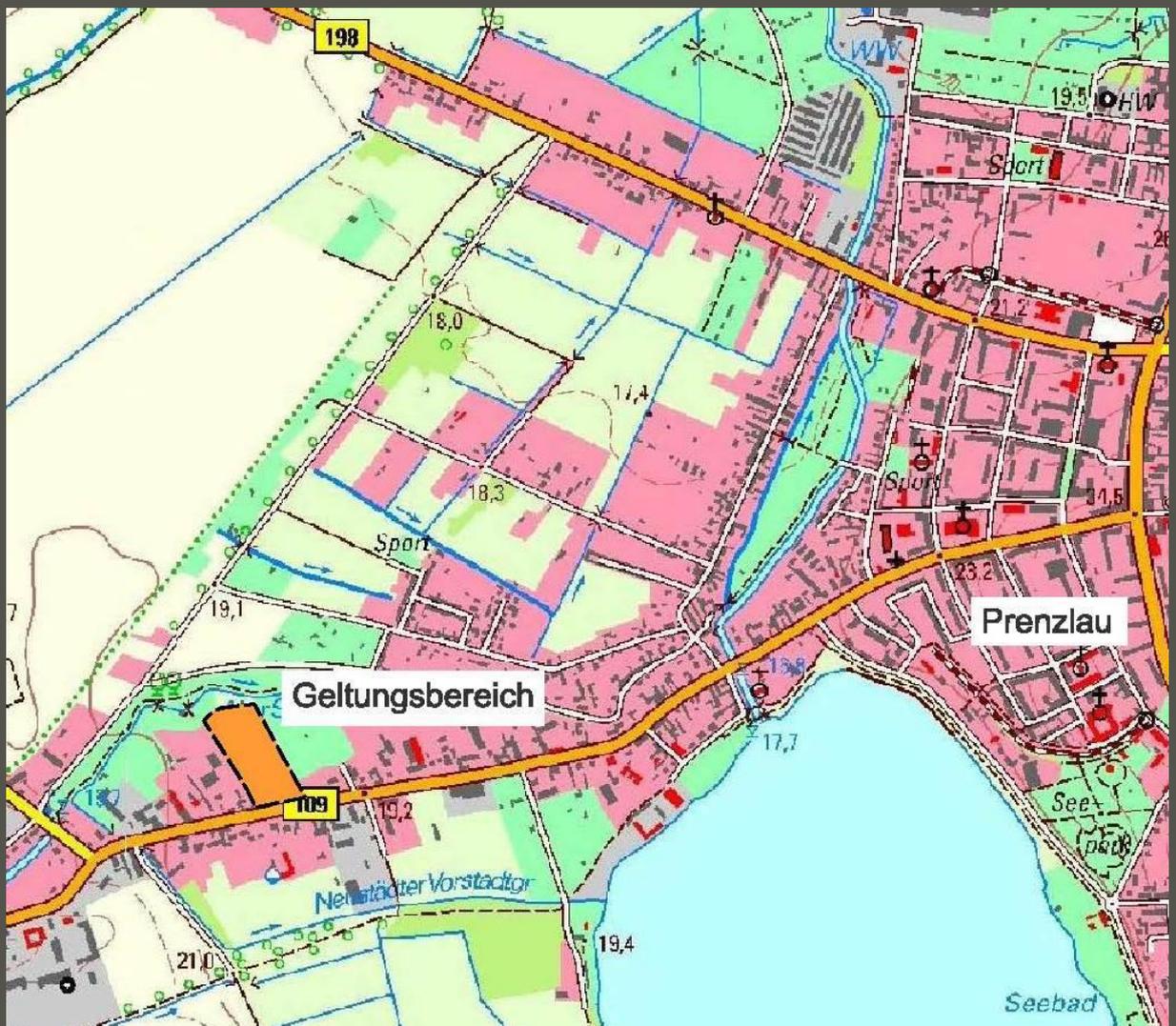


Stadt Prenzlau

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“
2. Entwurf



Begründung

Januar 2020

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	11
6.6	Verkehrskonzept	12
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	18
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	18
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	19
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5	Brandschutz	20
9.	DENKMALSCHUTZ	20
9.1	Baudenkmale	20
9.2	Bodendenkmale	20
10.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	21
11.	EINGRIFFSREGELUNG	22
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 Prenzlaus 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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **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
- Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Prenzlau über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt und an Hauptverkehrsstraßen im innerörtlichen Bereich (**Werbeanlagensatzung**) vom 14.05.2008

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)

Vorhaben- und Erschließungsplan; Januar 2020

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 bestimmbar, 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:

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

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

Aus den Darstellungen in der Festlegungskarte ergeben sich für das Plangebiet auf der Ebene der Raumordnung keine Nutzungseinschränkungen.

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen ausschließen – **Ziel 5.2 (Z) LEP HR**.
- Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden – Grundsatz 6.1 (2) LEP HR.

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen – Grundsatz 6.1 (1) LEP HR.

Mit Verweis auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.11.2018 ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Prenzlau formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der Geltungsbereich wird innerhalb des wirksamen **Flächennutzungsplanes** mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Prenzlau vom 13.04.2019 als gemischte Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gewahrt.

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 Haupteerschließung 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 aus Wohnen und Gewerbe, wobei zwei entsprechend gekennzeichnete Parzellen ausschließlich für die gewerbliche Ansiedlung vorgehalten werden sollen. Dazu wurden Grundstückstiele einbezogen, die ohnehin durch die Einschränkung der Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume für die Wohnnutzung eingeschränkt nutzbar 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 30 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.

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	21.692 m ²
Urbanes Gebiet:	14.057 m ²
Verkehrsflächen:	1.960 m ²
Grünfläche:	5.675 m ²

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.*

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. *Auf den mit G gekennzeichneten Parzellen sind Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Wohnnutzungen sind hier ausschließlich in Verbindung mit mindestens einer gewerblichen Nutzungseinheit als Einliegerwohnung zulässig.*

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 Abs. 1 BauGB und der entsprechende Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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 vier 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.
4. Immissionswirkungen durch Staub, Gewerbe- und Verkehrslärm auf die innerhalb des urbanen Gebietes zulässigen Wohnnutzungen

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2018.

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 Nutzungen 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 Lärmbelästigungen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm einzugehen.

Gewerbelärm

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.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose¹ wurde geprüft, ob durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen und die betrieblichen Prozesse der benachbarten *BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH* schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

¹ Beurteilung der Schallimmissionen durch Anlagengeräusche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4a-0

Im Ergebnis konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass an den repräsentativ untersuchten Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches die nach TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die entsprechenden Richtwerte der Nummer 6.1 c) TA Lärm nicht überschreiten.

Grundvoraussetzung ist der dauerhafte Erhalt einer auf dem Flurstück 526, Flur 25, Gemarkung Prenzlau befindlichen Betonmauer als östliche Begrenzung eines Schüttgutlagers als Lärmschutzwand. Entsprechend erfolgte hierzu die Einräumung einer Reallast (URNr. 906/19, beglaubigt durch die Notarin Barbara Thole am 17.12.2019)

Geringfügige Nutzungseinschränkungen ergeben sich allein für die nordwestliche Ecke des Baugebietes MU 2.

Folgende Festsetzung wird deshalb erforderlich:

- 1. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 23,80 m über DHHN 92 zum Schutz vor Lärmimmissionen zu erhalten.*
- 2. Innerhalb der im Baufeld MU 2 mit abcd gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Lärm keine Fenster für schutzbedürftige Räume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume, zulässig.*

*Die Größe der Fläche beträgt: Strecke ab = Strecke cd = 2,3 m
und Strecke bc = Strecke da = 4,3 m.*

Verkehrslärm

Für die Beurteilung des von vorhandenen Bundesstraße B 109 ausgehenden Verkehrslärms bestehen keine Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwerte. Die an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel werden mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 verglichen.

Basierend auf die Rechtsprechung zu verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts durchgesetzt.

Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass im Inneren von Wohngebäuden bei Beurteilungspegeln von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) zumutbare Wohn- und Schlafruhe gewährleistet ist.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose² wurde geprüft, ob durch den Verkehr der Bundesstraße B 109 (Neustädter Damm) schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prognose ist festzustellen, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 nur zulässig, wenn gleichzeitig aktive Schallschutzmaßnahmen durch einen Wall oder massiv errichtete Riegelbebauung im Bereich der Baugebiete MU 4 und 5 vorgesehen werden.

Darüber hinaus werden durch den Gutachter weitere Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die bei der Umsetzung des Vorhabens zwingend zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Komplexität der notwendigen Regelungen zum Schallschutz aus Verkehrsgeräuschen der Bundesstraße B 109 beinhaltet § 6 des Durchführungsvertrages im Vernehmen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende verbindliche Regelungen dazu:

- Die Errichtung zweier Schallschutzwälle (Höhe über Grund: mindestens 3,0 m; Länge der Krone mindestens 36,0 m; Breite der Krone 0,5 m; Böschungswinkel: 45°) an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau oder die Errichtung der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser (Höhe über Grund: mindestens 11,0 m; Länge mindestens 31,0 m; Breite mindestens 16,8 m) in den Baufeldern MU 4 und MU 5 hat gleichzeitig mit der Errichtung schutzbedürftiger Räume in den Baufeldern MU 1 bis MU 3 zu erfolgen.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 2 mit EFGH gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des

² Beurteilung der Schallimmissionen durch Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0

Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 3 mit IJKL gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.

- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Wohn- und Geschäftshäusern (in MU 4 und MU 5) innerhalb der im Baufeld MU 3 mit MNO gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit P-Q, P'-Q' und P-P' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 4 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit T-U, T'-U' und T-T' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 5 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallausbreitungsrechnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet, die innerhalb der relevanten schutzbedürftigen Räume der Baugebiete MU 1 bis MU 5 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sogenannte Innenpegellösung sicherstellen.

Stäube

Zusätzlich zu den Auswirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm wurde im Rahmen einer Staubimmissionsprognose³ nachgewiesen, dass der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch PM10-Staubkonzentrationen sowie vor erheblichen Belästigungen und erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag - hervorgerufen durch den benachbarten Betrieb der BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit - in den Baugebieten MU1 bis MU5 gewährleistet ist.

³ Beurteilung der Staubimmissionen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Das Vorhabengrundstück ist im Bereich des Neustädter Damms 60 – 70 mit Gas, Strom, Trinkwasser und Abwässer 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 Abs. 1 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Prenzlau damit ausgeschlossen.

Wasserrechtliche Hinweise:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg). Aufgrund der Standortlage in der TWSZ III ergeben sich u. a. folgende Auflagen:

1. Die Errichtung von vertikalen Erdwärmesonden sowie Erdaufschlüssen im Sinne des § 49 Abs. 1 WHG sind verboten.
2. Beim Errichten und Betreiben von Abwasserkanälen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 beachtet werden.
3. Das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen in den Untergrund oder das Grundwasser sind verboten.
4. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen sowie des auf den Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers sind nur großflächig über die belebte Bodenzone zulässig.

Immissionsrechtliche Hinweise:

Die Überprüfung der Einhaltung von verbindlichen Festlegungen zum Immissionsschutz hat gemäß der DIN 4109-1.2018-01_Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 zu erfolgen.

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		- Flächeninanspruchnahme
festgesetztes urbanes Gebiet (MU): 14.057 m ²	GRZ 0,60 8.434 m ²	- Versiegelung
Verkehrsflächen:	1.960 m ²	- klimatische Beeinträchtigung
		- Störung der Bodenfunktionen
		- Zerstörung ökologischer Funktionen
		- Beeinträchtigung von sekundären Bodenfunktionen

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 10.394 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 vorgeprägten raumverträglichen Standorten 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.

Zur Erkundung der lokalen Bodenverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro Hofmann eine Baugrundbeurteilung vorgenommen. Im Ergebnis des Geotechnischen Berichtes vom 27.09.2001 (Berichtsnummer 21214) wird festgestellt, dass aufgrund der zurück liegenden Bebauung und Bewirtschaftung der Flächen im Geltungsbereich sowie der am Standort durchgeführten Abbruch- und Erdarbeiten anthropogene Auffüllungen aus mit Ziegelbruch durchsetzten Sanden in der oberen Bodenschicht vorhanden sind. Betroffen sind hier also vornehmlich Böden mit normaler Funktionsausprägung.

Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- geplante Vollversiegelung: 10.394 m²
Böden mit normaler Funktionsausprägung
- Kompensationserfordernis 1 : 1: **10.394 m²**

Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Bisher weitgehend unbeeinträchtigte Flächen im Norden des Planungsraumes werden als solches inklusive des dortigen Gehölzbestandes erhalten.

Kompensation

Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland auf einer Fläche von 22.400 m² innerhalb der Gemarkung Grenz, Flur 2, Flurstück 86.

Zur Kompensation des Eingriffes wird die Fläche von intensiv genutztem Ackerland dauerhaft in Grünland umgewandelt. Anzustreben ist eine Selbstbegrünung. Zur Erhaltung des Grünlandes ist die Fläche extensiv zu beweiden und oder zu beernten. Auf den Einsatz von Kunstdünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Zielstellung ist die Entwicklung als artenreiche Gras- und Staudenflur. Diese Entwicklung erweitert die Offenlandbereiche als Nahrungsräume für den stark gefährdeten Bestand vieler Offenlandbrüter.

Zur dinglichen Sicherung dieser Maßnahme wurde durch den Flächeneigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Sinne der o. g. Maßnahmebeschreibung zu Gunsten des Landrates des Landkreises Uckermark als untere Naturschutzbehörde eingetragen.

- Vollversiegelung im Geltungsbereich: 10.394 m²
Kompensationserfordernis 2,0 20.788 m²

Durch die Extensivierungsmaßnahme im Umfang von 22.400 m² wird der Eingriff mit der dargestellten Maßnahme gänzlich kompensiert.

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**

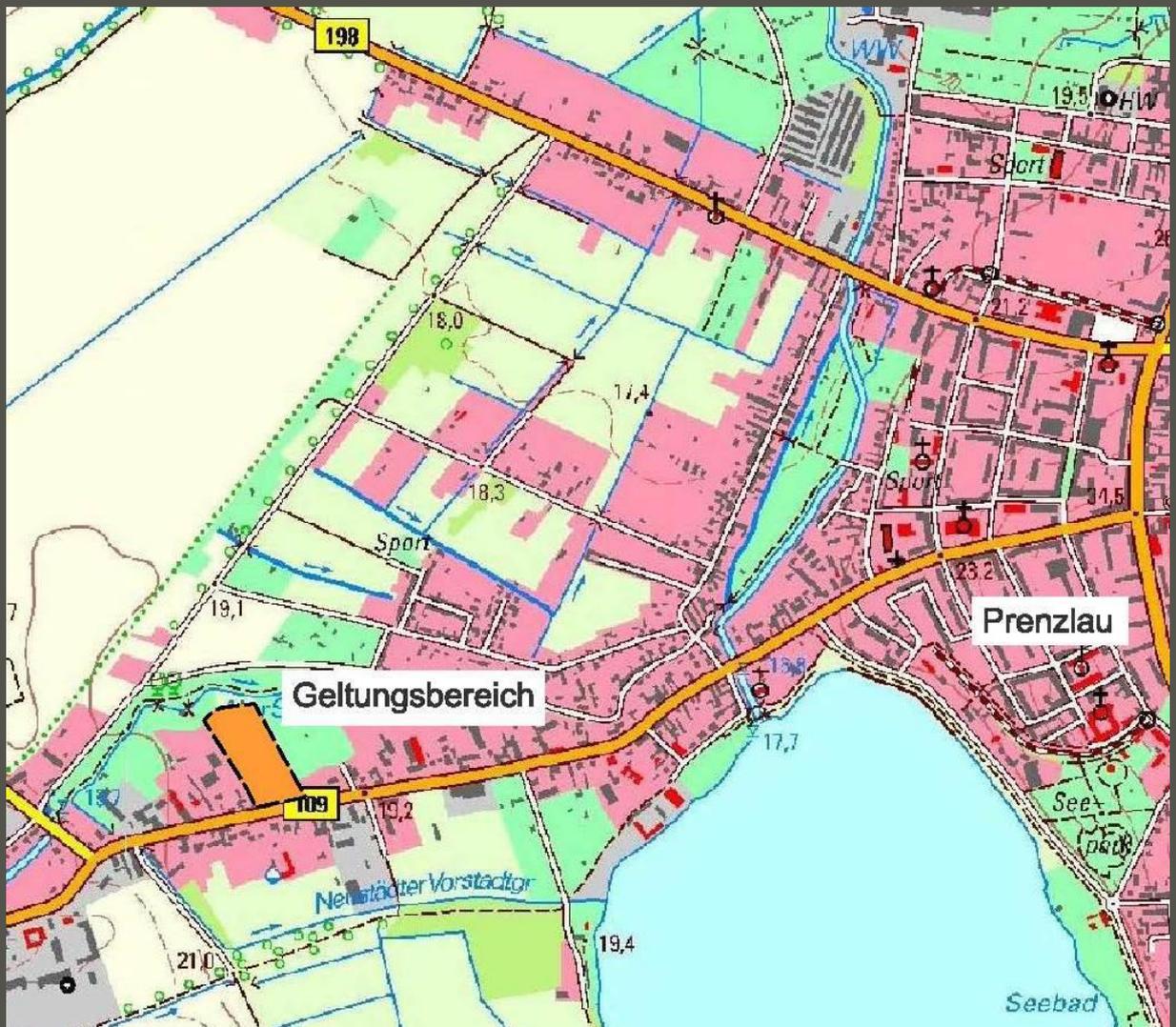
Das Vorhaben nimmt einen durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen geprägten Standort in Anspruch. Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der geplanten Ausweisung des urbanen Gebietes nicht betroffen. Im Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die das Landschaftsbild 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.

Stadt Prenzlau

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“

2. Entwurf



12. Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	8
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	10
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	10
2.2.3 Schutzgut Fläche	15
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie	15
2.2.5 Schutzgut Wasser	16
2.2.6 Schutzgut Landschaft	16
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	17
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	17
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	18
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	18
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	18
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	22
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	24
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	24
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	25
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	25
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	26
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	26
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	26
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	27
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	29
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	29
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	29
3.3 Erforderliche Sondergutachten	30
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31
5. ANHANG	32

1. Einleitung

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.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll es sein, durch Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers zu ermöglichen.

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.

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. Primär im Norden des westlichen Baufeldes ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird für das urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt.

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. Das städtebauliche Konzept für das Vorhaben ist darauf ausgerichtet, dass der südlich verlaufende Neustädter Damm mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen als Haupterschließung 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.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

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

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

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.11.2018 ist der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

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.

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.

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.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit folgende Auswirkungen zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch Bauarbeiten und den damit in Verbindung stehenden Verkehr

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt

Zusammenfassend sind folgende 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 Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund des artenarmen Vegetationsbestands im Bereich der geplanten Baufelder erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse. Maßgebend sind dabei insbesondere die Artengruppen der Reptilien und Brutvögel.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips nach § 50 BImSchG sind bestimmte Nutzungen so zueinander zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Sowohl die störungsintensiven vorhandenen Nutzungen, als auch die geplanten Nutzungen müssen so zueinander geordnet werden, dass ein genehmigungskonformer Betrieb der vorhandenen Firmen (BTT Beton-, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH) gewährleistet werden kann und die geplanten Nutzungen von erheblichen Beeinträchtigungen freigehalten werden. Um dies sicherzustellen wurden schallimmissionsprognostische Untersuchungen durchgeführt.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Biotope

Methodik

Durch das Büro *BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH* erfolgte auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach Brandenburgischem Kartierschlüssel.

Im Weiteren wird eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen durchgeführt:

Ergebnisse

RS – ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs

Nach der Nutzungsaufgabe, des bis zum Ende der 1990er Jahre genutzten Wohnstandortes, hat sich im Geltungsbereich eine ruderale Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Oktober 2017 wurde die Fläche das erste Mal seit längerer Zeit gemäht und Einzelsträucher mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz wurden gerodet. Seit März 2018 wird die Vegetation innerhalb des urbanen Gebietes regelmäßig kurz gehalten.

BL – flächige Laubgehölze

Im Norden und Westen des Geltungsbereichs befinden sich Laubgehölze, wie Hölzer, Birken, Erlen u.v.m. Im Norden handelt es sich um einen lockeren Gehölzbestand.

FBB – naturnaher, beschatteter kleiner Fluss

Im Norden des Untersuchungsraums verläuft das Gewässer I. Ordnung „Strom“. Der Strom ist beidseitig von Laubgehölzen umgeben.

PGE – Gärten

Östlich des Geltungsbereichs schließt die Kleingartenanlage „An den Anlagen Prenzlau e.V. an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

OS – Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet

Südlich der Straße „Neustätter Damm“ und südöstlich und südwestlich schließen Wohnhäuser mit kleineren Gewerbebetrieben an den Geltungsbereich.

ÖGG – Industrie-, Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsflächen

Im Untersuchungsraum befinden sich ebenfalls eine Beton- Transport und Tiefbau GmbH sowie ein Autohändler.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer *Kartierung* des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Stichprobenartig wurde allerdings der Untersuchungsraum im Mai 2018 (16.05.2018: heiter, 22°C; 25.05.2018: sonnig, 24°C) auf der Vorkommen von Reptilien und Bodenbrütern untersucht.

Ergebnisse

Säugetiere

Für besonders geschützte Arten, wie Haselmaus, Wolf, Biber und Fischotter ergibt sich kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit keine aktuellen Vorkommen dieser besonders geschützten Arten bekannt. Es befinden sich ebenfalls keine potenziellen Lebensräume dieser Arten innerhalb des Planungsraumes. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung ist demnach durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen.

Für Fledermäuse (*Microchiroptera*) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Quartiere. Innerhalb des geplanten urbanen Gebietes sind weder Gebäude noch Altholzbestände vorhanden. Nach Beendigung der Bauarbeiten kann der Vorhabenstandort weiterhin als Jagdhabitat genutzt werden.

Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien, wie Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) ist möglich. Als potenzielle Laichgewässer kommen sonnenexponierte Gewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierten Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz] in Betracht. Diese fehlen jedoch im Geltungsbereich. Es handelt sich bei dem nördlich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Fließgewässers „Strom“ keinesfalls um ein Optimalhabitat für Amphibien. Um das Einwandern in die Baufelder während der Hauptwanderungszeiten der Amphibien zu verhindern, ist im Norden während der Bauzeit ein Folienschutzzaun aufzustellen. Das Eintreffen von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

Insekten

Nach *derzeitigem Kenntnisstand*¹ kommen in Brandenburg 15 Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor (vgl. Tab. 1). Sie gehören zu den Ordnungen Käfer, Schmetterlinge und Libellen. Nachfolgend soll das Potenzial der Fläche für diese Arten diskutiert werden.

Tabelle 1: Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Insektenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mit Hinweis auf die benötigte Habitatstrukturen und Futterpflanzen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	benötigte Habitatstruktur/ Futterpflanzen
Käfer		
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	Gewässer
Eichenbock (Heldbock)	<i>Cerambyx cerdo</i>	Altbäume
Eremit (Juchtenkäfer)	<i>Osmoderma eremita</i>	Altbäume
Schmalbindiger Breitflügel -Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Gewässer
Schmetterlinge		
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	ampferreiche Feuchtwiese
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	Wiesenknopf
Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	Wiesenknopf
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	Weidenröschen bzw. Nachtkerze
Libellen		
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	Gewässer
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Gewässer
Grüne Keiljungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Gewässer
Grüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna viridis</i>	Gewässer
Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Gewässer
Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	Gewässer
Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Gewässer

Unter Berücksichtigung der benötigten Habitatstrukturen ist das Vorkommen der auf Gewässer angewiesenen Libellen und Schwimmkäfer ausgeschlossen.

Ebenfalls kann das Vorkommen des Hellen und Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings aufgrund der benötigten Raupenfutterpflanze (Wiesenknopf, *Sanguisorba officinale*) ausgeschlossen werden. Diese Pflanze ist eine typische Art wechselfeuchter Nasswiesen und Moorbien.

Des Weiteren ist ein Vorkommen des auf ampferreiche Feuchtwiesen angewiesenen Großen Feuerfalters auszuschließen. Als potentielle Art ist auf der zu betrachtenden Fläche auch der Nachtkerzenschwärmer auszuschließen, da weder das Weidenröschen noch die Gewöhnliche Nachtkerze als Raupenfutterpflanze im Plangebiet vorhanden sind.

Entsprechend werden Insekten als nicht eingriffsrelevant eingeschätzt und deshalb nicht vertiefend untersucht.

Sonstige streng geschützte Arten

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (Percidae) und Weichtiere (Mollusca) auszuschließen.

¹ Landesbetrieb Straßenwesen (2008): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg - Stand 08/2008

Reptilien

Vorzugslebensräume und Biotopstrukturen von Kriechtieren (*Reptilia*) wie der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen am Vorhabenstandort vollständig.

Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die trockene Habitats, wie Felsen, Geröllhalden, Steinbrüche, unverfugte Trockenmauern, Magerrasen und sandige Heidegebiete besiedelt, kann für den Planungsraum ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf strukturreiche Habitats, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf. Wichtig ist auch das Vorkommen eines ausreichenden Beuteangebotes. Verlassene Nagerbauten sowie vermoderte Baumstubben und Fels- und Erdspalten dienen als Überwinterungsquartiere.

Nach MÄRTENS et. al. (1997) haben Bodentiefe, Vegetationshöhe und Vegetationsstruktur den größten Einfluss auf die Individuenzahlen der Art. Wichtig ist, dass die Bodeneigenschaften den Arten das leichte und tiefe Eingraben ermöglichen. Solche Habitats der Zauneidechse befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Planungsraum unterliegt seit Mitte März 2018 einer regelmäßigen Mahd. Die Vegetation wird dauerhaft kurz gehalten. Des Weiteren fehlt innerhalb des Geltungsbereichs das Vorhandensein von Kleinstrukturen und Überwinterungsquartieren.

Während der stichprobenartigen Begehungen im Mai bei optimalen Witterungsbedingungen konnten keine Individuen der Zauneidechse erfasst werden. Durch die regelmäßige Mahd und die Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereichs kann das Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Avifauna

Aufgrund der Habitatausstattung vor Ort kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf Brutvögel der Offenlandbereiche und Gehölzbrüter beschränkt werden. Durch die den Planungsraum angrenzenden Gewerbebetrieb ist mit einem störungsunempfindlichen Artenspektrum zu rechnen.

Durch die regelmäßige Mahd der Freifläche konnte sich keine Bruttätigkeit auf der Freifläche einstellen. Während der Begehungen konnten keine Bodenbrüter auf der Fläche festgestellt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Bodenbrüter kann somit ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Gehölzbrüter in den nördlichen Gehölzstrukturen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Mögliche Arten sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*).

Zusammenfassend besteht ein erhöhter Untersuchungsbedarf für o.g. Brutvögel der Gehölze und Amphibien.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung in den 90er Jahren hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Das gesamte Plangebiet ist siedlungstopographisch günstig. Im Planungsraum liegt das Bodendenkmal „Neustädter Damm Prenzlau – Straße und Siedlung Mittelalter / Neuzeit“.

Böden mit einer hohen Bedeutung als Nutzfläche

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden innerhalb des Geltungsbereichs ist laut des Landschaftsplans der Stadt Prenzlau als hoch bis sehr hoch einzustufen. 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. Noch heute sind hier Fundamentreste sichtbar. Eine ackerbauliche Nutzung hat hier nicht stattgefunden und kann aufgrund der Struktur des Planungsraumes auch zukünftig nicht stattfinden.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsraums befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Prenzlau II (Röpersdorfer Weg). Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum ist durch die an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude geprägt.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine Vorprägung und die vorhandene Einfriedung eine geringe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum.

Die bauliche Vorprägung des Planungsraums sowie Zäune vermindern die **Erlebbarkeit** und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum.

Die **Eigenart** bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Als Teil der Kulturlandschaft ist der Planungsraum typisch für städtische geprägte Brachflächen.

Die **Naturnähe** und **Vielfalt** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf die innerhalb des Planungsraums vorhandenen Gehölzstrukturen.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Stadt Prenzlau ist gemäßigt und warm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,7 °C. Der durchschnittliche Niederschlag eines Jahres liegt bei 549 mm. Der trockenste Monat in Prenzlau ist der Monat Februar mit 29 mm, der niederschlagsreichste der Monat Juli mit 63 mm, dieser ist auch gleichzeitig der wärmste Monat mit durchschnittlich 18,2 °C.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsraum liegt das Bodendenkmal „Neustädter Damm Prenzlau – Straße und Siedlung Mittelalter / Neuzeit“. Der Neustädter Damm existierte nachweislich ab den 1240-er Jahren. Die Fuhr durch das Uckertal bei Prenzlau wurde bereits seit der Steinzeit genutzt. Die ältesten bisher bekannten Gebäude am Neustädter Damm entstanden etwa 1245/50.

Direkt westlich des Geltungsbereiches bestand das 1444 gestiftete und 1611-1620 niedergelegte Gertraudenhospital mit Kapelle und Friedhof lag. Die exakte Lage der Gebäude ist nicht bekannt. Die exakte Lage des zum Hospital gehörigen Friedhofs (letzte Beerdigung 1624) ist ebenfalls nicht bekannt. Er könnte sich bis ins Plangebiet erstrecken.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Untersuchungsraum unterliegt keinen nationalen und internationalen Schutzgebietsausweisungen nach dem BNatSchG sowie Natura 2000-Gebieten.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

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.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung des von vorhandener Bundesstraße B 109 ausgehenden Verkehrslärms bestehen keine Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwerte. Die an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel werden mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 verglichen.

Basierend auf die Rechtsprechung zu verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts durchgesetzt.

Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass im Inneren von Wohngebäuden bei Beurteilungspegeln von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) zumutbare Wohn- und Schlafruhe gewährleistet ist.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose³ wurde geprüft, ob durch den Verkehr der Bundesstraße B 109 (Neustädter Damm) schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prognose ist festzustellen, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 nur zulässig, wenn gleichzeitig aktive Schallschutzmaßnahmen durch einen Wall oder massiv errichtete Riegelbebauung im Bereich der Baugebiete MU 4 und 5 vorgesehen werden. Darüber hinaus werden durch den Gutachter weitere Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die bei der Umsetzung des Vorhabens zwingend zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Komplexität der notwendigen Regelungen zum Schallschutz aus Verkehrsgeräuschen der Bundesstraße B 109 beinhaltet § 6 des Durchführungsvertrages im Vernehmen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende verbindliche Regelungen dazu:

- Die Errichtung zweier Schallschutzwälle (Höhe über Grund: mindestens 3,0 m; Länge der Krone mindestens 36,0 m; Breite der Krone 0,5 m; Böschungswinkel: 45°) an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau oder die Errichtung der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser (Höhe über Grund: mindestens 11,0 m; Länge mindestens 31,0 m; Breite mindestens 16,8 m) in den Baufeldern MU 4 und MU 5 hat gleichzeitig mit der Errichtung schutzbedürftiger Räume in den Baufeldern MU 1 bis MU 3 zu erfolgen.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU

³ Beurteilung der Schallimmissionen durch Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0

2 mit EFGH gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.

- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 3 mit IJKL gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Wohn- und Geschäftshäusern (in MU 4 und MU 5) innerhalb der im Baufeld MU 3 mit MNO gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit P-Q, P'-Q' und P-P' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 4 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit T-U, T'-U' und T-T' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.

- An den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 5 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallausbreitungsrechnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet, die innerhalb der relevanten schutzbedürftigen Räume der Baugebiete MU 1 bis MU 5 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sogenannte Innenpegellösung sicherstellen.

Stäube

Zusätzlich zu den Auswirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm wurde im Rahmen einer Staubimmissionsprognose⁴ nachgewiesen, dass der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch PM10-Staubkonzentrationen sowie vor erheblichen Belästigungen und erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag - hervorgerufen durch den benachbarten Betrieb der BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit - in den Baugebieten MU1 bis MU5 gewährleistet ist.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

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

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

- **Erhalt der nördlich und westlich vorhandenen Gehölzstrukturen**
- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode oder einer Kartierung der Fläche unmittelbar vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen**

⁴ Beurteilung der Staubimmissionen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0

- **Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes im Norden während der Hauptwanderungsperiode, der das Einwandern in die Baufelder verhindert**
- **Staffelung der zu erwartenden Eingriffsintensität, mit zunehmendem Abstand zu den im Norden vorhandenen Gehölzstrukturen soll sich die Eingriffsintensität erhöhen**

Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien am Fließgewässer kann nicht ausgeschlossen werden. Um das Einwandern während Hauptwanderungsperiode in die Eingriffsbaufelder zu verhindern, ist im Norden ein Amphibienschutzzaun aufzustellen.

Avifauna

Sofern die bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutperiode stattfinden, ist eine physische Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Sollte sich die Baufeldfreimachung in den Brutzeitraum verschieben, ist vor Baubeginn eine Kartierung durchzuführen.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Gehölzbrütern in der Bauphase lässt sich unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen oder vorheriger Kartierung nicht ableiten. Dem ist hinzuzufügen, dass es handelt sich um ein störungsunempfindliches Artenspektrum handelt.

Erhebliche Störungen europäischer Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind mit der Bauzeitenregulierung vollständig auszuschließen. Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

Sofern die Baufeldfreimachung jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitats führt.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen im Umfang von max. 11.233 m² werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichskonzepts kompensiert.

Der Planungsraum befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer Außenbereichslage, die derzeit von drei Seiten durch vorhandene Siedlungsstrukturen eingefasst ist.

Der Lückenschluss rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch das von der Obergrenze abweichende Maß der baulichen Nutzung entsprochen werden.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb 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.

Gleichzeitig 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 ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine berichtspflichtigen Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Strom“ liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg). Aus diesem Grund ist die Errichtung von vertikalen Erdwärmesonden sowie Erdaufschlüssen im Sinne im Sinne des § 49 Abs. 1 WHG sind verboten. Beim Errichten und Betreiben von Abwasserkanälen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 beachtet werden. Das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen in den Untergrund oder das Grundwasser sind verboten.

Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist großflächig über die belebte Bodenzone durchzuführen. Zusätzlich ist im Norden eine Fläche für den Regenrückhalt vorgesehen.

Durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr besteht während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von erforderlichen 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.

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 untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Es handelt sich vorliegend laut des Landschaftsplans um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit dem Vorhaben jedoch nicht ableitbar.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen durch die angrenzenden Wohnbauungen sowie das Gewerbegebiet vorgeprägt. Der Lückenschluss rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab. Aufgrund der Vorbelastungen des Untersuchungsraumes werden sich die geplanten Gewerbe- und Wohnnutzungen gut in das Umfeld einpassen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung innerhalb des Untersuchungsraumes.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bestimmungen des Brandenburgisches Denkmalschutzgesetzes gelten laut § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmäler (bekannt und vermutet). Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Umfang der erforderlichen archäologischen Untersuchungen hängt direkt vom Umfang der Erdarbeiten ab.

Vor jeglichen Erdarbeiten ist daher durch archäologische Prospektionen das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen.

Diese Maßnahmen müssen mit ausreichend zeitlichem Vorlauf durch archäologisches Fachpersonal durchgeführt werden. Die Prospektionen sollten mit Hilfe eines Hydraulikbaggers in Form von 3 m breiten Suchschnitten erfolgen. Bei einem positiven Ergebnis der Sondagen müssen sich archäologische Ausgrabungen anschließen, die die Bodendenkmäler vor der Zerstörung untersuchen und dokumentieren.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Die Zulässigkeit von Anlagen mit einem Betriebsbereich ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben. Die Zuordnung der Fläche erfordert im Sinne von § 50 BImSchG keine Berücksichtigung von Auswirkungen, die durch schwere Unfälle in Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5a BImSchG) hervorgerufen werden.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der zu prüfenden Planung die mögliche Eingriffsfläche als Brachfläche bestehen bleibt. Langfristig werden die Offenlandstrukturen verbuschen und die Artenzusammensetzung wird sich entsprechend verändern. Innerhalb der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans werden keine Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser**, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die 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. Der Planungsraum erscheint als idealer Standort für die vorliegende Planung. Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Prenzlau plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt.

Gegenstand dieser naturschutzfachlichen Bewertung war es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten überlagern.

Auf Grund der unterentwickelten Ausstattung der in Rede stehenden Eingriffsbau-felder ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird.

Für das oben beschriebene Plangebiet sind zudem keine Wirkungen auf bekannte Empfindlichkeiten streng geschützter Arten erkennbar, die die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände des erheblichen Störens wild lebender Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllen. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Der Ausweisung eines urbanen Gebietes am geplanten Standort stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten 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 erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen 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.

5. Anhang

- Anhang 01 **Biotopkartierung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Juli 2018)
- Anhang 02 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Januar 2020)
- Anhang 03 **Beurteilung der Schallimmissionen durch Anlagengeräusche** im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4a-0
- Anhang 04 **Beurteilung der Schallimmissionen durch Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen** im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0
- Anhang 05 **Beurteilung der Staubimmissionen** im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0