

planaufstellende
Kommune:

**Kreisstadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau**



Projekt:

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sonnenhof Winterfeldtstraße“ Kreisstadt Prenzlau
gemäß § 12 i.V.m. § 13a BauGB**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

26.07.2019

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner

Bearbeiter:

S. Epp
J. Meisner

Projekt-Nr.

19-065_B

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren	4
2.1 Plangrundlage	4
2.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	4
2.3 Planungsverfahren	5
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
4.4 Altlasten.....	8
5 übergeordnete Planungen.....	8
5.1 Landesplanung.....	8
5.2 Regionalplanung.....	10
5.3 Flächennutzungsplanung.....	10
6 geplante bauliche Nutzung.....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4 Bauweise.....	11
6.5 Stellplätze und Garagen	12
6.6 Verkehrsflächen.....	12
6.7 Grünflächen, Spielanlagen	12
6.8 Ver- und Entsorgung.....	13
6.9 Geh- Fahr und Leitungsrecht.....	13
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7 Erschließung	13
7.1 Verkehrserschließung.....	13
7.2 Trinkwasserversorgung	13
7.3 Löschwasserversorgung.....	14
7.4 Abwasserbeseitigung.....	14
7.5 Niederschlagswasser.....	14
7.6 Stromversorgung	15
7.7 Gasversorgung	15
7.8 Telekommunikation	15
7.9 Abfallentsorgung.....	15
8 Flächenbilanz	15
9 Naturschutz und Landschaftspflege	16
9.1 Schutzgüter im Bestand.....	16
9.2 Auswirkungen des Vorhabens	17
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
9.4 Grünordnung	18
10 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	20
10.1 rechtliche Grundlagen.....	20
10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	20
10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	21
10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	23

11	Hinweise	24
	Quellenverzeichnis.....	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich	15
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	19
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	19
Tab. 5:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets	7
Abb. 2:	Auszug aus dem FNP der Stadt Prenzlau.....	10

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan (IBS Ingenieurbüro Schulz, 07.08.2018)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtzentrums der Kreisstadt Prenzlau, etwa 80 Meter Luftlinie von dem Fluss Ucker entfernt. Im Norden des Plangebietes grenzt die Winterfeldtstraße an, östlich, südlich und westlich befinden sich Wohnbauten. Die Fläche liegt aktuell brach.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich liegende Winterfeldtstraße geplant. Auf dem Plangebiet ist eine Bebauung von zwei viergeschossigen Wohnhäusern je 8 Wohneinheiten vorgesehen. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung der betreffenden Flurstücke und der dafür notwendigen Erschließungsflächen.

Die Kreisstadt Prenzlau ist als Wohnstandort sehr beliebt. Das liegt einerseits an der verkehrsgünstigen Lage mit den direkten Anbindungen an die Bundesstraßen 109 und 198, sowie der Nähe der Bundesautobahnen A11 und A20 und der Nähe zu den Großstädten Berlin und Stettin.

Prenzlau zeichnet sich darüber hinaus durch die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung durch den im Südwesten des Stadtgebietes angrenzenden Naturpark „Uckermärkische Seen“ und den im Süden gelegenen, beiden größten Seen der Uckermark, dem Unter- und Oberuckersee, aus.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung mit 2 Wohngebäuden je 8 Wohneinheiten und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf dem Gelände
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Eingrünung

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Prenzlau (Stand 2019).

2.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß §12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (RIXNER/BIEDERMANN/STEGE, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt

werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans auf einer innerörtlichen Fläche stellt auch unter dem Aspekt der vorhandenen Erschließung einen klassischen Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 BauGB dar.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m², es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG. Ferner befindet sich die Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof Winterfeldtstraße“ der Kreisstadt Prenzlau als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss sowie Billigungs- und Offenlegungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
8. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

3 Lage, Abgrenzung

Die Kreisstadt Prenzlau befindet sich nördlich des Unteruckersees im Norden des Landkreises Uckermark in Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenhof Winterfeldtstraße“ befindet sich im nordwestlich im Zentrum der Kreisstadt Prenzlau, etwa 80 Meter Luftlinie von der Ucker entfernt, an der Winterfeldtstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 226, 228 und 230 der Flur 47 in der Gemarkung Prenzlau auf einer Gesamtfläche von etwa 2.710 m².

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Prenzlau, Flur 47, Flurstück 222 (Winterfeldtstraße)
- im Osten: Gemarkung Prenzlau, Flur 47, Flurstücke 139, 235 und 202 (Wohnbebauung und Segel-Club)
- im Süden: Gemarkung Prenzlau, Flur 47, Flurstücke 197 und 202 (Wohnbebauung)
- im Westen: Gemarkung Prenzlau, Flur 47, Flurstücke 229, 227, 225, 217 (Wohnbebauung und Brachfläche)



Abb. 1: Lage des Plangebiets
(© Google 2019, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtzentrums Prenzlau, etwa 80 Meter Luftlinie zum westlich liegenden Fluss Ucker und grenzt östlich, südlich und westlich an Wohnbauten. Nördlich verläuft die Winterfeldtstraße mit einer Bushaltestelle.

Aktuell stellt sich das Gelände als Ruderalfläche mit einzelnen Sträuchern und Büschen, sowie 10 Bäumen dar. Im Norden des Plangebietes verläuft entlang der Winterfeldtstraße eine Mauer mit Eisentor. Diese ist im Rahmen der Bauarbeiten abzureißen.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Bereich des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Denkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG bekannt. Südwestlich des Plangebietes befinden sich gemäß „Beiplan Archäologische Denkmale“ des Flächennutzungsplans Prenzlau, Baudenkmale, die nach jetzigem Stand von dem Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Im Fall von auftretenden Funden bei der Durchführung von Bodenaufschlussarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG zu beachten. Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 13 BbgNatSchAG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

4.4 Altlasten

Auf den Flurstücken des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altlasten. Auf den benachbarten Flurstücken 196, 197 und 229 der Gemarkung Prenzlau, südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich nach Flächennutzungsplan der Stadt ein bekannter Altstandort und Altablagerung. Eine Beeinflussung ist nicht vollkommen auszuschließen.

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Die gemeinsame Landesplanung der Bundesländer Berlin und Brandenburg wird durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg rechtlich geregelt. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 trat am 01.02.2008 in Brandenburg in Kraft. Inhaltlich legt das LEPro 2007 die Grundsätze der Raumordnung für die Hauptstadtregion fest. Demnach soll die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Weitere Ansiedlungen sollen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und die weitere Planung soll der Stärkung der Zentralen Orte dienen. Entsprechend § 5 Absatz 2 LEPro 2007 als Grundsatz der Raumordnung sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen haben.

Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) wurde mit dem Datum vom 01.07.2019 von dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

abgelöst. Der LEP HR konkretisiert die im LEPro 2007 festgeschriebenen Grundsätze der Raumordnung und setzt somit den Rahmen für eine geordnete räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Punkt G 5.1 LEP HR konkretisiert den im LEPro 2007 festgeschriebenen Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung. Hiernach soll die Siedlungsentwicklung primär unter Verwendung bisher ungenutzter Potenziale innerhalb der bereits vorhandenen Siedlungsgebiete konzentriert und die Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur fokussiert werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung sollen dabei einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Dieser Vorgabe wird gefolgt, da es sich bei der vorliegenden Planung planungsrechtlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Eine brachgefallene, voll erschlossene innerörtliche Fläche wird wieder nutzbar gemacht, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Gemäß Z 3.6 LEP HR gehört die Stadt Prenzlau zu den Mittelzentren im Weiteren Metropolraum und zählt somit nach Z 5.6 LEP HR zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In Schwerpunktgebieten ist nach Z 5.6 Absatz 3 LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Ein Mittelzentrum wie die Stadt Prenzlau ist besonders geeignet, da sie Arbeitsmarktstandort, Wohnstandort und Standort mit hochwertigen bzw. gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge, sowie als Verkehrsverknüpfung fungieren.

Durch die Schaffung neuer Wohnräume und das damit verbundene Wachstum der Stadt Prenzlau wird der Strategie „Sprung in die zweite Reihe“ nach G 5.8 LEP HR entsprochen. Ziel dieser Strategie ist es, die Wachstumsdynamiken der Metropolregionen über das Berliner Umland hinaus zu tragen und so zu einer weiteren Entwicklung und Stabilisierung der Städte der sogenannten zweiten Reihe beizutragen.

Gemäß der Begründung zu Z 3.6 LEP HR sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Z 5.2 LEP HR in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Das Planungsgebiet befindet sich, zentral gelegen, im Mittelzentrum Prenzlau mit guter verkehrsinfrastruktureller Anbindung an die umliegenden Stadtteile.

In der Stadt Prenzlau und ihren Ortsteilen sind durch die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Autobahnen 11 und 20 viele Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung besteht. Ebenso ermöglichen gut erschlossene Bauvorhaben attraktive Wohnstandorte für das Wohnen im Alter. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden künftig immer mehr altersgerechte Wohnungen benötigt. Hier bieten Neubauten ein großes Potenzial. Zudem kann bei der Schaffung von Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben im Rahmen der Eigenentwicklung vollzieht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die vorliegende Planung attraktive Wohnbauflächen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit der Ballungsräume Berlin und Stettin und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe schafft. Ebenso werden vor dem Hintergrund des demographischen Wandels attraktive Wohnungen für das Wohnen im Alter geschaffen.

Durch die Erbauung zusätzlicher Wohngebäude im Innenbereich der Stadt Prenzlau wird den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms der Hauptstadtregion entsprochen.

5.2 Regionalplanung

Der integrierte Regionalplan der Planungsregion Uckermark-Barnim befindet sich aktuell in Aufstellung. Der Beschluss dazu wurde durch die Regionalversammlung 2016 gefasst. Zu beachtende Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind jedoch noch nicht gefasst.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Prenzlau vom 13.04.2019 ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets weist somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfüllt die Entwicklungsabsichten der Stadt Prenzlau. Der Schwerpunkt wird für das Plangebiet einer Wohnnutzung nach Flächennutzungsplan erfüllt. Das typische Ortsbild bleibt gewahrt.

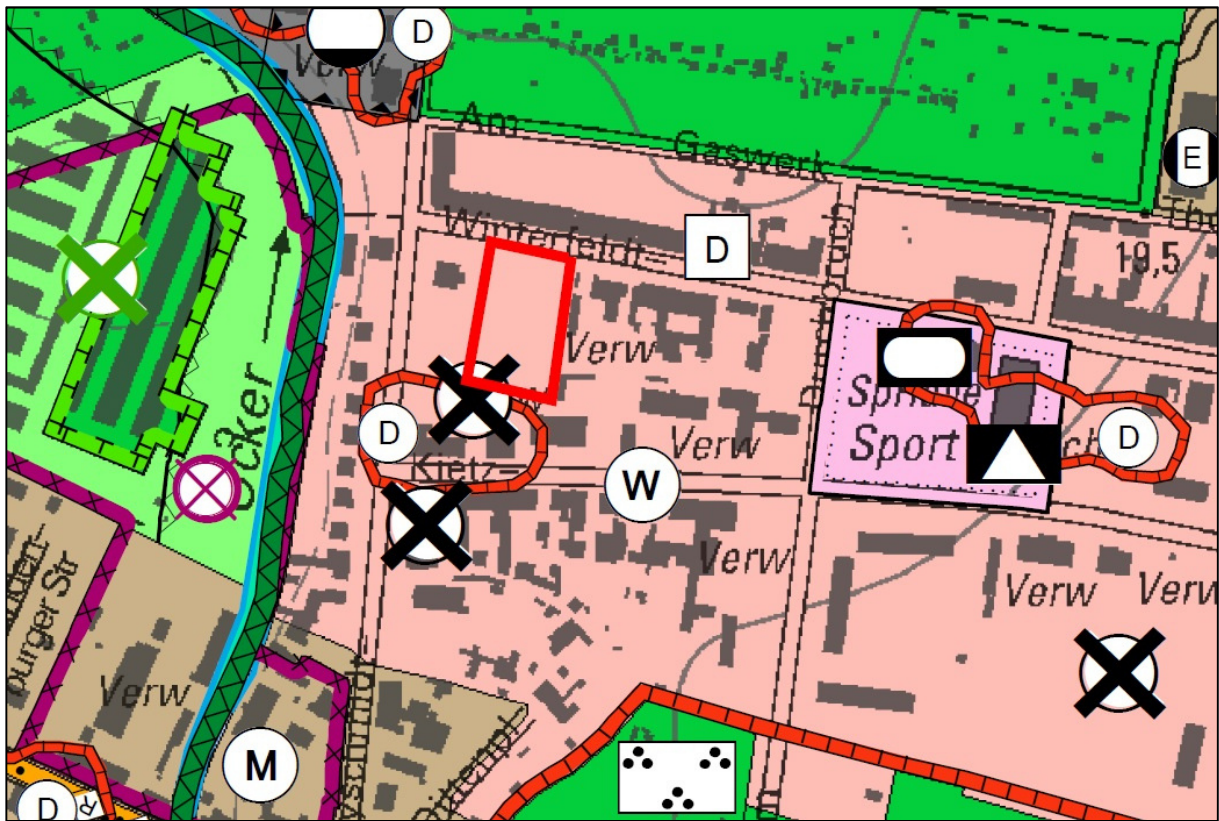



Abb. 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Prenzlau
Wirksam ab dem 13.04.2019 – inhaltlicher Stand Juli 2018 (Stadt Prenzlau)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und der notwendigen Nebenanlagen vorgesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 BbgBO.

6.4 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Das Höchstmaß der Bebauung wird für die beiden Mehrfamilienhäuser (WA 1) mit TH 15 m festgesetzt. Das Zwischengebäude für die Haustechnik (WA 2) wird das Höchstmaß an Bebauung mit TH 3 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Winterfeldtstraße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 4 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung, die sowohl aus zweigeschossigen als auch drei- und viergeschossigen Gebäuden besteht. Die Festlegung einer Mindestzahl ist entbehrlich.

Die Festsetzungen entsprechen der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Mehrfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart.

6.5 Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahntabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Anlage 1 der Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) nach § 87 BbgBO je Wohneinheit bei einer Wohnfläche von über 100 m² mindestens 2 Stellplätze und bei einer Wohnfläche unter 100 m² mindestens ein Stellplatz für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Darüber hinaus sind nach Anlage 1 pro 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mindestens 4 Fahrradstellplätze zu errichten. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist in der Planzeichnung im östlichen Teil des Plangebietes auf einer privaten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung Stellplätze („St“) für 15 Pkw-Stellplätze mit den Maßen 3x6 Meter und Fahrradstellplätze auf einer überdachten Fläche von insgesamt 320 m² vorgesehen. Mittig des Plangebietes und unmittelbar angrenzend an die ausgeschriebene Fläche der allgemeinen Wohnbebauung ist eine Fläche für die Errichtung von Parkplätzen und Ladestationen von Elektromobilen auf einer Fläche von etwa 66 m² vorgesehen. In unmittelbarer Nähe der Eingänge der Wohnhäuser ist die Errichtung von Fahrradbügeln geplant.

Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich.

6.6 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Zufahrt festgesetzt. Die Zufahrt mit einer Breite von 6 m befindet sich im Bereich der Bushaltestelle an der Winterfeldtstraße und dient der Erschließung der geplanten Wohnbauten im Plangebiet. Die Zufahrtsstraße soll ausgehend von der Winterfeldtstraße, östlich gelegen, von Norden nach Süden im Plangebiet verlaufend, der Erreichbarkeit der Parkplätze und des Grundstücks dienen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist ausschließlich über den gekennzeichneten Zufahrtsbereich zulässig.

6.7 Grünflächen, Spielanlagen

Gemäß Planeinschrieb ist im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche auf einer Fläche von 572 m² festgesetzt. Auf der Grünfläche ist anteilig mit einer Größe von 478 m² eine Fläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes.

Ebenfalls im Südwesten des Plangebietes ist die Erbauung eines privaten Spielplatzes vorgesehen.

Sowohl die Eingrünung des Plangebietes als auch die Erbauung eines Spielplatzes steigern die Attraktivität des Wohnumfeldes.

6.8 Ver- und Entsorgung

Gemäß Planeinschrieb ist am östlichen oberen Rand des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Grundstückszufahrt, eine Fläche von etwa 80 m² für Müllcontainer vorgesehen. Diese dient dem Abstellen der Abfallcontainer entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

6.9 Geh- Fahr und Leitungsrecht

Entlang der auf dem Flurstück 228, Flur 47, Gemarkung Prenzlau verlaufenden Regenwasserleitung sowie auf der privaten Zufahrt, auf die Regenwasserleitung zuführend, ist auf einer Breite von 4 Metern ein Geh- Fahr und Leitungsrecht GFL zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt. Dies dient dem Erhalt, der Wartung, der Reparatur und der entsprechenden Erreichbarkeit der bereits vorhandenen Regenwasserleitung.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachform für WA 1 und WA 2 wird das Flachdach festgesetzt.

Dies begründet sich in dem Vorhaben eine Dachbegrünung auf dem Dacht der Haustechnik WA2 vorzunehmen. Das Konzept der Dachbegrünung bringt viele Vorteile mit sich. So fungiert eine Dachbegrünung als Wärmedämmung im Winter und Kühlung im Sommer und trägt somit zur Einsparung von Energiekosten bei. Zusätzlich besitzt Dachbegrünung eine Wasserrückhaltungsfunktion. Bei übermäßigem Niederschlag ist eine Speicherung des Niederschlagswassers möglich. Neben der Filterfunktion von Feinstaub und Luftschadstoffen trägt die Dachbegrünung zur Schalldämmung bei.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die nördlich angrenzende Winterfeldtstraße gegeben. Über die Winterfeldtstraße wird in Richtung Osten nach ca. 350 m die Bundesstraße 109 erreicht. In Richtung Süden liegt in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 198. Der Bundesstraße 198 südöstlich folgend wird die A11 erreicht und ermöglicht so die Anbindung an die Großstädte Berlin und Stettin. Das Zentrum von Berlin befindet sich etwa 120 km südwestlich. Das Zentrum von Stettin liegt etwa 55 km westlich vom Planungsgebiet entfernt.

An der Winterfeldtstraße, direkt in Höhe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Prenzlau, Winterfeldtstraße, die von der Buslinie 447 angefahren wird. Der Busverkehr findet hauptsächlich an Schultagen statt. Der Bahnhof Prenzlau befindet sich in etwa einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Von hier aus sind über zahlreiche Regionalbahnen und Inter-cityverbindungen die regionalen Ortschaften und überregionale Städte zu erreichen.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist die Stadtwerke Prenzlau GmbH zuständig. Der Anschluss erfolgt über die Trinkwasserleitung nördlich des Plangebietes an der Winterfeldtstraße.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Prenzlau. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, die Stadtwerke Prenzlau GmbH stellt Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert.

In dem Gefahrenabwehrbedarfsplans mit Gefahren- und Risikoanalyse für die Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2019 wird wie folgt zur Sicherung der Löschwasserversorgung Stellung genommen:

Hiernach erbringen die im Stadtgebiet vorhandenen Über- und Unterflurhydranten die erforderliche Leistung von 48 m³/h. Aus diesem Grund kann von einem gesicherten Grundschutz im Stadtgebiet und somit ebenfalls im Plangebiet ausgegangen werden. Darüber hinaus ist nach der Beurteilung des Gefahrenabwehrplans auch während der Entnahme von Löschwasser aus dem Hydrantennetz die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung gewährleistet.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch die Stadtwerke Prenzlau GmbH. Der Anschluss erfolgt über die Schmutzwasserleitung nördlich des Plangebietes an der Winterfeldtstraße.

7.5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, vorzugsweise zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Die Versickerung ist, soweit möglich, aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes als favorisierende Lösung zu betrachten.

Ein Nachweis zur Versickerungsfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Reicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens laut Gutachten nicht aus, um unter Berücksichtigung des Bemessungsregens eine vollständige Versickerung im Boden zu erreichen, ist als Alternative auch die Ableitung des anfallenden Regenwassers über die im Plangebiet vorhandene Regenwasserleitung möglich.

Die Regenwasserableitung ist jedoch nur begrenzt möglich. Zur Prüfung und Benennung der Einleitmenge sind die abflusswirksamen Flächen vorab zu beantragen.

Im Bedarfsfall kann das Regenwasser über die Regenwasserleitung mit vorheriger Rückhaltung auf dem Grundstück abgeleitet werden.

Die geplante Dachbegrünung auf dem Flachdach der Gebäudetechnik bietet eine Unterstützung bei der Aufnahme und Speicherung von Niederschlagswasser.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Stadtwerke Prenzlau GmbH. Der Anschluss erfolgt über die Stromleitung nördlich des Plangebietes an der Winterfeldtstraße.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über Stadtwerke Prenzlau GmbH als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Der Anschluss kann über die nordöstlich des Plangebiets liegende Gasleitung Niederdruck entstehen.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Deutsche Telekom AG als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Uckermärkischen Dienstleistungsgesellschaft mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 Absatz 1 der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Uckermark (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	2058	75,9
überbaubare Grundstücksfläche	1626	79,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	432	21,0
Fläche für Abfallentsorgung	80	3,0
Grünflächen	572	21,1
Summe	2710	100

Gemäß Festsetzung ist für die Ermittlung der Grundfläche die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch als maßgebende Fläche heranzuziehen.

Bei der Festsetzung von 0,4 GRZ ergibt sich mit der Berücksichtigung der Überschreitungsregel nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine überbaubare Grundstücksfläche von 1626 m². 79% der im

Bebauungsplan der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche dürfen somit überbaut werden. Zusätzlich ist eine Fläche von 80 m² für die Abfallentsorgung und eine Fläche von 572 m² für die Grünfläche vorgesehen.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

9.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Laut BODENGEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE (BÜK 300) wird der Untergrund im Bereich der Ortslage als „Erdniedermoor aus Torf verbreitet über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm und verbreitet über Mudde ; gering verbreitet Erdniedermoore aus Torf; gering verbreitet Humus- und Reliktanmoorgleye aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm“ klassifiziert.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von etwa 80 m Luftlinie der Fluss Ucker. Südlich des Stadtgebietes, in etwa 1.100 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt grenzt der Unteruckersee an.

Klima

Mikroklimatisch ist das Plangebiet primär durch die umliegenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt. Die Möglichkeit einer Abkühlung besteht durch die Nähe des Flusses Ucker und Windeinflüsse durch vorhandene Baulücken.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit vollständig als innerstädtische Brachfläche dar. Auf dem Gelände ist eine niedrige Vegetation mit vereinzelt Sträuchern und 10 Bäume der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorhanden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum Großteil städtisch geprägt. Neben vereinzelt Grünflächen und Pflanzen- und Baumwachstum dominiert urbane Bebauung das Landschaftsbild.

9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.710 m², wovon 2058 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gemäß Planeinschrieb wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch als maßgebende Fläche festgesetzt. Demzufolge können bis zu 1084 m² Boden versiegelt werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere 542 m² versiegelt werden. Hinzu kommen 80 m² für die Anlagen von Flächen zur Abfallentsorgung. Die maximal zu versiegelnde Fläche beträgt demnach 1706 m².

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen dieser Neuversiegelung auf die Schutzgüter dargestellt.

Boden

Auf den im Plangebiet versiegelten Flächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Arten gehen verloren.

Wasser

Durch die Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser – sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen – innerhalb des Plangebietes versickert oder in Zisternen gesammelt und über die im Plangebiet vorhandene Regenwasserleitung abgeleitet werden. Entsprechend besteht nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, die sich insgesamt nicht erheblich auswirkt.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung vorrausichtlich keine oder nur eine minimale Beeinflussung zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche des Plangebietes aktuell brach liegt und durch die Wiedernutzbarmachung eine Aufwertung erfährt sind primär positive Auswirkungen für das Mikroklima zu erwarten. Dies begründet sich durch das Anpflanzen von Gehölzen in den Gärten und auf der dafür zugewiesenen Grünfläche im Süden des Plangebietes.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Die Neubebauung bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen auf der dafür festgesetzten Fläche und die Begrünung der nicht bebauten Fläche entstehen jedoch neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Bebauung als nicht erheblich bewertet werden. Die 10 im Plangebiet vorhabenden Bäume der Art Spitzahorn werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Der daraus resultierende mögliche Verlust dieser Bäume wird jedoch über die Ersatzregelung der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau kompensiert.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung beeinträchtigt. Da sich die Fläche aktuell als Ruderalfläche ohne optische Anreize darbietet ist jedoch von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen, die Festsetzung der Grünfläche und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche wird das Arbeits- und Wohnumfeld verbessert und das Landschaftsbild aufgewertet. Ebenso gliedert sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in das umliegende Ortsbild ein.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

9.4 Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau

Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen – Baumschutzsatzung – sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Stammdurchmesser von 19 cm) und mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Stammumfang von 60 cm aufweist, geschützt. Eine Beseitigung oder Beschädigung nach § 5 der Baumschutzsatzung ist verboten. Für den Grundstückseigentümer besteht jedoch die Möglichkeit eine Genehmigung für eine Baumfällung nach § 6 der Baumschutzsatzung schriftlich und mit Begründung bei der Stadt zu beantragen.

Bei einer genehmigten Fällung von Bäumen soll dem Grundstückseigentümer eine gleichwertige Ersatzpflanzung auferlegt werden (§ 7 Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau).

Es ist insbesondere § 8 der Baumschutzsatzung zu beachten. Hiernach ist der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte bei Missachtung der §§ 5 und 6 oder bei der Durchführung von Maßnahmen ohne die Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 29 des

Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes zur Ersatzpflanzung nach § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau verpflichtet.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden und Südwesten des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 572 m² festgesetzt.

Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen.

Der Vollzug grünordnerischer Maßnahmen ist nach § 17 BNatSchG zu kontrollieren.

Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Steileiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen können auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsige Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume angepflanzt werden.

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu

verwenden. Die §§ 37 und 38 BRANDENBURGISCHES NACHBARRECHTSGESETZ (BbgNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Hecken (Anpflanzung) mit einer regelmäßigen Wuchshöhe von mehr als 2 Metern ein Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, sodass bei Obstbäumen ein Abstand von 2 Metern, bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 Metern und im Übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand von mindestens einem Drittel seiner Höhe über dem Erdboden, eingehalten werden.

10 Artenschutzrechtliche Einschätzung

10.1 rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

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

10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird auf die Artgruppen Säuger, Brutvögel, Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter **Fledermausarten**, die diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen und ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Sommerquartieren (Wochenstuben) und Winterquartieren innerhalb des Gehölzbestandes auf der Grünfläche nicht gänzlich ausgeschlossen. Mit einem Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu rechnen. Auch ein Vorkommen geschützter **Amphibien** ist nicht zu erwarten, da keine geeigneten Habitate wie z.B. Kleingewässer im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind. Aus der Artgruppe der **Vögel** ist mit einem Vorkommen der **siedlungstypischen Arten** und mit **Baum- und Gebüschbrütern** der Siedlungslagen zu rechnen. Ein Vorkommen von **bodenbrütenden Arten** kann aufgrund der Lage und dem Druck durch Prädatoren ausgeschlossen werden. In

der artenschutzrechtlichen Bewertung/Konfliktanalyse wird daher auf die Artgruppe der Fledermäuse und Brutvögel nachfolgend näher eingegangen.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 10.4) eine Baufeldfreimachung und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume im Vorfeld auf evtl. vorhandene Bruthöhlen und Fledermausquartiere zu überprüfen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 1 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die nicht versiegelten Flächen zu begrünen sind und durch die Anlage von Gärten und Grünflächen auch weiterhin ausreichend Lebensraum für die Brutvogelarten zur Verfügung steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Übrigen wird im Hinblick auf das Schädigungsverbot auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V 1, keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

11 Hinweise

Baugrundgutachten

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Denkmalschutz

Im Fall von auftretenden Funden bei der Durchführung von Bodenaufschlussarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG zu beachten. Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.

Leitungsbestand

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen des NUWA/ der Stadtwerke ist die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

Im Plangebiet befindet sich eine Regenwasserleitung im Besitz der Stadtwerke Prenzlau GmbH. Die Regenwasserleitung ist zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Zu diesem Zweck wird mit einer Breite von 4 Metern ein Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt.

Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau

Bäume, die per Definition unter die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau fallen, sind für den Fall, dass sie aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung nicht erhalten werden können, wertgemäß zu ersetzen. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich nach § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau unter Berücksichtigung des Schutzzweckes des § 2 der Baumschutzsatzung nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles zu realisieren. Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Stadt Prenzlau umgehend mit geeigneten Mitteln schriftlich anzuzeigen (Foto, Rechnung). Sind die gepflanzten Bäume bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBGBO (2018): Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).

BBGDSCHG (2004): Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215).

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

BBGNRG (2014): Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96, [Nr. 17], S.226), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 22]).

BBODSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBODSCHV (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNATSCHG (2017): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

PLANZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

UVP-GESETZ (2017): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2019): Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, genehmigt durch den Landkreis Uckermark, wirksam mit Datum vom 13.04.2019.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN BRANDENBURG (LEP HR) (2019):
Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 35 vom 13. Mai
2019, wirksam mit dem Datum vom 01.07.2019.

**LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG 2007 (LEPRO)
(2007)**

LANDESENTWICKLUNGSPLAN BERLIN-BRANDENBURG 2009 (LEP B-B) (2009)

Literatur

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU) (2012):
Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2009): Ar-
beitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2009): Ar-
beitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Potsdam.

RIXNER, F., R. BIEDERMANN UND S. STEGER (2014): Systematischer Praxiskommentar
BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

Internetseiten

BRANDENBURG-VIEWER (2019): Geodatenviewer der Landesvermessung und Geobasisinfor-
mation Brandenburg. Im Internet unter <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, letzter Aufruf am
06.06.2019.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (LBGR) (2019): Boden-
geologische Übersichtskarte BÜK 300. Im Internet unter [http://www.geo.branden-
burg.de/boden/](http://www.geo.branden-
burg.de/boden/), letzter Aufruf am 06.06.2019.

Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan

(IBS Ingenieurbüro Schulz, 07.08.2018)