabsichten ist zunächst die Schließung der Baulücke am Neustädter Damm durch den Neubau von zwei Wohnhäusern mit jeweils bis zu 12 Nutzungseinheiten verteilt auf drei Vollgeschosse bis zu einer Maximalhöhe von 12 Metern über dem anstehenden Gelände.

Darüber hinaus sollen rückwertig bis zu 10 weitere Grundstücke erschlossen werden, die mit Grundstücksgrößen um 1.000 m² und der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamthöhe von neun Metern beste Voraussetzungen für die oben angesprochene Nutzungsmischung bieten.

Im Norden des Planungsraumes soll eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit bis zu 40 Plätzen geschaffen werden. Diese alternative Wohnform für ältere oder pflegebedürftige Menschen hat sich in den letzten Jahren bundesweit etabliert. Im Land Brandenburg im Allgemeinen und im Raum Prenzlau im Besonderen existiert allerdings eine Versorgungslücke für diese besonderen Wohnformen. Auch hier soll die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt und die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m festgesetzt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurde die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von der Obergrenze für urbane Gebiete auf 0,6 begrenzt. Diese GRZ von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Anteil von 70 % der Geschossfläche für die Wohnnutzung darf nicht unterschritten werden.*

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sowie produzierende oder verkehrsintensive Gewerbebetriebe sind unzulässig.

- 2. Die Grundflächenzahl ist für das Urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
- 3. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).*

4. *Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, soll vorrangig auf den mit "G" gekennzeichneten Parzellen im Westen des Geltungsbereiches erfolgen.*

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

Wertgebende Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzflächen sollen in das Gesamtkonzept integriert werden.

1. *Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichter Gehölzriegel heimischer Baum- und Straucharten zu erhalten.*
2. *Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als lockerer Gehölzbestand zu erhalten.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO erlassen.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende Versiegelungsgrad ist als wesentlicher anlage- und baubedingter Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 100 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Wirkung des urbanen Gebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über den Neustädter Damm sichergestellt.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße mit einer dazugehörigen Wendeeinrichtung vorgesehen. Wendemöglichkeiten werden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bzw. Lkw mit einer Gesamtlänge von bis zu 12,0 m als Bemessungsfahrzeug vorgehalten.

Für den ruhenden Verkehr gilt die Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung).

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Gesonderte Regelungen als Festsetzungen werden nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen, als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Insbesondere der westlich angrenzende Betrieb der BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH hat einen Anspruch auf den genehmigungskonformen Betrieb der hier vorhandenen Betonmischanlage. Weitere im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen, wie Autovermietung, Autohäuser, Fitnessstudio etc. erzeugen hinsichtlich der Gesamtschallimmissionssituation keinen nennenswerten Beitrag.

Geplante Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelastigungen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm einzugehen.

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für urbane Gebiete Immissionsrichtwerte Tags von 63 dB (A) und nachts 45 dB (A) für dieses Gebiet einzuhalten.

Laut der Schallschutzimmissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Eckhof GmbH wird festgestellt, dass – unter Voraussetzung des genehmigungskonformen Betriebes der Betonmischanlage – die für die Belastung durch den Betrieb der BTT Beton-, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH an den repräsentativen Immissionsorten für die südlichen Baufelder und das östliche Baufeld innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die entsprechenden Richtwerte um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden.

Aus der Betriebsführung, der besonderen Standortbedingungen der BTT Beton-, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH und den auf dem Betriebsgelände verwendeten Schüttgütern sind keine Belästigungen durch Stäube absehbar.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Das Vorhabengrundstück ist im Bereich des Neustädter Damms 60 – 70 mit Gas, Strom, Trinkwasser und Abwasser durch die Stadtwerke Prenzlau GmbH erschlossen.

Besondere Anforderungen bestehen für die Abwasserentsorgung. Im Bereich des Neustädter Damms verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung. Die Schmutzwasserentsorgung kann also ausschließlich über ein Abwasserdruckrohrleitung als Hauptleitung sowie entsprechende Hausanschlussdruckleitungen und entsprechende Abwasserpumpwerke je Baugrundstück erfolgen. Die komplette Schmutzwasseranlage, einschließlich deren Hauptleitung, verbleibt im Eigentum und Zuständigkeit Dritter. Eine Übernahme seitens der Stadtwerke Prenzlau GmbH ist nicht vorgesehen.

Die erforderliche innere Erschließung des Bebauungsplangebietes wird entsprechend der Vorgaben der Stadtwerke durch den Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Fachbetriebe durchgeführt. Beim Errichten und Betreiben von Abwasserkanälen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 beachtet werden.

Neu geplante Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind an diese Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen (beitragspflichtiger Anschluss- und Benutzungszwang).

Anschlussmöglichkeiten für die Niederschlagswasserentsorgung bestehen nicht. Anfallendes Regenwasser ist daher entstehungsnah der im Norden gekennzeichneten Fläche für den Rückhalt von Regenwasser zuzuführen und nach den Vorgaben der unteren Wasserbehörde in den Strom als Gewässer I. Ordnung einzuleiten. Hierzu bedarf es einer Wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Antragsverfahren wird durch den Vorhabenträger geführt.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg).

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind derzeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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.

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 gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Hierzu soll ausgehend von der Trinkwasserhauptleitung d 180 PE im Neustädter Damm ein Löschwasserhydrant beantragt und errichtet werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal „Neustädter Damm Prenzlau – Straße und Siedlung Mittelalter / Neuzeit“.

Erdeingriffe mit einer Eingriffstiefe von über 30 cm bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Umfang der erforderlichen archäologischen Untersuchungen hängt direkt vom Umfang der Erdarbeiten ab.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen 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.

11. Eingriffsregelung

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert:

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für das urbane Gebiet zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen. Ebenso sollten die Kompensationsmaßnahmen eine Pufferung der Eingriffsfolgen auf die hochwertigen, naturnahen Flächen bewirken. Für naturferne, vorbelastete Teilflächen kann eine Renaturierung und somit Aufwertung angestrebt werden.

Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung eines urbanen Gebietes mit einer GRZ 0,60 und der damit in Verbindung stehenden Neuversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelungen werden auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt - es handelt sich um einen, durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen vorgeprägten Standort - aufgrund der Lage ist eine ackerbauliche Nutzung nicht zweckmäßig
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase) 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb vorhandener Wegetrassen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten auf grundwassernahen Flächen, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Fahrbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß - Erhalt von Gehölzstrukturen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen (während der Bauphase) - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Freiflächen - Emission und Immissionen (während der Bauphase) - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch ein verändertes Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß - Nutzung eines für den Arten- und Biotopschutz untergeordneten Bereichs - Erhalt von Gehölzen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- / Schadstoffemission, in der Bauphase - optische Dominanz der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der vorhandenen Gehölze - Nutzung eines optisch vorgeprägten Gebietes

Eingriffsrelevante Vorhaben

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Eingriffsrelevanz zu untersuchen:

Maßnahme	Umfang	Wirkungen
1. Festsetzung eines urbanen Gebietes		
Gesamtfläche Geltungsbereich: 21.692 m ²	GRZ 0,60 9.802 m ²	- Flächeninanspruchnahme - Versiegelung
ausgewiesene urbanes Gebiet (MU): 16.337 m ²	Erschließungsstraße: 1.431 m ²	- Klimatische Beeinträchtigung - Störung der Bodenfunktionen - Zerstörung ökologischer Funktionen - Beeinträchtigung von sekundären Bodenfunktionen

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 11.233 m²** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In Ableitung der bekannten Auswirkungen des Vorhabens und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind folgende Zielvorgaben besonders relevant zur Kompensation der erwarteten Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Projektes:

Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin – Brandenburg (LEPro B-B 2007)

- die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§6 [1] LEPro)
- Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums (§6 [2] LEPro)
- Minimierung der Zerschneidungswirkungen von bandartiger Infrastruktur durch räumliche Bündelung (§6 (2) LEPro)

Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin – Brandenburg (LEP B-B)

- Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (LEP B-B 5.1 [G])
- Nutzung von vorgeprägter raumverträglicher Standorte sowie Mit- oder Nachnutzung (LEP B-B 6.8 [G])

Landschaftsprogramm Brandenburg

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen
- Erhalt großflächiger naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften
- Erhalt / Einrichtung punktueller und linearer Biotopstrukturen und Pufferzonen

**Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme
Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung****K 1**

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren. Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- Vollversiegelung im Bereich des MU: **11.233 m²**

Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Es wurden zahlreiche Diskussionen zur Eingriffsvermeidung durchgeführt. Neuversiegelungen finden in einem geringen Maße statt. Durch die angrenzenden Nutzungen handelt es sich um einen anthropogen vorgeprägten Standort. Die Zerschneidung des Freiraums kann durch die Nutzung dieses Standortes verhindert werden.

Eingriffsbilanz

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Prenzlau geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um den Eingriff zu kompensieren.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme

K 3

Die mögliche Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung im Planungsgebiet verursacht eine Zerstörung der vorhandenen Vegetationsdecke. Gleichzeitig gehen mit der Veränderung der Versiegelungsart Teillebensräume heimischer Insekten und anderer Kleinlebewesen verloren. Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

Auf diese Weise können eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lebensraumes auf diesen Flächen unterbunden und das Erfordernis von Ersatzmaßnahmen vermindert werden.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Im Rahmen der Planungen fanden zahlreiche Diskussionen zur Eingriffsvermeidung statt. Die mögliche Neuversiegelung konzentriert sich ausschließlich auf für den Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung und unbedingt erforderliche Bereiche. Kompensationspflichtige Gehölze werden nicht beseitigt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**
- **Erhalt der Gehölze auf der mit A und B gekennzeichneten Fläche**

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert /Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlagebedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen **K 4**

Das Vorhaben nimmt einen durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen geprägten Standort in Anspruch. Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der geplanten Ausweisung des urbanen Gebietes nicht betroffen. Im Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die das Landschaftsbild des Planungsraums prägen. Durch den Erhalt und die Entwicklung eines dichten Gehölzbestandes im Westen sowie den Erhalt eines lockeren Gehölzbestandes im Norden zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindert werden.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.