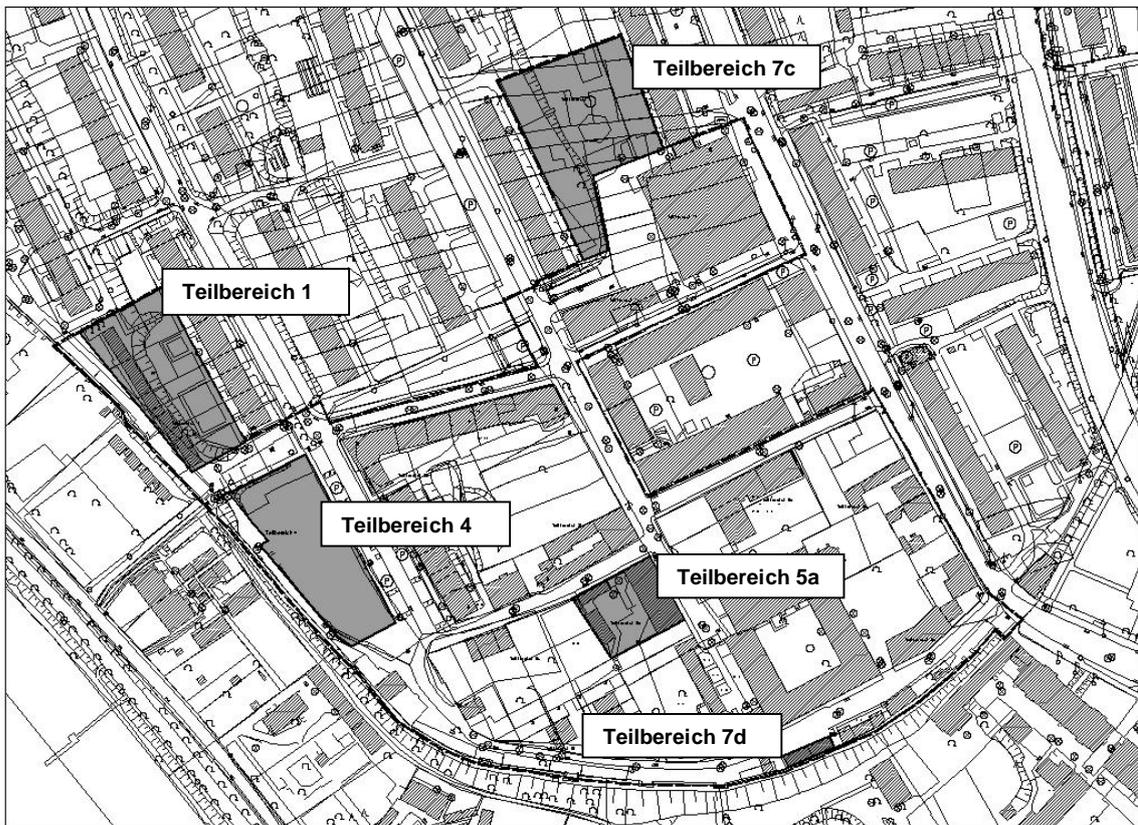


Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark



2. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes B II „Am Sternberg“

Begründung mit Umweltbericht



SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

Begründung

Anlass, Erforderlichkeit	4
Plangebiet, Änderungsbereiche	4
Flächennutzungsplan	4
Bau- und Bodendenkmalschutz	5
Altlastverdacht	5
Versorgungsanlagen	5
Änderung Teilbereich 1	6
geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches	8
Änderung Teilbereich 4	9
Änderung Teilbereich 5a	10
Änderung Teilbereich 7c	11
Änderung Teilbereich 7d	12
Digitalisierung B-Plan	13
Verfahren	13

Umweltbericht

1. rechtliche Grundlagen	15
2. Einleitung	16
2.a Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Planes	16
2.b Ziele des Umweltschutzes in einschl. Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für den B-Plan	17
Raumordnung und Landesplanung	17
Regionalplanung	17
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	17
Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	17
Denkmalschutz und Bodendenkmale	18
Immissionsschutz	18
Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	18
Bodenverunreinigung, Altlastenverdacht	19
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) S. 1 BauGB ermittelt wurden	19
3.a Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	19
3.a.1 Schutzgut Mensch	19
3.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
3.a.3 Schutzgut Luft, Klima und Lärm	20
3.a.4 Schutzgut Landschaft	20
3.a.5 Schutzgut Boden	21
3.a.6 Schutzgut Wasser	21
3.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet	23
3.a.9 zusammengefasste Umweltauswirkungen	23
3.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	23

3.b.1 Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung	23
3.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
Darstellung von Eingriff-Ausgleich-Kompensation auf das Schutzgut Boden für die von der Planung betroffene Teilbereiche	24
Teilbereich 1	24
Teilbereich 4	25
Teilbereich 5a	26
Teilbereich 7c	26
Teilbereich 7d	27
Flächenbilanz Tabelle	28
Durchführung von Ersatzmaßnahmen aus Festsetzungen des Ursprungs- bebauungsplanes	28
3.d anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
4. zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	29
4.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
4.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
4.c allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
Anlage 1 zum Umweltbericht	31
textliche Festsetzung/ Teilbereich 7d	32

Begründung

I. Planungsgegenstand	
1. Anlass, Erforderlichkeit	<p>Der Bebauungsplan B II „Am Sternberg“ ist seit dem 20.02.1997 rechtskräftig. Für das Quartier 5b wurde 2000/2001 ein 1. einfaches Änderungsverfahren durchgeführt, welches seit dem 14.03.2001 rechtskräftig ist.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planfestsetzungen sowie hinsichtlich neuer Investorenabsichten werden weitere Änderungen erforderlich. Weiterhin haben sich im Laufe der Jahre einige Nutzungen im Plangebiet geändert, so dass diese den neuen Gegebenheiten angepasst werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die Änderungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben aus dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan sowie den Ergebnissen des 1993 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Der als Grundlage dienende historische Stadtgrundriss ist, angepasst an die heutigen städtebaulichen Anforderungen, weitestgehend wiederhergestellt. Die Belegung des im Stadtzentrum befindlichen Gebietes mit innerstädtischen Funktionen ist weiterhin erklärtes Planungsziel, dem die geplanten Änderungen nicht widersprechen.</p>
2. Plangebiet, Änderungsbereiche	<p>Die 2. Änderung betrifft mehrere nicht zusammenhängende Teilbereiche des Bebauungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilbereiche 1, 4, 5a, 7c, 7d (neu) <p>Die Änderungsbereiche werden in der Plandarstellung hervorgehoben.</p> <p>Weiterhin wird der Geltungsbereich nahe des Teilbereiches 1 verkleinert bzw. geringfügig angepasst. Die Aufhebungsbereiche werden in der Planzeichnung hervorgehoben.</p>
3. Flächennutzungsplan	<p>Die Änderungen wirken sich nicht auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des seit dem 30.10.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau aus. Aufgrund der geringen Darstellungstiefe wurde bereits im vorliegenden FNP die Gemeinbedarfsfläche/Nutzung Schule nicht dargestellt.</p> <p>Für das gesamte Plangebiet wurden Flächen für Kerngebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich nur auf Flächen im Allgemeinen Wohngebiet.</p>

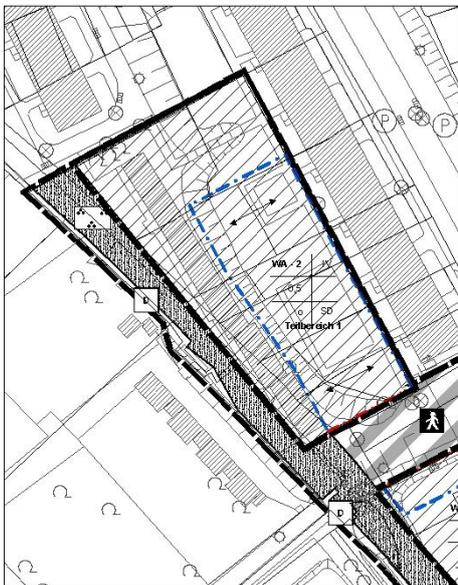


4. Bau- und Bodendenkmalschutz	<p>Das gesamte Plangebiet liegt im historischen Stadtkern Prenzlau, der mit Wirkung vom 01.03.1996 in der Liste der Denkmale des Landkreises Uckermark, Teil II-Bodendenkmale, als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 12073452-0001 eingetragen und lt. § 28 (1) BbgDschG in die Denkmalliste lt. § 3 BbgDschG übernommen wurde. Das gesamte Plangebiet ist als Bodendenkmalbereich geschützt.</p> <p>Weiterhin befinden sich im Planbereich bestandskräftig eingetragene Baudenkmale (Denkmalliste des Landes Brandenburg), die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen. Dazu zählen die Stadtbefestigungsanlage mit Stadtmauer, den Wieckhäusern, Mauertürmen, Tortürmen, Resten der Wallanlagen, Wohnhaus Schulzenstraße 3 und 8, das Dominikanerkloster und die Darre.</p> <p>Eine nachrichtliche Übernahme sowie eine Festsetzung zum Bodendenkmalschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
5. Altlastverdacht	<p>Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche, die im Kataster des Landkreises Uckermark erfasst ist.</p> <p>Dabei handelt es sich um den Standort einer bis ca. 1945 genutzten Tankstelle (ALKAT-Nr. 0239731017) im Bereich Gehweg/Straße vor der Woolworth-Halle . Der genaue Standort ist nicht bekannt.</p> <p>Der Altlastverdacht ist bisher nicht abgeklärt. Es ist auch nicht bekannt, ob sich noch Tanks im Erdreich befinden.</p> <p>Die Altlastverdachtsfläche liegt außerhalb der Änderungsbereiche des Bebauungsplanes.</p> <p>Da jedoch eine genaue Lage nicht bestimmt werden kann, wird eine entsprechende Festsetzung zum Verhalten bei Feststellung von Kontaminationen im gesamten Planbereich aufgenommen.</p>
6. Versorgungsanlagen	<p>e.dis</p> <p>Im Planbereich befinden sich 0,4/20-kV-Kabelanlagen und eine Transformationsstation.</p> <p>Vor Baubeginn sind rechtzeitig Leitungsanfragen einzuholen sowie Neuanschlüsse, Umverlegungen und Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit zu beantragen.</p> <p>Stadtwerke Prenzlau GmbH</p> <p>In den betreffenden Teilbereichen befinden sich Gas- und Trinkwasserleitungen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen sind die Mindestabstände zu Versorgungsleitungen entsprechend DVGW Regelwerk GW 125 einzuhalten.</p>

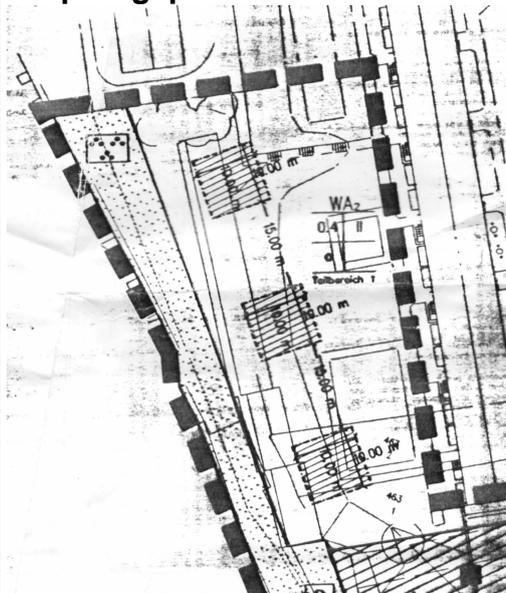
Deutsche Telekom AG

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden. Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung weiterer TK-Linien erforderlich. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig anzuzeigen.

2. Änderung



Ursprungsplan



Änderung Teilbereich 1

Das Baufeld wird den Bedürfnissen eines potenziellen Investors angepasst. Es grenzt direkt an den Geltungsbereich und somit an den ehemaligen Wohnblock Geschwister-Scholl-Straße 50-62, der im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ derzeit abgerissen wird.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet 2 bleibt bestehen. Die Grundflächenzahl erhöht sich aufgrund des kompakteren Baukörpers auf 0,5. Eine maximal IV-geschossige Bauweise wird festgesetzt, da der geplante Baukörper außerhalb des Geltungsbereiches mit bis zu vier Geschossen errichtet werden und eine direkte Anbindung erfolgen soll. Die Festsetzung der Baulinie direkt an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) begründet sich mit der bereits festgesetzten und bereits realisierten Grenzbebauung des Teilbereiches 4. Somit wird der Fußgängerbereich/ Platz räumlich gefasst. Mit den getroffenen Festsetzungen soll Baurecht für die Errichtung eines zusammenhängenden Ensembles geschaffen werden.

Das Baufeld ist so dimensioniert, dass der Investor die Baukörper innerhalb der Grenzen in offener Bauweise errichten kann.

An der bisherigen Festsetzung zur Errichtung von 3 zweigeschossigen Gebäuden wird nicht mehr festgehalten, da der damalige potentielle Investor eine Bebauung der Fläche nicht mehr beabsichtigt. Somit kann der Teilbereich städtebaulich neu betrachtet werden.

Mit der Errichtung des außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Baukörpers an der Geschwister-Scholl-Straße in der vorhandenen Bauflucht mit den rückwärtigen Anbauten fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein.

Negative Fernwirkungen durch den geplanten Baukörper sind nicht zu erwarten, da er sich höhenmäßig und gestalterisch (z.B. Satteldach) in das prägende Stadtbild einfügt.

Die Einbeziehung des geplanten Baukörpers oberhalb der Stadtmauer in den B-Plan ist nicht beabsichtigt und erforderlich, da sich der Baukörper auf der Fläche des ehemaligen Wohnblockes Geschwister-Scholl-

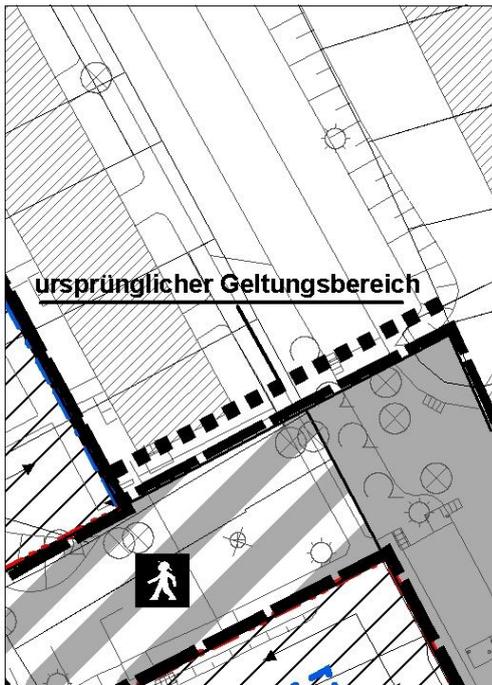
Straße 50-62 durch Baurecht gem. § 34 BauGB und 2 anliegende Baukörper über die im Verfahren befindliche Satzung realisieren lässt. Hintergrund dieses Vorgehens sind wirtschaftliche Aspekte des geplanten Investors und die möglichst frühzeitige Schaffung von Baurecht.

Dennoch sind die getroffenen Festsetzungen im Teilbereich 1 so dimensioniert, dass sich ggf. auch andere Vorhaben realisieren lassen.

Im gesamten Teilbereich ist mit sehr gut erhaltenden Bodendenkmalen zu rechnen, dies gilt auch für die Fläche des bereits abgebrochenen Gebäudes.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind archäologische Sondierungsarbeiten zur genauen Feststellung der Bodendenkmalsubstanz erforderlich.

2. Änderung



Ursprungsplan



geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches

Im Bereich des ehemaligen Wohnblocks Geschwister-Scholl-Straße 50-62 wurde der Geltungsbereich geringfügig um 0,01 ha verkleinert, so dass die vom potentiellen Investor geplante Neubebauung parallel zur Straße außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegt und nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

Der Geltungsbereich grenzt jetzt direkt an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich).

Die Aufhebungsfläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

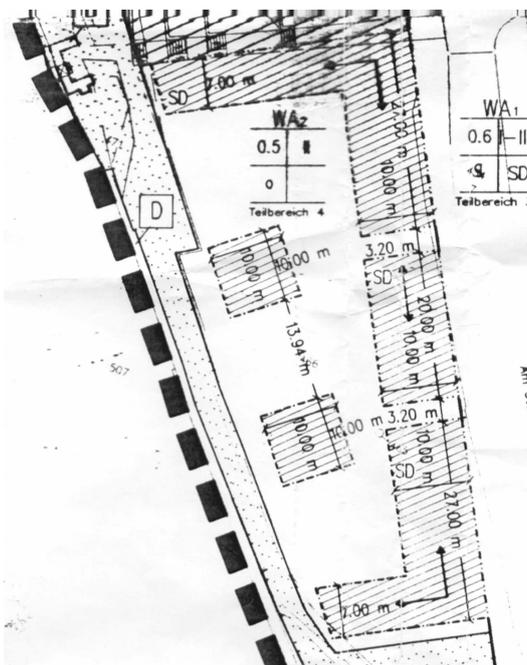
2. Änderung



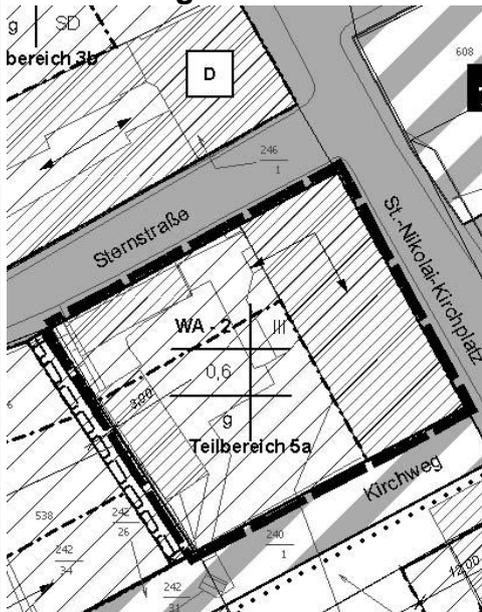
Änderung Teilbereich 4

Mit der Errichtung der Wohngebäude wurde auch der entstandene Wohnhof dieses Teilbereiches neu gestaltet. Aufgrund der Bebauungsdichte und somit allgemein schlechten Parkmöglichkeiten wurden durch den Eigentümer auf dieser Fläche notwendige Stellplätze errichtet. Eine weitere Ausweisung von Baufeldern ist demnach aufgrund der räumlichen Enge, auch im Interesse des Eigentümers, nicht mehr beabsichtigt.

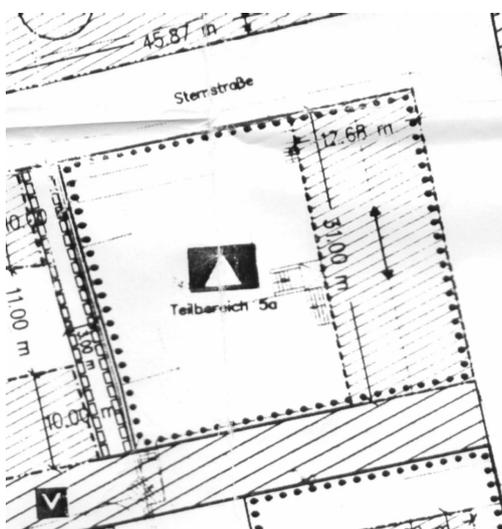
Ursprungsplan



2. Änderung



Ursprungsplan



Änderung Teilbereich 5a

Die ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche/ Schule festgesetzte Teilfläche wird in Allgemeines Wohngebiet 2 umgewandelt. Da der Schulbetrieb 2003 eingestellt wurde, wird diese Fläche, anlehnend an die umgebene Bebauung, der Wohnnutzung zugeführt. Die Begrenzung zu den Verkehrsflächen erfolgt mit Baulinien, so dass die Baufluchten eingehalten werden.

Um ein städtebaulich harmonisches Bild zu bewahren, werden die Festsetzungen des angrenzenden Teilbereiches 5c übernommen.

Die Geschossigkeit wird auf III festgesetzt, da gemäß § 2 (4) BbgBO das Dachgeschoss ein Vollgeschoss darstellt. Da im angrenzenden Teilbereich der Ausbau der Dachgeschosse zulässig und realisiert ist, fügt sich eine III-geschossige Bebauung in die nähere Umgebung ein.

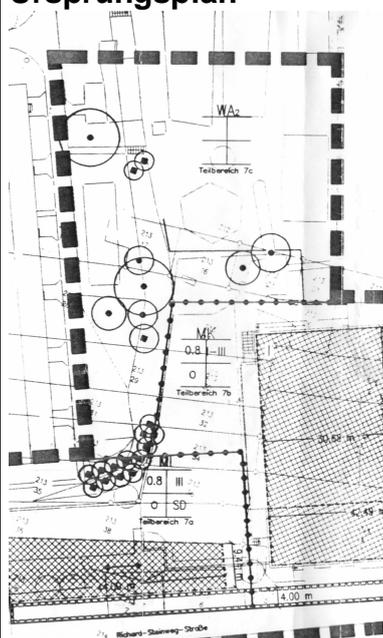
Im gesamten Teilbereich ist mit sehr gut erhaltenen Bodendenkmalen zu rechnen. Neben mittelalterlichen Siedlungsspuren der Stadtgeschichte ist hier auch eine Siedlung der späten Bronzezeit/ frühen Eisenzeit (um 1000 v.u.Z.) bekannt.

Sämtliche Erdeingriffe sind archäologisch zu untersuchen.

2. Änderung



Ursprungsplan



Änderung Teilbereich 7c

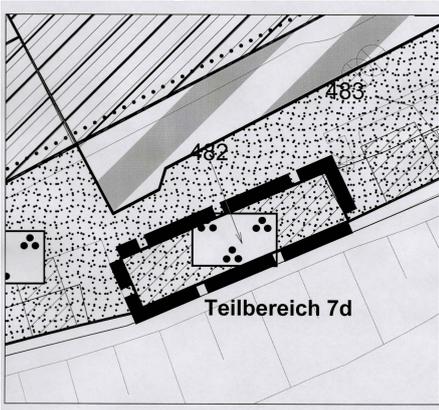
Im Bereich nördlich des Kern- und Mischgebietes an der Richard-Steinweg-Straße/Steinstraße ist im Ursprungsbebauungsplan ein weiteres Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

Die Fläche dient derzeit als Freifläche für die Wohnanlage zwischen Steinstraße und Heinrich-Heine-Straße, der sie funktional und eigentumsrechtlich zugeordnet ist. Der Bereich war ursprünglich in den Geltungsbereich einbezogen worden, um eine Gemeinschaftstiefgarage zu ermöglichen. Da diese Absicht nicht mehr verfolgt wird und bauliche Anlagen weder vorhanden sind, noch entstehen sollen, ist eine besondere Flächenausweisung nicht mehr erforderlich.

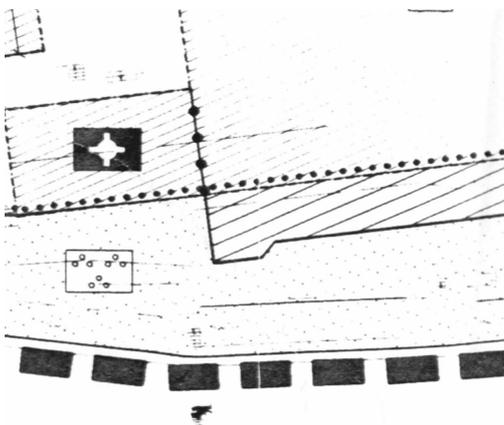
Der Geltungsbereich wird um diese Fläche (ca. 0,35 ha) verkleinert.

Die Aufhebungsfläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

2. Änderung



Ursprungsplan



Änderung Teilbereich 7d

Am Uckerwiek direkt an der Stadtmauer befinden sich zwei zusammenhängende Wohngebäude (Uckerwiek 813a und b/ Flst. 482, Flur 45), wovon eines derzeit noch bewohnt ist. Nach Aussagen der Eigentümer soll diese Nutzung aufrecht erhalten werden.

Der vorgesehene Grüngürtel an der Stadtmauer wird durch den Bestand der Gebäude unterbrochen. Da die Gebäude mit der Stadtmauer verbunden und nicht denkmalgeschützt sind, ist der langfristige Abriss der baulichen Anlagen weiterhin begründbar. Um den Grüngürtel langfristig zu schließen, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Eine textliche Festsetzung zur befristeten Weiternutzung der baulichen Anlagen bis zum erforderlichen Abbruch wird aufgenommen.

Weitere Festsetzungen sollen nicht erfolgen, da bauliche Veränderungen hinsichtlich der Gebäudegröße und -gestaltung nicht gewollt sind.

Die Einbeziehung des Flurstückes 483 der Flur 45 mit den aufstehenden Gebäuden in den Änderungsbereich des B-Planes wird als nicht erforderlich erachtet, da nach Rücksprache mit dem Eigentümer eine Sanierung der Gebäude nicht beabsichtigt und ein mittelfristiger Abriss zu erwarten ist.

6. Digitalisierung des Bebauungsplanes/ Darstellung der Änderungsbe- reiche	<p>Mit der Durchführung des 2. Änderungsverfahrens wird der Bebauungsplan digitalisiert. Durch die hohe Genauigkeit und Aktualität der zugrunde liegenden digitalen Daten aus der Stadtgrundkarte Prenzlau und dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die vorhandenen Daten geringfügig angepasst werden. Dazu gehört auch die Bemaßung, die geringfügig vom Ursprungsbebauungsplan abweichen kann.</p> <p>Die Planunterlage wird mit Abschluss des Verfahrens neu beurkundet. In die Beurkundung werden auch die inhaltlich nicht geänderten Bereiche aus dem Ursprungsbebauungsplan einbezogen.</p> <p>Diese Beurkundung hat keine Auswirkungen auf die bereits vorhandene Rechtskraft des analog vorliegenden Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. einfachen Änderung.</p>
7. Verfahren	<ul style="list-style-type: none">• Änderungsbeschluss über 2. Änderung 16.12.2004 durch SVV <p>Es wurde beschlossen, die Umweltprüfung in geringem Umfang und Detaillierungsgrad durchzuführen, da durch die Änderungen und Ergänzungen die Eigenart der näheren Umgebung planerisch nicht wesentlich verändert wird und die angestrebte räumliche Gestaltung der Innenbereichslage erhalten bleibt. Somit sind keine hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Scoping-Termin am 20.04.2005 mit dem Landkreis Uckermark (uNB, uDB) sowie ein Gespräch zur geplanten Änderung mit dem SG Planung des Landkreises Uckermark am 12.04.05• Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches am 16.06.2005 durch SVV• Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Info-Veranstaltung am 26.07.2005 mit anschließender 14-tägiger Äußerungsfrist• Trägerbeteiligung ab 31.05.05 für die Dauer eines Monats• Beschluss über die 2. Änderung und teilweise Aufhebung sowie Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Am Sternberg“

	<p>am 15.09.05 durch SVV</p> <ul style="list-style-type: none">• öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats vom 17.10. – 16.11.2005• Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.10.05 für die Dauer eines Monats• Satzungsbeschluss <p>am 16.02.2006 durch SVV</p> <ul style="list-style-type: none">• Rechtskraft der 2. Änderung des B-Planes am 08.03.2006.2006 im Amtsblatt
--	---

Umweltbericht nach § 2a Satz 2 BauGB

1. Rechtliche Grundlagen der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Planung

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbereich beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet.

Gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der naturräumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und
- c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

2. Einleitung

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde unter Verwendung der bereits durch den Scopingtermin am 20.04.2005 erhaltenen Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde erstellt.

Wegen der durch die Änderung zu erwartenden geringen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Umfang der förmlichen Umweltprüfung gering gehalten.

Der Umweltbericht bezieht sich auf die notwendigen Mindestangaben nach § 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. der Anlage zum BauGB.

2. a). Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Altstadtbereich. Er wird von der Stadtmauer nach Süden und Westen hin begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Steinstraße und Schulzenstraße.

Im Norden verläuft die Grenze etwa parallel zur Richard- Steinweg –Straße hinter dem Grundstück Woolworth weiter in Richtung der Hospitalstraße, über die Geschwister-Scholl- Straße hinweg und endet hinter der Garagenanlage im westlichen Planbereich an der Stadtmauer. (vgl. Übersichtkarte der Begründung)

Im Plangebiet sind Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Kerngebiet festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes B II „Am Sternberg“ ist vorgesehen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einige Nutzungen in mehreren nicht zusammenhängenden Teilbereichen zu ändern und den neuen Gegebenheiten von Bau – und Nutzungsabsichten anzupassen.

Für den seit dem 20.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 ein 1. vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt (Rechtskraft seit 14.03.2001).

In den letzten Monaten hat sich herausgestellt, dass weitere Änderungen notwendig sind und diese eine 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes B II „Am Sternberg“ zur Folge haben.

Ein vereinfachtes Verfahren kann hier nicht angewendet werden, da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind. Demzufolge wird ein formales Aufstellungsverfahren ohne eingeschränkte Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt.

Konkret handelt es sich dabei, wie in der Begründung des Bebauungsplanes bereits dargestellt wurde, um Änderungen der Teilbereiche 1, 4, 5a, 7c, 7d.

Der Geltungsbereich des Vorhabensgebietes verkleinert sich um ca. 0,36 ha von ca. 5,5 ha auf insgesamt ca. 5,14 ha.

2. b). Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Raumordnung und Landesplanung

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP) stellt für das Plangebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar. Das Plangebiet wird gemäß LEP der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet und nach den Darstellungen des Regionalplanentwurfs als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Da nicht die Absicht besteht, mit der Änderung und Ergänzung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes B II „Am Sternberg“ den Charakter des Allgemeinen Wohngebiets zu verändern, widerspricht die Planung nicht den Zielen und Grundzügen der Raumordnung und Landesplanung.

Regionalplanung

Als Mittelzentrum und als Kreisstadt im Landkreis Uckermark ausgewiesen, übt Prenzlau Administrations- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden aus.

Für die Innenstadt besteht mit dem städtebaulichen Rahmenplan von 1994, der Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt von 2001, dem Räumlichen Strukturkonzept von 2003, der Rahmenplanung Innenstadt von 2004 ein umfassender Planungsvorlauf, auf dessen Grundlage Maßnahmen bereits eingeleitet sind. Die dabei verfolgten Ziele, die Zentrumsfunktion zu stärken, das Wohnungsangebot zu diversifizieren und die Standortqualitäten zu verbessern, haben weiterhin ihre Gültigkeit und finden sich im Räumlichen Strukturkonzept sowie in der teilräumlichen Vertiefung zur Innenstadt wieder.

Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan

Im FNP der Stadt Prenzlau ist die Fläche des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt. Die Gebietskategorie Kerngebiet, die im Plangebiet vorhanden ist, wird im FNP nicht ausgewiesen, weil diese Fläche kleiner als 1 ha ist. Der Landschaftsplan Prenzlau stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne nennenswerte Gehölze mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar.

Die Änderungen wirken sich nicht auf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des seit dem 30.10.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau aus. Aufgrund der geringen Darstellungstiefe wurde bereits im vorliegenden FNP die Gemeinbedarfsfläche/Nutzung Schule nicht dargestellt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutz - oder Naturschutzgebiet. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG vorhanden. Es liegt nicht in einem SPA-Vogelschutzgebiet oder in einem Gebiet, das nach Flora- Fauna- Habitat-Richtlinie der Europäischen Union geschützt ist.

Denkmalschutz und Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im südlichen mittelalterlichen Altstadtbereich. Von zwei Seiten ist dieser von der alten Stadtmauer mit dem Steintorturm an der Steinstraße, Ecke Uckerwiek sowie den noch erhaltenen Wiekhäusern umschlossen.

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung und Bewertung der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung und der historischen Bausubstanz wurde im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan B II „Am Sternberg“ von 1995 vorgenommen.

Hinsichtlich der Besiedlung des Sternbergs aus der Steinzeit, des Mittelalters und der Neuzeit ist davon auszugehen, dass an mehreren Stellen Bodendenkmale vorhanden sind. Durch Grabungen und baubegleitende Kontrollen der Unteren Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmale bekannt bzw. lassen auf umfangreiche Siedlungsspuren schließen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind archäologische Sondierungsarbeiten zur genauen Feststellung der Bodendenkmalsubstanz erforderlich. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, ist insbesondere das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 einzuhalten.

Das gesamte Plangebiet liegt im historischen Stadtkern Prenzlau, der mit Wirkung vom 01.03.1996 in der Liste der Denkmale des Landkreises Uckermark, Teil II-Bodendenkmale, als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 12073452-0001 eingetragen und lt. § 28 (1) BbgDschG in die Denkmalliste lt. § 3 BbgDschG übernommen wurde.

Weiterhin befinden sich im Planbereich bestandskräftig eingetragene Baudenkmale (Denkmalliste des Landes Brandenburg), die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung können sich keine Konfliktpotentiale bezüglich des Immissionsschutzes ergeben.

Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Der erste bedeckte Grundwasserleiter befindet sich mindestens 10 Meter unter Gelände. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwest auf den Unteruckersee gerichtet.

Der Unteruckersee befindet sich in der Nähe zum Planbereich. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil in den Unteruckersee eingeleitet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Unteruckersee hat über DIN-gerechte Abscheideranlagen (Sandfang und Leichtstoffabscheider) zu erfolgen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In den Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit diesen Stoffen, insbesondere die §§ 19g-i WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.

Sämtliche Arbeiten bei eventuell noch durchzuführenden Trink- und Abwassererschließung sind so durchzuführen, dass der Boden, das Grundwasser- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Rechtsgrundlagen: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Bodenverunreinigung, Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche, die im Kataster des Landkreises Uckermark erfasst ist (Stellungnahme zum Vorentwurf vom 14.07.2005). Dabei handelt es sich um den Standort einer bis ca. 1945 genutzten Tankstelle (ALKAT-Nr. 0239731017) im Bereich Gehweg/Straße vor der Woolworth-Halle. Der genaue Standort ist nicht bekannt. Im FNP sind keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Der Altlastverdacht ist bisher nicht abgeklärt. Es ist auch nicht bekannt, ob sich noch Tanks im Erdreich befinden.

Die Altlastverdachtsfläche liegt außerhalb der Änderungsbereiche des Bebauungsplanes.

Da jedoch eine genaue Lage nicht bestimmt werden kann, wird eine entsprechende Festsetzung zum Verhalten bei Feststellung von Kontaminationen im gesamten Planbereich aufgenommen. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbungen o.ä.) auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

3.a.1 Schutzgut Mensch

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Menschen in ihren Wohn- und Arbeitsstätten nicht im erheblichen Maße durch motorisierten Verkehr und durch geplante Baumaßnahmen des Plangebietes beeinträchtigt.

Die häuslichen und gewerblichen Abfälle werden getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.

Bewertung:

Dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet in bezug auf Lärmschutz und Luftreinhaltung kann entsprochen werden.

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

3.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt. Es ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst.

Das Plangebiet wird auf den nicht bebauten Teilen der Grundstücke als wohnungsnaher Grünfläche genutzt. Innerhalb der bebauten Flächen befinden sich vorwiegend Ziergärten mit Strauch- und Heckenstrukturen und Einzelbäumen und teilweise versiegelte Hofflächen, die für Stellplätze und Müllcontainerplätze in Anspruch genommen werden.

Die kleinen Grünflächen können als Trittsteine für baum- und buschbewohnende Vögel dienen.

Die Straße Am Sternberg ist einseitig durch Mehlbeeren bepflanzt. Entlang der Schulzenstraße wurde eine Baumreihe aus Winterlinden gepflanzt. Im Bereich der Stadtmauer befinden sich vereinzelt große Bäume.

Die Bäume des Plangebietes sind durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau vom 16.12.1999 geschützt.

Bewertung:

Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lebensraum für einige Tierarten. Die gestalteten Vorgärten und Hofflächen beleben und begünstigen das Wohlbefinden der Menschen.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zur weiteren Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt des Plangebietes.

3.a.3 Schutzgut Luft, Klima und Lärm

Die Luftqualität im Plangebiet wird nicht wesentlich von den im Gebiet vorhandenen Straßen beeinflusst. Eine Steigerung des Verkehrs im Bereich der vorhandenen Bebauung wird nicht erwartet. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wesentlich hinsichtlich der Änderung des Teilbereiches 1, beeinflusst durch die geplante Bebauung der Geschwister-Scholl-Straße 50-62, ändert.

Der Unteruckersee und der Stadtpark wirken sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes aus.

Bewertung:

Die Luftqualität und das Kleinklima werden nicht durch die Änderungen im Plangebiet beeinträchtigt.

3.a.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist vollständig anthropogen beeinflusst.

Die Altbäume im Bereich der Stadtmauer und die Neupflanzungen der Baumreihen in der Straße Am Sternberg und in der Schulzenstraße sowie die wohnungsnahen Grünflächen prägen das Landschaftsbild des Plangebietes.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet beginnt der Landschaftsraum des Unteruckersees, der hinsichtlich der deutlich höheren Lage des Plangebietes gegenüber dem Unteruckersee in den Stadtraum des Sternberg-Bereiches hineinwirkt und das Landschaftsbild begünstigt.

Bewertung:

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt.

3.a.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zum Uckermärkischen Hügelland. Es besteht aus mächtigen Geschiebemergel und Geschiebelehmen.

Der Boden des Untersuchungsgebietes weist anthropogene Aufschüttungen auf. Der Ursprungsbebauungsplan sah für den Teilbereich 1 parallel zur Stadtmauer vor, drei zweigeschossige Gebäude zu errichten. Die Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 hat zur Folge, dass sich die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 und damit der Anteil der versiegelten Fläche erhöhen kann.

Weiterhin wird mit der Änderung im Teilbereich 4 des Plangebietes davon abgesehen, 500 m² Fläche durch die Errichtung von 2 Einzelhäuser auf dem Wohnhof im Bereich zwischen den Wohngebäuden der Straße Am Sternberg und der Stadtmauer zu versiegeln.

Eine weitere Bebauung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

Auf dem Wohnhof wurden zum Teil schon Parkmöglichkeiten für die Anwohner geschaffen. Es ist vorgesehen, insgesamt 15 Stellflächen mit einer Versiegelungsfläche von 187,5 m² zu schaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verkleinert sich der Geltungsbereich des Plangebietes von 5,5 ha auf 5,14 ha, da sich wie in der Begründung zur Änderung bereits dargestellt, im Teilbereich 7 c des Plangebietes der Geltungsbereich um ca. 0,35 ha und im Teilbereich 1 um ca. 0,01 ha verkleinert.

Bewertung:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Mit der 2. Änderung sind keine wesentlichen Flächenversiegelungen im Plangebiet vorgesehen.

Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinträchtigt.

3.a.6 Schutzgut Wasser

Oberflächige Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildung sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.

Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwest auf den Unteruckersee, der sich in der Nähe zum Plangebiet befindet, gerichtet.

Wie im Bebauungsplan B II „Am Sternberg“ bereits festgesetzt, ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenabflusswasser weitestgehend auch dort zu versickern oder sonst wie zu verwenden, bevor es der Regenwasserkanalisation zugeführt wird.

Das Niederschlagswasser der Straßen und öffentlichen Platz- und Wegeflächen wird über die Regenwasserkanalisation in den Unteruckersee eingeleitet.

Das anfallende Abwasser wird über eine öffentliche Kanalisation der Kläranlage Prenzlau zugeführt.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt.

3.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei den Kultur- und sonstigen Sachgütern, die von gesellschaftlicher und architektonischer Bedeutung sind, handelt es sich im Plangebiet um die Stadtbefestigung, bestehend aus der Stadtmauer, den Wiekhäusern, dem Steintorturm, der ehemaligen Darre, sowie dem Dominikanerkloster, der Pfarrkirche St. Nikolai und dem Wohnhaus Schulzenstraße/Sternstraße.

Im Teilbereich 7d des Plangebietes befinden sich am Uckerwiek direkt an der Stadtmauer zwei zusammenhängende Wohnhäuser.

Da diese Gebäude nicht denkmalgeschützt sind, wurde die Fläche bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird textlich festgesetzt, dass die derzeitige Nutzung bis zum erforderlichem Abriss der baulichen Anlagen zulässig ist.

Bewertung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem Auffinden besonderer Kulturgüter bzw. sehr gut erhaltenen Bodendenkmalen innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter des Plangebietes wird durch die 2. Änderung und die getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Güter voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

3.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen.

	Mensch	Pflanze	Tier	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	K/ S
Mensch		+	+	o	o	o	o	+	o
Pflanze	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	o	+		+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	o	o	o	-		o	o	o	o
Klima	o	+	+	o	o		o	+	o
Luft	o	+	+	o	o	+		+	o
Land- schaft	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sach- güter	+	o	o	o	o	o	o	+	

- - - starke negative Wirkung / - negative Wirkung
- o neutrale Wirkung
- + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung
- K/S - Kultur- und Sachgüter

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

3.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter sind in dem bereits weitgehend bebauten Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann der Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereiches vollkommen kompensiert werden.

3.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes könnten geplante Investorenabsichten nicht entsprechend realisiert werden. Auch würden die im Laufe der Jahre bereits geänderten Nutzungen im Plangebiet nicht den Planungsfestsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

3.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch einen Bebauungsplan erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gemäß § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und Bebauung keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen verbunden.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl im Teilbereich 1 des Plangebietes kann geringfügig zu einem Verlust der Funktion des Bodens auch hinsichtlich der Speicherung von Niederschlagswasser führen.

Dieser Verlust wird aber durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Darstellung von Eingriff – Ausgleich - Kompensation auf das Schutzgut Boden für die von der Planung betroffenen Teilbereiche:

Teilbereich 1

Bestand:

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes B II hat der Teilbereich 1 eine Flächengröße von ca. 2.493 m².

Bei der GRZ von 0,4 war die überbaubare Fläche, die Höhe der möglichen Versiegelung ca. 997 m², die nicht überbaute Fläche ca. 1.496 m² groß.

Planung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die GRZ auf 0,5 festgesetzt werden. Damit erhöht sich der Anteil der zukünftig überbauten Fläche und möglichen Versiegelung nach erfolgter Planrealisierung um ca. 249,5 m² auf ca. 1.246,5 m². Der Anteil der nicht überbauten Fläche reduziert sich damit auf ca. 1.246,5 m².

Die im Ursprungsbebauungsplan im Bereich der Garagen vorgesehene Bebauung mit drei zweigeschossigen Gebäuden wird nicht realisiert.

Ausgleich/ Ersatz:

Der im Teilbereich 1 befindliche Garagenkomplex mit 22 Garagen soll abgerissen werden.

Durch den Abriss wird eine Entsiegelung von ca. 330 m² erreicht.

Durch die Entsiegelung des Garagenkomplexes kann der Anteil der nicht überbaubaren Flächen um ca. 80,5 m² erhöht werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsgebauungsplanes B II „ Am Sternberg“ sehen für den Teilbereich 1 vor, dass mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (311,6 m²) mit einer Strauchpflanzung zu begrünen ist. Pro 40 m² Strauchpflanzung ist ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen. Das entspricht 8 Laubbäumen.

Kompensation:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 erhöht sich der Anteil der nicht überbaubaren Flächen um 80,5 m².

Damit wird der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Teilbereich 4

Bestand:

Dieser Teilbereich hat eine Flächengröße von 2.453 m². Der Anteil der möglichen Versiegelung bisher beträgt ca. 1.226,5 m². Der Anteil der nicht überbaubaren Flächen beträgt ca. 1.226,5 m².

Planung:

Die Änderung sieht für diesen Teilbereich nicht die Errichtung von 2 Einzelhäuser auf dem Wohnhof im Bereich zwischen den Wohngebäuden der Straße Am Sternberg und der Stadtmauer vor. Damit erfolgt keine Versiegelung von ca. 500 m² auf dieser Fläche. Es ist vorgesehen, auf diesem Wohnhof insgesamt 15 Stellflächen mit einer Versiegelungsfläche von 187,5 m² zu errichten.

Eine weitere Bebauung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

Ausgleich/Ersatz:

Da die 2 Einzelhäuser nicht auf dem Wohnhof errichtet werden, verringert sich der Anteil der möglichen Versiegelung der Gesamtfläche mit der Schaffung der Stellflächen von 1.226,5 m² auf 914 m².

Durch die Verringerung der Versiegelung um 312,5 m² erhöht sich der Anteil der Vegetationsfläche im Teilbereich 4 auf 1.539 m².

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes B II „ Am Sternberg“ sehen für den Teilbereich 4 vor, dass mindestens 25 % der nicht überbaubaren Fläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen ist. Pro 30 m² Strauchpflanzung ist ein mittelkroniger Laubbaum, Stammumfang 10 cm, wahlweise auch ein Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Kompensation:

Das Schutzgut Boden wird um 312,5 m² aufgewertet.

Teilbereich 5 a

Bestand:

Diese Teilfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1110 m² wurde ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche/Schule festgesetzt. Der Anteil der versiegelten Fläche beträgt ca. 869 m². Die nicht überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 241 m².

Für diesen Bereich wurden im Ursprungsbebauungsplan keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Planung:

Der Teilbereich wird wie in der Begründung dargestellt, in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit kann in diesem Teilbereich eine Versiegelung zur Gesamtfläche von ca. 666 m² erfolgen.

Ausgleich/ Ersatz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Verringerung der versiegelten Flächen von ca. 869 m² auf ca. 666 m².

Damit erhöht sich der Anteil der Vegetationsfläche auf ca. 444 m².

Kompensation:

Das Schutzgut Boden wird um ca. 203 m² aufgewertet.

Teilbereich 7 c

Bestand:

Der Bereich der Freifläche der Wohnanlage zwischen der Steinstraße und Heinrich-Heine-Straße hat eine Flächengröße von ca. 3.500 m².

Im Ursprungsbebauungsplan wurden keine grünordnerischen Festsetzungen für diesen Bereich getroffen.

Planung:

Da in diesen Bereich, wie in der Begründung beschrieben, keine Bauabsichten bestehen, wird mit der Änderung der Geltungsbereich um diese Fläche verkleinert.

Ausgleich/ Ersatz/ Kompensation:

Auf der Freifläche der Wohnanlage zwischen der Steinstraße und Heinrich-Heine-Straße werden mit der Änderung keine Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Teilbereich 7 d

Bestand:

Im Bereich der Stadtmauer befinden sich 2 Wohngebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 114 m².

Planung:

Da diese Gebäude nicht denkmalgeschützt sind, wurde die Fläche bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird textlich festgesetzt, dass die derzeitige Nutzung bis zum erforderlichem Abriss der baulichen Anlagen zulässig ist.

Ausgleich/ Ersatz:

Mit dem Abriss der Wohngebäude wird eine Entsiegelungsfläche von ca. 114 m² geschaffen.

Es ist vorgesehen, den Grüngürtel um die Stadtmauer zu schließen.

Kompensation:

Das Schutzgut Boden wird um ca. 114 m² aufgewertet.

Flächenbilanzierung

Bestandsfläche in qm		Planung in qm		Versiegelungsänderung in q		Vegetationsfläche in qn	
versiegelte Fläche	offene Fläche	versiegelte Fläche	offene Fläche	Zuwachs	Abnahme	Zunahme	Abnahme
Teilfläche 1							
GRZ 0,4		GRZ 0,5					
gesamt							
997 qm	1.496 qm	1.246,5 qm	1.246,5 qm	249,5 qm			249,5 qm
davon Bestand							
Garagen		Abriss					
330 qm		916,5 qm	1.576,5 qm		330 qm	330 qm	
Teilfläche 4							
1.226,5 qm	1.226,5 qm	726,5 qm	1.726,5 qm		500 qm	500 qm	
		Stellflächen:					
		187,5 qm		187,5 qm			187,5 qm
		= 914 qm	1.539 qm				
Teilbereich 5a							
869 qm	241 qm	666 qm	444 qm		203 qm	203 qm	
Teilbereich 7d							
114 qm	0 qm	0 qm	114 qm		114 qm	114 qm	
Plangebiet gesamt:				436,5 qm	1.147 qm	1.147 qm	436,5 qm

Durchführung von Ersatzmaßnahmen aus Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes:

Die im Ursprungsbebauungsplan B II „ Am Sternberg“ festgeschriebene Ersatzmaßnahme für das Plangebiet „ Am Schafgrund“ wurde bereits durch die Stadt Prenzlau realisiert.

Bei der Ersatzmaßnahme handelt es sich um die Renaturierung eines verrohrten Grabens in einer Länge von ca. 180 m im Bereich des Schafgrundes. Gemäß der Festsetzungen erfolgte weiterhin die Kompensation für den Verlust von ca. 7.600 m² Ruderalflächen und 400 m² Gartenbrache durch die Extensivierung der intensiv landwirtschaftlichen Fläche im Bereich des Schafgrundes.

Die Kompensationsfläche beträgt insgesamt ca. 8.000 m² (siehe Anlage 1).

3.d anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es werden keine Standortalternativen aufgezeigt, da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines bereits bestehenden Plangebietes handelt.

Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnfläche im Teilbereich 5a erfolgte, da das Plangebiet als Wohngebiet bereits geprägt ist und sich als zentrales Wohnquartier der Stadt weiterentwickeln soll.

4. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

4. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen wurden für die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes der Landschaftsplan der Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2000, der Bebauungsplan B II „Am Sternberg“ mit dem dazu gehörenden Grünordnungsplan und der Biotopkartierung von 1995 herangezogen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes zur 2. Änderung wurde der „Umweltbericht in der Bauleitplanung“ eine Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen genutzt.

4.b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Anforderungen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt (§ 4 c BauGB) beinhaltet die systematische Beobachtung der Umwelt in der Weise, dass die zuständigen Behörden möglichst von allen erheblichen Umweltauswirkungen Kenntnis erhalten.

Das heißt, dass nach § 4 c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen sind.

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Änderung von Festsetzungen in Teilbereichen, bei der sich die vorhandene Nutzung für den größten Teil der bereits bebauten Flächen nur wenig geändert hat.

Die Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt, insbesondere auf die einzelnen Schutzgüter wurde als gering eingestuft.

Diesbezüglich werden keine konkreten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen festgeschrieben.

Die Überwachung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Stadt Prenzlau in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde.

4.c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst bereits eine hohe städtebauliche Nutzung als Allgemeines Wohn-, Misch- und Kerngebiet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes B II „Am Sternberg“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einige Nutzungen in mehreren nicht zusammenhängenden Teilbereichen geändert und den neuen Gegebenheiten von Bau – und Nutzungsabsichten angepasst.

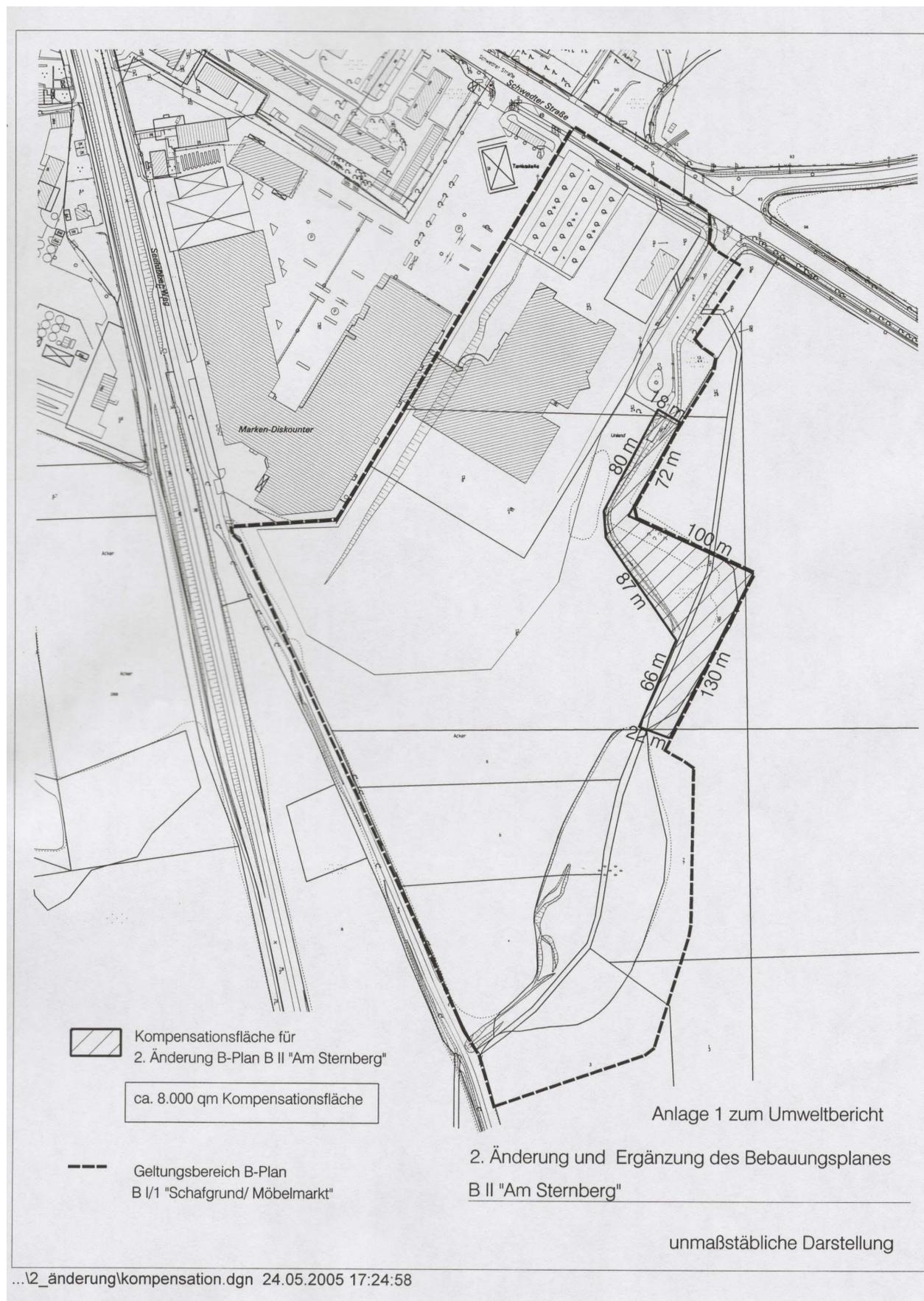
Der Geltungsbereich des Plangebietes wird auf ca. 5,14 ha verkleinert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und 710,5 m² entsiegelte Flächen (Vegetationsfläche) geschaffen.

Damit stehen langfristig mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 710,5 m² Entsiegelungsfläche im Geltungsbereich zusätzlich zur Verfügung.
Die Schutzgüter werden nicht durch die Änderung beeinträchtigt.
Das Schutzgut Boden wird kompensiert.

Dezember 2005

gez. Hoppe
SGL Stadtplanung

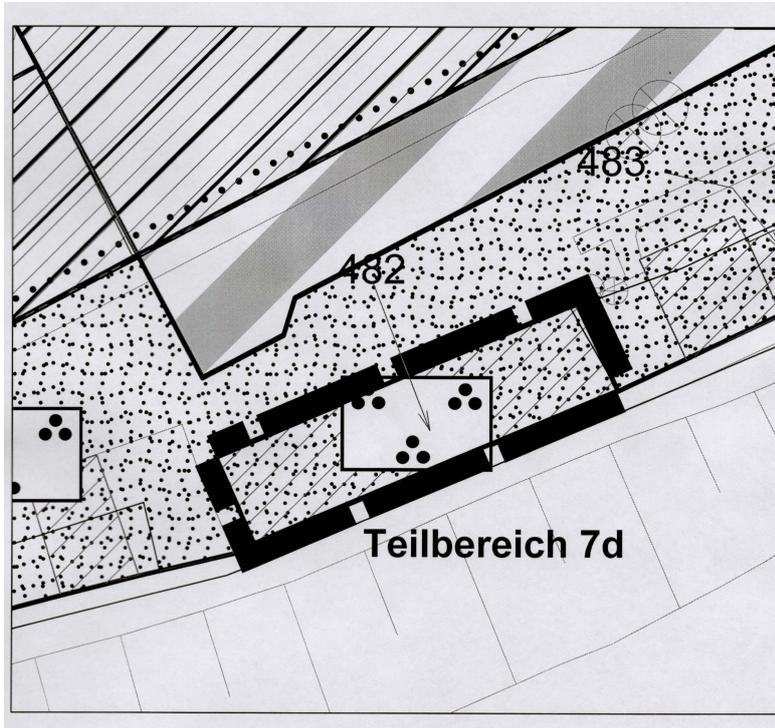


Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Teilbereich 7d

gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

„Bis zum erforderlichem Abriss der baulichen Anlagen auf dem Flurstücke 482 der Flur 45 ist eine Wohnnutzung weiterhin zulässig.“



unmaßstäbliche Darstellung