

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes A VIII
der Stadt Prenzlau

„Verlängerte Friedhofstraße“

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen

22.03.2001

Übersicht

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄß § 13 BAUGB	1
1 ANLASS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
2 ÄNDERUNGSBEREICH.....	2
3 PLANUNGSRECHT	2
4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (1. ÄNDERUNG)	2
4.1 überbaubare Grundstücksflächen / Verkehrsflächen.....	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen	3
5 UMWELTSCHUTZ / GRÜNORDNUNG.....	3
6 KOSTEN / HAUSHALTMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	4
7 VERFAHRENSDATEN.....	4
7.1 Änderungsbeschluss.....	4
7.2 Beteiligung der von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der betroffenen Bürger	4
7.3 Auswertung der Abwägung	5

1 Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

In der Stadt Prenzlau sind baureife Standorte für den Eigenheimbau weiterhin nur in unzureichendem Maße vorhanden. Aus diesem Grund wandern immer noch bauwillige Bürger in die umliegenden Gemeinden ab. Um diese negative Entwicklung abzuwenden, müssen attraktive Bauflächen im Stadtgebiet erschlossen werden.

Aufgrund der veränderten Erschließungsplanung, die eine Erschließung der hinteren Baugrundstücke durch eine private Stichstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sichert, ist die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich geworden. Diese Konkretisierung der Planung hat sich in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und dem Planungsamt des Kreises ergeben. Gleichzeitig wird die Festsetzung bezüglich der Traufhöhe entsprechend der Stellungnahme des Kreisplanungsamtes vom 29.09.1998 angepasst.

2 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert. In der Verlängerung des Weges zur Uckerpromenade wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschaffen, welches die rückwärtigen Grundstücke erschließt. Entsprechend werden die Baufelder angepasst.

3 Planungsrecht

Der Bebauungsplan A VIII ist mit dem Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung, dem 01.03.2000 rechtsverbindlich. Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplans gem. §13 BauGB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens durchgeführt.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans (1. Änderung)

4.1 überbaubare Grundstücksflächen / Verkehrsflächen

Entsprechend den bereits gem. § 30 BauGB bestehenden Baurechten ist der überbaubare Bereich von den ursprünglich längs zur Friedhofstraße laufenden zwei Bau Fenstern in zwei durch die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Privatstraße unterteilte Bau Fenster modifiziert worden. Diese Vorgehensweise ist über den Erschließungsträger mit den Bauwilligen abgestimmt worden und wird von den Betroffenen mitgetragen. Daraus ergeben sich nur geringe Veränderungen des überbaubaren Bereiches. Die Grundzüge der bereits genehmigten Planung bleiben erhalten.

Städtebauliche Zahlenwerte

neues Baugebiet	4150 qm	65 %
Verkehrsfläche gesamt	2215 qm	35 %
Plangebiet gesamt	6365 qm	100 %

Das Plangebiet ist über die Friedhofstraße verkehrlich erschlossen. Die bisher schlecht ausgebaute Straße soll neu gestaltet und ausgebaut werden. Wegen des geringen Ziel- und Quellverkehrs ist die Ausbaubreite bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend. Die nachbarschaftlichen Belange der angrenzenden Grundstücke bleiben von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Die Parkmöglichkeiten der Kleingartennutzer und Friedhofsbesucher befinden sich an der Friedhofstraße. Zusätzlich kann als Ausweichmöglichkeit an der Uckerpromenade (Bereich zwischen Bootshaus und Anglergaststätte) geparkt werden, da eine fußläufige Verbindung besteht und die Entfernung zumutbar ist.

Hinsichtlich einer langfristigen Erschließung des Gebietes östlich des Plangebietes (derzeit Kleingärten) für die Errichtung von Wohngebäuden wurde der nördliche Abschnitt der Ringerschließung bereits so dimensioniert, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt nach Osten erweitert und an die Bundesstraße B 198 (Schwedter Straße) herangeführt werden kann. Die Ringerschließung ist als Vorhaltetrasse geplant und soll aber aus Gründen der Kosten- und Eingriffsminimierung (Vermeidung derzeit unnötiger Straßenerschließungskosten sowie Versiegelung) erst dann ausgebaut werden, wenn die endgültige Erschließung erforderlich wird. Dieses wird dann der Fall sein, wenn weitere Bauflächen östlich der Ringerschließung entwickelt werden. Somit erfolgt zunächst ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden, der zukünftig vor dem Hintergrund einer möglichen Wohngebietserweiterung und dem Ausbau der Erschließung neu zu prüfen ist und eventuell mit Rückbaumaßnahmen verbunden ist.

Die Stichstraße ist 4 m breit und 38 m lang, so dass der Begegnungsfall Kfz/Kfz sichergestellt ist. Zugleich ist größeren Fahrzeugen, z. B. der Feuerwehr nach § 5 Abs. 4 BbgBO die Nutzung ohne Wendemöglichkeit zuzumuten, da die Stichstraße unter 50 m lang ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) wurde entsprechend der Stellungnahme des Kreisplanungsamtes vom 29.09.1998 überarbeitet. Dabei ist als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt worden. Der Anregung, die maximale Traufhöhe auf 5,00 m festzusetzen, wird gefolgt, da die ursprüngliche Höhenbegrenzung auf 4,50 m aus städtebaulicher Sicht zu restriktiv ist und dem Festsetzungsinhalt des vorangegangenen B-Plan-Entwurfes von 1998 entsprach. Auch die neue Traufhöhe von 5,00 m stimmt mit dem Einfügungsgebot in das Ortsbild überein.

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung in die Umgebung zu erreichen, wird die Dachneigung in den Festsetzungen geregelt. Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30° - 45° festgeschrieben. Dachgauben sind zulässig.

5 Umweltschutz / Grünordnung

Der Grünordnungsplan mit Stand vom August 1998 ist ein Fachplan zum Bebauungsplan, der die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. In ihm sind grünordnerische Maßnahmen, ge-

stalterische Festsetzungen und Pflanzgebote festgesetzt, die im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, sollten 25 Schwarz-Erlen auf einer öffentlichen Fläche südlich des Geltungsbereiches des B-Planes am Schäfergraben angepflanzt werden. Diese grünordnerische Festsetzung ist im Rahmen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Schreiben vom 15.10.1999) entfallen. Das Anpflanzungsgebot für die Ahornbäume an der Friedhofstraße entfällt ebenfalls, da die Standorte außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegen. Diese entfallenden Festsetzungen werden durch eine Ausgleichszahlung in Höhe von 17.500,00 DM im Erschließungsvertrag vom 29.09.2000 abgelöst.

Durch die geplante Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, da diese Festsetzungen im wesentlichen den ehemaligen bestehenden Baurechten gem. § 30 BauGB entsprechen. Die Anlage der privaten Stichstraße mit ca. 150 m² wird durch die geringere Anzahl der Baugrundstücke und die daraus abzuleitende zulässige maximale Versiegelung (nach § 19 BauNVO) in der Flächenbilanz erfasst und somit durch die bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszahlungen kompensiert (vgl. mit dem Grünordnungsplan zum Satzungsbebauungsplan vom März 1999).

Um Festsetzungen, die bereits über andere fachgesetzliche Bestimmungen geregelt sind, zu vermeiden, wurden die Festsetzungen bezüglich der Regenentwässerung und Oberflächenversickerung herausgenommen.

6 Kosten / haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Gemeinde werden durch die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten entstehen. Die Kosten für die Durchführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind schon behandelt worden und z. T. Gegenstand des Erschließungsvertrages vom 29.09.2000.

7 Verfahrensdaten

7.1 Änderungsbeschluss

Der Beschluss, den Bebauungsplan A VIII gemäß § 13 BauGB zu ändern, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 28.03.2001 gefasst.

7.2 Beteiligung der von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der betroffenen Bürger

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde am 16.02.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Abgabefrist für eine Stellungnahme betrug 2 Wochen. Von den beteiligten 6 Trägern öffentlicher Belange bzw. Planungsberührten antworteten bis zum 06.03.2001 vier Behörden. Die Antworten fanden Berücksichtigung.

7.3 Auswertung der Abwägung

Kein Beteiligter hat den Änderungen / Ergänzungen fristgerecht widersprochen. Die sonstigen Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wurden folgende inhaltliche Anregungen und Hinweise zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“, Prenzlau vorgebracht, die in die Begründung aufgenommen werden:

Das Amt für Immissionsschutz wies aufgrund der Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) auf die geringfügigen Beeinträchtigungen (Hörbarkeit von Einzelereignissen) durch den vorhandenen Schießplatz hin.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises wies auf die Bodendenkmale im Geltungsbereich hin. Eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich. Die entsprechenden Hinweise sind als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung bereits enthalten.

Das Planungsamt des Landkreises merkte an, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung zu präzisieren ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nun mehr als Kfz-Zufahrt und Fußweg zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.