

Stadt Prenzlau

Bebauungsplan C 1 „Campingplatz am Kap“

Begründung

Juli 2004

- I. Planungsgegenstand
 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 2. Plangebiet
 - 2.1 Lage in der Stadt
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse
 - 2.3 Verkehrliche Erschließung
 - 2.4 Stadttechnische Erschließung
 - 2.5 Denkmalschutz
 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Umweltverträglichkeitsstudie
 - 3.3 Verkehrsgutachten Uckerpromenade Prenzlau

- II. Planinhalt
 1. Intention der Planung
 2. Wesentlicher Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
 - 2.3 Verkehrliche Erschließung
 - 2.4 Stadttechnische Erschließung

- III. Umweltbericht
 1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben (gemäß § 2a Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Angaben zum Standort
 - 1.2 Art des Vorhabens, Darstellung der umweltrelevanten Festsetzungen
 - 1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 2. Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens (UVS-Untersuchungsraum) sowie der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben (gemäß § 2a Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Menschen
 - 2.2 Tiere und Pflanzen
 - 2.3 Boden
 - 2.4 Wasser
 - 2.5 Klima / Luft
 - 2.6 Landschaft
 - 2.7 Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen, Gesamtbilanz, Konfliktschwerpunkte

STADT PRENZLAU
BEBAUUNGSPLAN C1
„CAMPINGPLATZ AM KAP“

3. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4. Beschreibung der verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen (gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (gemäß § 2a Abs. 1, Nr. 5 BauGB)
6. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (gemäß § 2a Abs. 2, Nr. 3 BauGB)
7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (gemäß § 2a Abs. 3 BauGB)
8. Grünfestsetzungen und Pflanzenlisten
 - 8.1 Grünfestsetzungen mit Begründung
 - 8.2 Pflanzliste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes C 1 „Campingplatz am Kap“ beschlossen. Anlass ist die Absicht der Stadt Prenzlau, den Ausbau der touristischen Infrastruktur zu fördern und ein qualitativ differenziertes und räumlich vernetztes Angebot von Freizeiteinrichtungen sowohl für „Wochenendurlauber“ aus dem Großraum Berlin als auch für Feriengäste aus anderen Regionen mit längerem Aufenthalt zu schaffen. Die Anlage eines Campingplatzes im Süden der Stadt Prenzlau leistet einen wichtigen Beitrag, um dieses Entwicklungsziel zu erreichen. Gleichzeitig kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die traditionelle Ausflugsraststätte am Kap planungsrechtlich gesichert und eine Verknüpfung mit den Wassersportmöglichkeiten am Unteruckersee hergestellt werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Rahmen eines Antrages auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens geprüft. Im Ergebnis wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 21.01.1999 festgestellt, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sachlich und räumlich entspricht und aus diesem Grund von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann. Gleichzeitig wurde jedoch empfohlen, ein Bebauungsplanverfahren sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Umweltverträglichkeitsstudie wurde daraufhin im Jahr 1999 erstellt.

Während bei der Planung des Campingplatzes zunächst neben der Campingplatznutzung auch einige Wochenendhäuser vorgesehen waren, wurde dieser Bereich aufgrund des hohen Bedarfs nach Ferienwohnungen im Laufe des Verfahrens dahingehend geändert, dass anstelle der Wochenendhäuser Ferienhäuser vorgesehen und darüber hinaus als „Slawendorf“ inszeniert weitere touristische Einrichtungen in das Konzept integriert wurden.

Diese geänderte Planung hat eine größere bauliche Ausnutzung zur Folge, so dass erneut eine Voranfrage bezüglich der Notwendigkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung gestellt wurde. Das der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vorgelegte Konzept beinhaltet dabei den Bau von 5-20 Ferienhäusern sowie weiterer touristischer Einrichtungen (Freilichtmuseum, Landladen oder Saunabereich). Mit Schreiben vom 05.04.2002 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die geplanten Änderungen aus raumordnerischer Sicht nicht als wesentliche Änderung zu werten sind, da der Schwerpunkt weiterhin die Campingplatznutzung bleiben wird. Insofern kann auch weiterhin von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden.

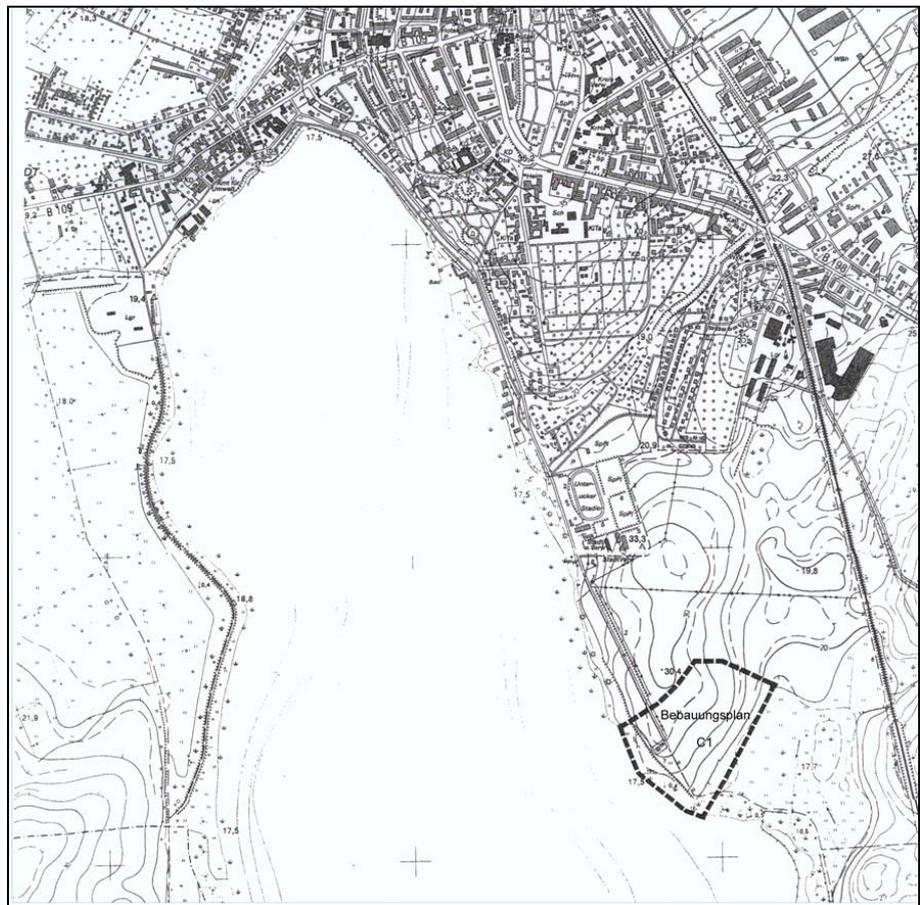
Die größere bauliche Ausnutzung hat Auswirkungen auf den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Aus diesem Grund wurde der Umweltbericht überarbeitet und die Eingriffe sowie der daraus resultierende erforderliche Ausgleich nochmals bilanziert.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet C1 „Campingplatz am Kap“ befindet sich im Süden der Stadt Prenzlau am östlichen Ufer des Unteruckersees. Am südlichen Ende der Uckerpromenade gelegen, steht das Bebauungsplangebiet in keinem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang zum Stadtgebiet.

Das Bebauungsplangebiet, das eine Größe von 14,5 ha aufweist, wird im Süden und Südwesten durch den Unteruckersee, im Südosten durch den Niederungsbereich mit seinen Niedermoorflächen und im Nordwesten und Nordosten von Ackerflächen begrenzt.



Lage des Plangebietes

Derzeit wird der gesamte östliche Teil des Bebauungsplangebietes als Landwirtschaftsfläche genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich die Gaststätte am Kap, Teile des als Erholungswald genutzten Kapwäldchens und der Uckerpromenade. Der westliche und südliche Abschluss des Bebauungsplangebietes wird durch die Uferzonen des Unteruckersees gebildet, die als Badestellen sowie durch eine Schiffsanlegestelle genutzt werden.

Während die Landwirtschaftsfläche in Richtung Süden zum Unteruckersee hin sanft abfällt, befindet sich im Südwesten des Bebauungsplangebietes ein vergleichsweise steil abfallender Hang. Von der Gaststätte aus, die erhöht liegt, führt eine Treppe zur Bootsanlegestelle sowie zur Badestelle.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließen sich im Südosten der Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Orchideenwiese Kapbucht“ und im Nordwesten die Trinkwasserschutzzone II an, das Bebauungsplangebiet selber liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Ferner liegen der westliche und südliche Bereich des Bebauungsplanes derzeit noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteruckersee“. Zur Zeit befindet sich die Aufhebung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“ im Verfahren. Gleichzeitig wird eine neue, den aktuellen Erfordernissen angepasste Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet „Unteruckersee“ erstellt. Im Entwurf zur neuen Verordnung ist eine Reduzierung der Schutzgebietsfläche vorgesehen, so dass zukünftig voraussichtlich nur noch ein schmaler Uferbereich südlich der Steganlage am Kap im Landschaftsschutzgebiet befinden wird.

Im einzelnen liegen folgende Flurstücke innerhalb der vorgesehenen Geltungsbereichsgrenzen:

Gemarkung Prenzlau Flur 38, Flurstück 4 (tw.) sowie Flur 41 Flurstücke 52 (tw.), 53/1, 53/2 (tw.), 90/1 (tw.), 284 und 286.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind mit Ausnahme des Flurstücks 53/1 der Flur 41 Eigentum der Stadt Prenzlau. Das Flurstück 53/1 der Flur 41 befindet sich im Privatbesitz.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die ca. 5 m breite Uckerpromenade, die an der Kapgaststätte endet, an die Innenstadt von Prenzlau angebunden. Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Uckerpromenade gepflastert.

Die überörtliche Erschließung an die B 109 erfolgt über die Uckerpromenade sowie über die Verbindung Bergstraße – Seeweg – Steinstraße, die Anbindung an die B 198 ist über die Verbindungen Seeweg – Friedhofstraße – Mühlmannstraße, Seeweg – Friedhofstraße – Straße zur Anbindung der Mehrzweckhalle am Gymnasium (wird derzeit neu gebaut) sowie über die Goethestraße möglich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Entlang der Uckerpromenade verkehrt eine Buslinie, die von Mai bis September bis zum Kap führt und von Oktober bis April am Uckerstadion in etwa

700 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet endet. Weitere Buslinien liegen entlang der B 109 und B 198.

Auf dem Unteruckersee verkehren darüber hinaus Fahrgastschiffe, Anlegestellen befinden sich unter anderem im Bereich der Innenstadt von Prenzlau nördlich des Seebades sowie im Südwesten des Bebauungsplangebietes.

2.4 Stadttechnische Erschließung

Zur stadttechnischen Erschließung der Gaststätte liegen entlang der Uckerpromenade bereits Leitungen für die Trinkwasserversorgung (DN 80 GG). Auch Anschlüsse an Elektroenergie sowie an das Netz der Telekommunikation sind für die Gaststätte vorhanden. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung kann hergestellt werden. Anschlüsse an die Gasversorgung sowie an das Abwassernetz sind demgegenüber zur Zeit nicht gewährleistet, eine bestehende Abwasserleitung endet auf Höhe des Parkplatzes vom Uckerstadion. Die Abwässer der Kappgaststätte werden derzeit über eine dezentrale Entwässerungsanlage entsorgt.

2.5 Denkmalschutz

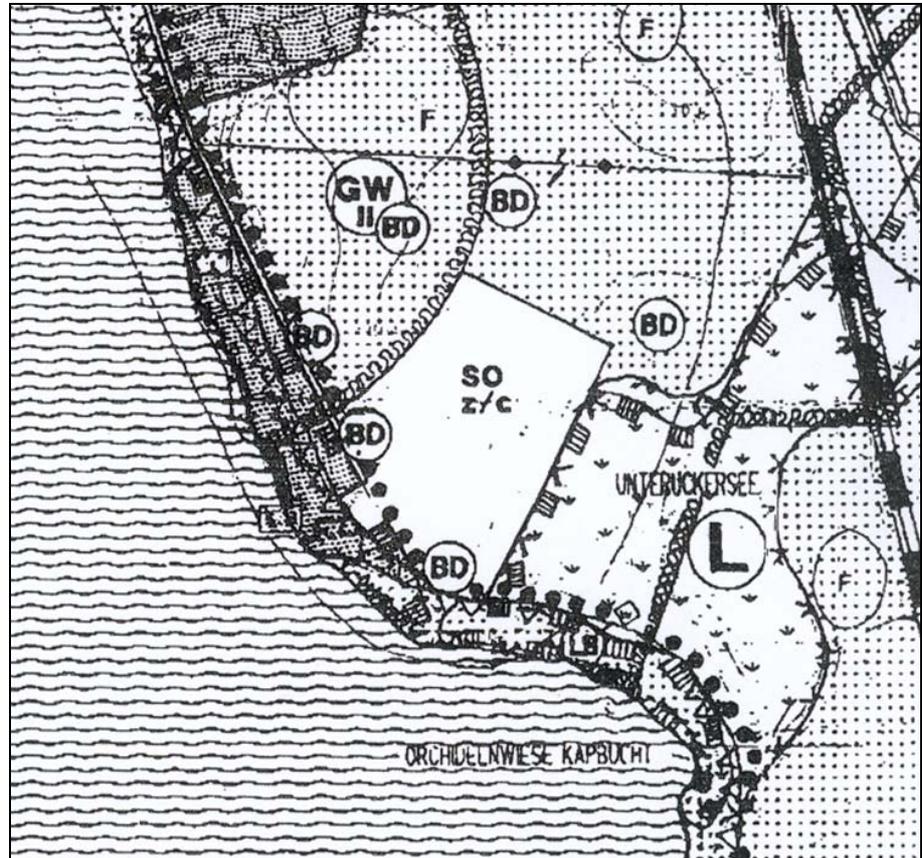
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Landschaftsprogramm als prähistorische Fundstätte bezeichnet und insofern als Bodendenkmalverdachtsfläche anzusehen. Um den Denkmalverdacht zu überprüfen, wurden zunächst Oberflächenabsuchungen des Geländes durchgeführt. Durch die Funde an unterschiedlichen Stellen im Bebauungsplangebiet erhärtete sich der Bodendenkmalverdacht, so dass im Sommer 2001 zusätzlich archäologische Sondierungsgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen wurden.

Die Ergebnisse der Sondierungsgrabungen werden im Umweltbericht (Kapitel III der Begründung) zusammengefasst und bewertet.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau (rechtskräftig seit 30.10.2001) ist das Bebauungsplangebiet östlich der Uckerpromenade als Sondergebiet Zelt- und Caravanplatz dargestellt. Der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet, im Westen sind darüber hinaus am Ufer des Unteruckersees eine Grünfläche sowie eine Badestelle dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau

3.2 Umweltverträglichkeitsstudie

Um die Auswirkungen des Campingplatzes auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie das Ergebnis so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet, die Ende 1999 fertiggestellt wurde.

Auf den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsstudie aufbauend wurde der Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist (siehe Kapitel III).

3.3 Verkehrsgutachten Uckerpromenade Prenzlau

Im Februar 2000 wurde für die Uckerpromenade ein Verkehrsgutachten erstellt (Planiver GmbH, Verkehrsgutachten Uckerpromenade Prenzlau, Neubrandenburg, Februar 2000), das unter anderem die zu erwartende Belastung des südlichen Abschnitts der Uckerpromenade unter Berücksichtigung des Campingplatzes, der Gaststätte sowie der Schiffsanlegestelle

prognostiziert. Im Ergebnis wird, der Prognosebelastung des Verkehrsentwicklungsplans entsprechend, für den südlichen Bereich der Uckerpromenade von einer maßgebenden Belastung von 1100 Kfz pro Tag bzw. ca. 46 Kfz pro Stunde ausgegangen. Der durch den Betrieb des Campingplatzes entstehende Anteil am Verkehrsaufkommen beläuft sich dabei auf lediglich 350 Fahrzeuge am Tag bzw. 15 Fahrzeuge pro Stunde. Dieser Wert kann auch nach der Überarbeitung des Konzeptes als maßgeblich angenommen werden, da ca. 60 Standplätze für Zelte, Wohnanhänger und Wohnfahrzeuge sowie 7 Aufstellplätze für Wochenendhäuser entfallen, während lediglich ca. 38 Ferienwohnungen hinzukommen. So ist auch unter Berücksichtigung des Gästehauses und des Mehrzweckgebäudes nicht von einem Ansteigen des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die im Verkehrsgutachten prognostizierte Belastung macht für den südlichen Abschnitt der Uckerpromenade lediglich einen Querschnitt erforderlich, der den Begegnungsfall Lkw/Pkw ermöglicht (4,75 m).

Die Einmündung der Uckerpromenade in die B 109 erweist sich nach Aussage des Verkehrsgutachtens, insbesondere unter Berücksichtigung des durch das zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens noch geplante Freizeit- und Erholungsbad zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen, als nicht leistungsfähig genug. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hier eine Lichtsignalanlage sowie auf der B 109 eine Linksabbiegerspur aus Richtung Innenstadt vorgesehen werden müssen. Darüber hinaus sind im nördlichen Abschnitt der Uckerpromenade Ausweichtaschen durch örtliche Straßenverbreiterungen vorzusehen, so dass der Begegnungsfall Lkw / Lkw gewährleistet werden kann. Die Planungen in Bezug auf das Seebad haben sich mittlerweile dahingehend geändert, das nunmehr zunächst ausschließlich ein Freibad vorgesehen ist. Insofern ist gegenüber der ursprünglichen, im Verkehrsgutachten berücksichtigten Planung von einer Reduzierung des durch das Bad verursachten Verkehrsaufkommens auszugehen.

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung sowie des Verkehrsgutachtens wurde die Erschließung des Campingplatzes über eine neuanzulegende Straße entlang der Bahnlinie in Betracht gezogen. Gegen die Neuanlage einer Straße sprachen jedoch insbesondere die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und wirtschaftliche Gründe (die Anknüpfungspunkte an das bestehende Straßennetz befinden sich in einer Entfernung von einigen hundert Metern). Unter Berücksichtigung dieser Auswirkungen sowie vor dem Hintergrund der lediglich in geringem Umfang zu erwartenden Zunahme des Verkehrs wurde im weiteren Verfahren von der Neuanlage einer Straße zur Erschließung des Campingplatzes abgesehen.

II. Planinhalt

1. Intention der Planung

Mit dem Bebauungsplan C1 „Campingplatz am Kap“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Campingplatzes mit Ferienhäusern und einem sogenannten Slawendorf geschaffen werden. Darüber hinaus wird die Gaststätte am Kap als Ausflugsgaststätte gesichert. Gleichzeitig werden am Ufer des Unteruckersees bestandsorientiert öffentliche Grünflächen als Parkanlage bzw. als Badeplatz planungsrechtlich festgeschrieben.

In dem dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Nutzungskonzept ist die Unterbringung von 172 Standplätzen für Zelte und Wohnwagen vorgesehen, wobei die Standplätze für Wohnwagen im Norden des Bebauungsplangebietes und die Standplätze für Zelte im wesentlichen im Osten des Bebauungsplangebietes untergebracht werden. Darüber hinaus ist im Südwesten in unmittelbarer Zuordnung zur Uckerpromenade die Realisierung von neun Feriendoppelhäusern (jeweils ein Geschoss und Dachgeschoss) mit je zwei Ferienwohnungen vorgesehen. In einem weiteren Gebäude, das im Süden zwischen den Ferienhäusern und dem Campingplatz angeordnet ist - dem sogenannten Kreuzhaus -, sollen ein Gästehaus für Radtouristen und Wandergruppen sowie für den Betrieb des Campingplatzes notwendige Einrichtungen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Räume für die Platzverwaltung) angeordnet werden. Im zentralen Bereich des Campingplatzes / Ferienhausgebietes ist die Realisierung eines sogenannten „Slawendorfes“ vorgesehen, das durch eine Wallanlage umgeben wird. Das Slawendorf umfasst weitere fünf Ferienhäuser als Blockhäuser mit jeweils vier Wohnungen, ein Schulungsgebäude als Fürstenhaus, das als Stabwandbau errichtet werden soll, sowie ein Mehrzweckgebäude für Gastronomie, einen Laden und die zentrale Heizungsanlage, das ebenfalls als Stabwandbau jedoch mit vorgesetzter Flechtwand errichtet werden soll.

Als weitere bauliche Anlagen sind ein Gebäude im Eingangsbereich, in dem neben der Rezeption ein Laden sowie Ausstellungsräume und weitere Sanitäreinrichtungen untergebracht werden sollen sowie ein weiteres Sanitärgebäude im zentralen Bereich des Campingplatzes vorgesehen. Die Dächer der Gebäude im Campingplatz- und Ferienhausgebiet sollen begrünt werden.

Das Konzept sieht weiterhin einen Spielplatz mit einer Größe von ca. 1100 m² vor.

Die einzelnen Standplätze sind über eine ringförmige Haupteinschließung sowie über verschiedene Nebenwege erschlossen. Die Hauptwege weisen eine Breite von 5,5 m auf, um eine ausreichende Bewegungsfreiheit für Wohnfahrzeuge bzw. Pkw mit Anhänger sowie für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Demgegenüber ist für die Nebenwege je nach angestrebter Nutzergruppe lediglich eine Breite von 3-4 m vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in Teilbereichen auf den einzelnen Standplätzen erfolgen; für ca. die Hälfte der geplanten Standplätze ist die Unterbringung der Stellplätze jedoch auf einem gesonderten Parkplatz vorgesehen, der im Eingangsbereich des Campingplatzes vorgesehen

STADT PRENZLAU
BEBAUUNGSPLAN C1
„CAMPINGPLATZ AM KAP“

ist. Auf diesem Parkplatz, der für ca. 200 Stellplätze ausgelegt ist, soll auch Besuchern der Badestelle das Parken ermöglicht werden, so dass der derzeit bestehende Parkplatz im Kapwäldchen aufgegeben werden kann.

Zum Schutz vor Wind und Erosion sowie um das Gelände des Campingplatzes zu gliedern, sieht das Konzept die Anpflanzung von Hecken vor, die im Rahmen der Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert werden.

In den Randbereichen des Campingplatzes sind zur Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen Campingplatz und den angrenzenden Schutzgebieten ferner private Grünflächen sowie Pflanzbindungen geplant.



Gestaltkonzept Campingplatz

Die Errichtung des Parkplatzes sowie der Ferienhäuser und des Slawendorfes ist in Zuordnung zur Uckerpromenade bzw. im Westen des Bebauungsplangebietes vorgesehen, um den Verkehr auf dem Campingplatz zu minimieren und um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend zu vermeiden. Dieses hat zur Folge, dass die im Bereich des Parkplatzes vorhandenen Bodendenkmale überplant werden. Von einer Freihaltung der

Bodendenkmale wurde im Rahmen des Konzeptes abgesehen, da sich in diesem Falle die Wege zu den einzelnen Standplätzen verlängern und somit weiterer Verkehr erzeugt werden würde und darüber hinaus weiterer Landschaftsraum beansprucht werden müsste. Sofern im Bereich des Parkplatzes die Erdingriffe gering gehalten werden (z.B. Abtrag von lediglich 10 – 15 cm Oberboden und Auftrag des Parkplatzunterbaus), werden auf dieser Fläche archäologische Untersuchungen lediglich für die Leitungsgräben erforderlich.

Im Westen des Campingplatzes / Ferienhausgebietes sind mit den Ferienhäusern und dem Slawendorf bauliche Anlagen vorgesehen, durch die in diesem Bereich von umfangreichen Erdingriffen auszugehen ist. Aus diesem Grund wird hier die Durchführung baubegleitender archäologischer Untersuchungen erforderlich werden.

Im Bereich des Campingplatzes sollten evtl. notwendige Terrassierungen im Hangbereich nach Möglichkeit ohne Erdingriffe vorgenommen werden. Eine Bodenauftrag ist hier zu bevorzugen.

Bezüglich der Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Schutzziele für das Landschaftsschutzgebiet teilte der Landkreis Uckermark (Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde) mit Schreiben vom 20.05.2003 mit, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der gültigen Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“ stehen und dass somit eine Ausgliederungsverfahren gemäß § 28 Abs. 8 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht eingeleitet wird.

2. Wesentlicher Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich östlich der Uckerpromenade wird gemäß § 10 BauNVO im wesentlichen als Sondergebiet Campingplatzgebiet sowie als private Grünfläche festgesetzt. Ein Teilbereich im Westen wird jedoch gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt.

Ferienhausgebiet und Campingplatz sollen als gemeinsame Anlage betrieben werden. Die für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen sollen im wesentlichen im Westen in geringer Entfernung zur Uckerpromenade innerhalb des Ferienhausgebietes errichtet werden. Im Bereich des Campingplatzes soll hingegen Umfang der baulichen Anlagen möglichst gering gehalten werden.

Im Sondergebiet Campingplatzgebiet sind aus diesem Grund lediglich

- Zelte, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung sowie
- die nach der Brandenburgischen Bauordnung und der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV)

aus Gründen der Sicherheit, Sauberkeit und Hygiene erforderlichen Anlagen zulässig.

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind demgegenüber

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die der Nutzung eines wechselnden Personenkreises dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für das Ferienhausgebiet und das Campingplatzgebiet dienen,
- Anlagen für die Verwaltung des Ferienhausgebietes und des Campingplatzgebietes,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe und
- Anlagen, die aus Gründen der Sicherheit, Sauberkeit und Hygiene für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind, zulässig.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet Ferienhausgebiet ausnahmsweise maximal zwei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, zulässig.

Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen sind z.T. für den Betrieb eines Campingplatzes bzw. Ferienhausgebietes erforderlich und z.T. dienen sie der Steigerung der Attraktivität des Platzes.

Für die Ausflugsgaststätte wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck der Fläche festgesetzt. Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie eine Wohnung für den Gaststättenbetreiber. Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks begründet sich darin, dass das Gebäude, das traditionell als Ausflugsgaststätte genutzt wird, außerhalb jedes städtebaulichen Zusammenhangs liegt und eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist. Ferner eignet sich die Lage der Gaststätte am Ende der Uckerpromenade mit einem Panoramablick über den Unteruckersee und in der Nähe der Schiffsanlegestelle am Kap in besonderem Maße für eine der Allgemeinheit dienenden Nutzung.

Der Uferbereich des Unteruckersees sowie das Kapwäldchen im Westen des Bebauungsplangebietes werden darüber hinaus als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. im Uferbereich nördlich der Steganlage als Badeplatz festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Sondergebiete durch die Festsetzung der maximal zulässigen Größe der Grundflächen sowie einer maximalen Geschosshöhe z.T. ergänzt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Größe der Geschossfläche bestimmt.

Die in den einzelnen Gebieten festgesetzte maximale Größe der Grundflächen ermöglicht neben der Unterbringung der Ferienhäuser, des Gästehauses und der in der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-

Verordnung festgelegten Mindestanzahl der für den Betrieb eines Campingplatzes erforderlichen Einrichtungen die Unterbringung weiterer Räumlichkeiten, die zur Attraktivitätssteigerung des Campingplatzes bzw. des Ferienhausgebietes beitragen können (z.B. Kochräume, Laden, Ausstellungsraum).

Im Sondergebiet Campingplatzgebiet sowie in Teilbereichen des Sondergebietes Ferienhausgebiet (Eingangsbereich, im Bereich des Slawendorfes und im Bereich, in dem das Gästehaus errichtet werden soll) wird die maximale Zahl der Vollgeschosse dem zukünftigen Charakter des Gebietes entsprechend auf ein Geschoss begrenzt.

Um die Realisierung der im Konzept vorgesehenen Ferienhäuser im Westen des Sondergebietes Ferienhausgebiet (eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach) zu ermöglichen, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei Geschosse begrenzt. Eine weitere Beschränkung wird hier durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Größe der Geschossfläche vorgesehen, die – sofern die Grundfläche im Erdgeschoss ausgenutzt wird – eine Überbauung im Obergeschoss lediglich bis zu ca. 70% der Erdgeschossfläche ermöglicht.

Weiterhin werden im Campingplatzgebiet Festsetzungen bezüglich der Standplätze getroffen, indem die maximal zulässige Zahl in einem Teilgebiet sowie die Mindestgröße der Standplätze festgesetzt werden. Die Mindestgröße entspricht dabei den in § 4 BbgCWPV geforderten Mindestgrößen und richtet sich danach, ob auf dem Standplatz ein Pkw untergebracht werden soll oder nicht. Da für etwa die Hälfte der Standplätze die Unterbringung eines Pkw vorgesehen ist, wird für diese Standplätze eine Mindestgröße von 100 m² festgesetzt, die Mindestgröße für die übrigen Standplätze beträgt lediglich 80 m².

Die im Bereich der Sondergebiete vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. So werden die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Baukörper ermöglichen.

Auf dem Gelände des Campingplatzes sollen so wenig bauliche Anlagen wie möglich errichtet werden, da der Charakter eines Campingplatzes im wesentlichen durch die mobilen Unterkünfte sowie durch die temporäre Nutzung der einzelnen Plätze entsteht. Gleichzeitig sollen die für den Betrieb des Campingplatzes notwendigen Einrichtungen möglichst zentral auf dem Campingplatz untergebracht werden, so dass die Entfernung zu den einzelnen Standplätzen möglichst gering gehalten wird. Aus diesem Grund ist die überbaubare Fläche im Bereich des Campingplatzgebietes im zentralen Bereich des Campingplatzes untergebracht.

Das Ferienhausgebiet wird hingegen durch die baulichen Nutzungen geprägt. Dabei wird die Bebauung des Ferienhausgebietes durch die Festsetzung der Baugrenzen in drei Teilbereiche untergliedert, und zwar in den Bereich, in dem die Ferienhäuser und das Eingangsgebäude untergebracht werden sollen, in den Bereich für das Gästehaus sowie in den Bereich des Slawendorfes.

Für die Ausflugsgaststätte werden bestandsorientiert drei Geschosse sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig. Über das Maß der Nutzung hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Campingplatzes an das Bundesstraßennetz erfolgt über die Uckerpromenade an die B 109 bzw. an die B 198. Im Verkehrsgutachten werden unter Berücksichtigung der verschiedenen vorhandenen und geplanten Nutzungen an der Uckerpromenade die Anlage von Ausweichtaschen im nördlichen Bereich der Uckerpromenade außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Ausbau des Knotens Uckerpromenade / B 109 empfohlen. Der Ausbau der Knotens Uckerpromenade / B 109 befindet sich derzeit bereits in der Planung, der Umbau der Uckerpromenade z.T. sogar bereits in der Umsetzung.

Die Anbindung an die B 198 ist derzeit über mehrere Verbindungen möglich (Seeweg – Friedhofstraße – Mühlmannstraße, Seeweg – Friedhofstraße – Straße zur Anbindung der Mehrzweckhalle am Gymnasium sowie über die Goethestraße). Der aus den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultierende Verkehr sollte nicht durch die Wohngebiete in der Goethestraße geleitet werden. Vielmehr sollte der Verkehr zur und von der B 198 durch die Installation eines Leitsystems in Form einer entsprechenden Beschilderung über die anderen Anbindungsmöglichkeiten zum Bebauungsplangebiet geführt werden.

Die Uckerpromenade selber sollte in ihrem südlichen Abschnitt - ausgehend von der im Verkehrsgutachten (Planiver GmbH, Verkehrsgutachten Uckerpromenade Prenzlau, Neubrandenburg, Februar 2000) prognostizierten Belastung - einen Querschnitt von 4,75 m aufweisen. Da dieses derzeit nicht durchgehend der Fall ist, wird die Uckerpromenade in Teilbereichen verbreitert werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan für die Uckerpromenade eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 9 m festgesetzt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche ermöglicht eine 5,50 m breite Fahrbahn, einen 2,50 m breiten Randstreifen, in dem ggf. auch ein Fuß- und Radweg realisiert werden könnte, sowie beidseitig einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen.

Im Süden der Uckerpromenade wird die Wendestelle planungsrechtlich gesichert. Da die Wendestelle in das Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, wird der Wendekreisradius auf das notwendige Maß - für öffentliche Belange ist die Dimensionierung der Wendestelle mit einem Wendekreisradius von 11 m ausreichend (z.B. Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Standardlinienbus) - reduziert. Eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge besteht in Ausnahmefällen über den Parkplatz am Campingplatz, der über zwei Ausfahrten verfügt.

Über die öffentlichen Verkehrsflächen hinaus werden die Haupteerschließungswege im Bereich des Campingplatzes bzw. des Ferienhausgebietes als private Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt, um eine ausreichende Erschließung auch im Sinne der Brandschutzanforderungen planungsrechtlich zu sichern.

Stellplätze

Im Sondergebiet Campingplatzgebiet sowie im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind Garagen aufgrund des angestrebten landschaftlichen Charakters für das Gebiet unzulässig. Im Sondergebiet Campingplatzgebiet sind darüber hinaus Stellplätze nur auf Standplätzen zulässig, die eine Größe von mindestens 100 m² besitzen. Die übrigen für die Standplätze nach § 4 Abs. 7 BbgCWPV erforderlichen Stellplätze (ein Stellplatz pro Standplatz sowie darüber hinaus Stellplätze für Besucher) werden auf einem Parkplatz im Eingangsbereich des Campingplatzes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen bezüglich des ruhenden Verkehrs, in denen die Anforderungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung an die Mindestgröße von Standplätzen Berücksichtigung finden, begründen sich in dem Ziel, den Verkehr auf dem Campingplatz zu minimieren.

Auf dem Parkplatz sind über die Stellplätze für die Campingplatzgäste hinaus auch Stellplätze für deren Besucher, für die Nutzer des Gästehauses und des Slawendorfes sowie für die Nutzer der Badestelle vorgesehen. Mit Realisierung dieses Parkplatzes kann folglich der Parkplatz im Kapwäldchen aufgegeben werden, dessen Naturhaushaltsfunktionen in der Folge durch eine Bodenlockerung gefördert werden sollten. Auf diese Weise könnten auch die Standortbedingungen des Baumbestandes im Kapwäldchen verbessert werden.

2.4 Stadttechnische Erschließung

Derzeit besteht bereits ein Anschluss der Gaststätte an die Wasserversorgung, an Elektroenergie sowie an das Telekommunikationsnetz. Die vorhandenen Leitungen liegen in der Uckerpromenade.

Die Dimensionierung der bestehenden Trinkwasserleitung ist zur Versorgung des Campingplatzes nicht ausreichend, so dass hier eine Rohrnetzerweiterung erfolgen muss.

Die Bereitstellung der zur Brandbekämpfung im Bebauungsplangebiet erforderlichen Wassermenge (mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden) ist ausschließlich über die Trinkwasserleitung nicht möglich, so dass der Unteruckersee als Löschwasserentnahmestelle herangezogen werden muss. Die Löschwasserentnahmestelle, die eine Mindestdiefe von 2 m aufweisen muss, befindet sich an der Steganlage am Kap. Hier ist die Anlage einer befestigten Zufahrt sowie einer Bewegungsfläche an der Löschwasserentnahmestelle erforderlich.

Der nördliche Teil des Sondergebietes Campingplatzgebiet liegt außerhalb des Löschbereiches, so dass für diesen Bereich zusätzlich Löschwasser bereitgestellt werden muss. Hier ist eine Löschwassermenge von 400 l/min ausreichend, die über das Trinkwassernetz mittels Hydranten oder über die Errichtung eines Löschwasserteiches / Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ bereitgestellt werden kann.

Für den Betrieb des Campingplatzes ist ferner die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen sowie Elektroleitungen erforderlich. Für den Anschluss des Gebietes an die Gasversorgung wäre ebenfalls die Verlegung neuer Leitungen notwendig.

Des Weiteren muss ein Anschluss an das Abwassernetz hergestellt werden, da die bestehende Abwasserdruckleitung auf Höhe des Parkplatzes am Uckerstadion endet. Da die Abwässer an einer Brunnengalerie vorbei durch die nördlich an den Geltungsbereich anschließende Trinkwasserschutzzone II geleitet werden müssen, sind an die Abwasserleitungen erhöhte Sicherheitsanforderungen zu stellen (z.B. Druck- und Dichtigkeitsprüfung oder Doppelwandigkeit der Abwasserleitung).

Die Versickerung des im Gebiet anfallenden Regenwassers ist durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert werden müssen, sicherzustellen.

III. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist bei Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine UVP durchzuführen ist, in die Begründung zum B-Plan ein Umweltbericht aufzunehmen.

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung des Vorhabens sowie der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, eine Beschreibung der zu erwartenden erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen und die Darstellung der Maßnahmen, mit denen erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus wird eine Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten gegeben und auf Schwierigkeiten hingewiesen, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Die Grundlage für den Umweltbericht bilden die zum Bebauungsplan C1 "Campingplatz am Kap" erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie (Stand Nov. 1999) und der landschaftsplanerische Fachbeitrag (Stand Juni 2000) incl. 2. Aktualisierung (Stand Januar 2004), dessen Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB Berücksichtigung finden.

1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben (gemäß § 2a Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet C1 "Campingplatz am Kap" befindet sich im Süden der Stadt Prenzlau, am östlichen Ufer des Unteruckersees.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogene Standortangaben sind dem Kap. 2 des Teiles I (Planungsgegenstand) der B-Plan-Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen der UVS sind die Umweltauswirkungen jedoch über den eigentlichen Vorhabenstandort hinaus zu beurteilen. Somit wurde der UVS-Untersuchungsraum mit 100 ha wesentlich größer gefasst als der 14,5 ha große B-Plan-Geltungsbereich.

Im Norden reicht der Betrachtungsraum bis zur Weichbildgrenze der Stadt Prenzlau (Uckerstadion bzw. dem Wohngebiet "Am Wolfspfuhl"), im Osten bildet der Damm der Bahnlinie Berlin-Stralsund die Grenze, während im Süden ein großflächiger Niederungsbereich mit dem geschützten Landschaftsbestandteil "Orchideenwiese Kapbucht" mit betrachtet wird. Die westliche Grenze wird durch die Uferzone des Unteruckersees mit Weidengebüschen, Röhrichten und Feuchtwiesen gebildet.

Der südliche und westliche Teil des UVS-Untersuchungsraumes liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet "Unteruckersee".

1.2 Art des Vorhabens, Darstellung der umweltrelevanten Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist verschiedene Arten der baulichen Nutzung sowie Grün- und Freiflächen aus. Gemäß der planerischen Zielsetzung sind vorgesehen:

- Entwicklung Sondergebiet "Campingplatzgebiet"
- Entwicklung Sondergebiet "Ferienhausgebiet"
- Entwicklung Stellplatzfläche für 200 PKW
- Sicherung des Standortes "Ausflugsgaststätte"
- Sicherung der öffentlichen Grünflächen am Seeuferbereich
- Entwicklung von privaten Grünflächen zum Ausgleich von Eingriffen angrenzend an den Campingplatz

Das großflächige Sondergebiet "Campingplatzgebiet" ist in verschiedene Teilbereiche, nutzbar als Standplätze für Zelte, für Wohnanhänger und Wohnfahrzeuge untergliedert. Eine Teilfläche wird zur Errichtung von Infrastruktureinrichtungen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Nutzungsmaß hierfür wird über eine festgesetzte Grundfläche (GR) geregelt. Dargestellt werden neben der Begrenzung für diesen Teilbereich auch Flächen für untergeordnete Nebenwege. Zur internen Gebietsgliederung werden 2,5 m breite Pflanzstreifen als Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt.

Die Haupteinschließung des Campingplatzgeländes erfolgt über eine schleifenförmig angelegte Straße, festgesetzt als private Verkehrsfläche. Ein Stellplatz für 200 PKW wird ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die äußere Anbindung erfolgt über die Uckerpromenade (öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeschleife).

Die Ferienhausgebiete befinden sich am Südwestrand des Campingplatzbereiches gegenüber der Ausflugsgaststätte. Das Nutzungsmaß wird über festgesetzte Grundflächen (GR) geregelt.

Der Standort der Ausflugsgaststätte "Am Kap" wird bestandsorientiert mit einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gesichert.

Die Einbindung in die Umgebung erfolgt durch Entwicklung eines Grüngürtels, der im Übergangsbereich zur südlich gelegenen Niederung durch eine extensiv zu bewirtschaftende Pufferzone ergänzt wird. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt, die zugleich dem Ausgleich für Eingriffe gemäß § 1a BauGB dienen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1, A3)

Der vorhandene Ufergrünzug wird erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein bisher als Parkplatz genutzter Teil wird als Ausgleich für Eingriffe gemäß § 1a BauGB entsiegelt und in diese Fläche integriert (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A2).

STADT PRENZLAU
BEBAUUNGSPLAN C1
„CAMPINGPLATZ AM KAP“

Im Einzelnen weist der Bebauungsplan folgende Festsetzungen mit Umweltrelevanz auf:

- Sondergebiet "Campingplatzgebiet"
 - mit Angabe von Mindestgröße und Zahl der Standplätze
 - mit Festsetzung einer überbaubaren Teilfläche (GR 600 m², 1 Vollgeschoss)
- Sondergebiet "Ferienhausgebiet"
 - mit Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und zulässiger Grundfläche
- Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Ausflugsgaststätte"
 - mit Festsetzung einer GRZ von 0,4 und 3 Vollgeschossen
- private Straßenverkehrsflächen - Haupterschließungsstraße
- private Straßenverkehrsfläche - Fläche für Stellplätze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Uckerpromenade)
- private und öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1, A2, A3).
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Ausgleichsflächen A4).

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind den Kapiteln 2 des Teiles II (Planinhalt) und dem Kap. 8 des Umweltberichtes (Grünfestsetzungen) zu entnehmen.

1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 14,5 ha. Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

vorhandene / geplante Nutzung	Flächengröße gesamt	davon versie- gelt
Sondergebiet "Campingplatz"	40.611 m ²	900 m ²
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	18.992 m ²	7.200 m ²
private Verkehrsfläche -Parkplatz und Zeltplatzstraße-	12.023 m ²	12.023 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	1.052 m ²	(1.052 m ²) *
öffentliche Verkehrsfläche (Planung)	420 m ²	420 m ²
Fläche Ausflugsgaststätte (genehmigter Bauantrag)	3.413 m ²	(1.336 m ²) *
öffentliche Grünfläche Bestand	31.254 m ²	
private Grünfläche	32.933 m ²	
Versiegelung gesamt		22.931 m ²
Neuversiegelung -durch B-Plan-Festsetzungen-		20.543 m ²

* Flächen werden nicht als Neuversiegelung gerechnet, da sie entweder bereits im Bestand versiegelt sind oder ein genehmigter Bauantrag vorliegt.

Aus diesen Vorgaben ergibt sich eine Flächenneuversiegelung von ca. 2,05 ha.

2. Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens (UVS-Untersuchungsraum) sowie der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben (gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Menschen

Wohngebiete liegen sämtlich außerhalb des UVS-Untersuchungsraumes. Die nächstliegenden Wohngebiete befinden sich nördlich des Untersuchungsraumes an der Uckerpromenade in Höhe der Bergstraße und weisen über 700 m Abstand zum Vorhabengebiet auf.

Somit wird die Wohnqualität der bebauten Ortslage Prenzlau durch die Anlage und Nutzung des Campingplatzes nicht direkt beeinträchtigt. Auch die Sekundärwirkungen durch die Zunahme des Verkehrs stellen eine nur geringe Belastung dar.

Lt. Verkehrsgutachten "Uckerpromenade Prenzlau (PLANIVER 2/2000) ist durch den Campingplatz mit einer Verkehrszunahme von ca. 350 KFZ/Tag auf der Uckerpromenade zu rechnen (vgl. Kap. 3.3, Teil I). Durch die Änderung des B-Planentwurfes und die damit verbundene Ausweisung größerer Bereiche als Ferienhausgebiet dürfte die Verkehrszunahme sogar noch geringer ausfallen, da 60 Zeltstandplätze und 7 Aufstellplätze für Wochenendhäuser wegfallen, aber nur 38 Ferienwohnungen neu hinzukommen. Der Verkehrsentwicklungsplan Prenzlau prognostiziert für den, im Bereich der Wohngebiete liegenden, nördlichen Teil der Uckerpromenade eine Belastung von 2.454 KFZ/Tag ohne Campingplatznutzung. Folglich stellt die vorhabenbedingte Zusatzbelastung mit den von ihr ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen eine nur geringe zusätzliche Beeinträchtigung dar.

Im südlichen, zum Campingplatz führenden Teil der Uckerpromenade prognostiziert das Verkehrsgutachten eine Gesamtbelastung von 1100 KFZ/Tag. Für diese Belastung ist der bestehende gepflasterte Straßenquerschnitt in Teilbereichen nicht ausreichend, so dass eine Straßenverbreiterung erfolgen muss.

Aufgrund des Nutzungsverhaltens der Campingplatzbesucher (vorwiegend wasserorientiert) und durch die Konzentrierung der Freizeitaktivitäten auf das direkte Umfeld des Campingplatzes, sind durch Aktivitäten der Campingplatzbesucher für die Bewohner der nächstliegenden Siedlungen auch keine Beeinträchtigungen (z.B. Störungen, Belästigungen) zu erwarten.

2.2 Tiere und Pflanzen

Für die Bestandserfassung wurde die flächendeckende Biotopkartierung des Landschaftsplanes der Stadt Prenzlau (GRÜNSPEKTRUM, Juni 1995) ausgewertet. Die Abgrenzung der Biotoptypen richtet sich somit nach dem Brandenburger Kartierschlüssel (LUA 1994) und wurde im Rahmen der UVS ergänzt.

Folgende Biotoptypen sind laut UVS im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

- Intensivacker im Bereich der zukünftigen Sondergebiete und des Stellplatzes
- Efeu-Hainbuchegehölz als Grünflächen-Einstufung des Kapwäldchens
- Röhrichte, Grauweidengebüsche entlang des Ufers des Unteruckersees
- Liegewiese für den Bereich der Badestelle mit z.T. vorgelagerten Röhrichtern
- Laubgebüsche und Trockenrasen mit Laubgebüsch für die südliche Böschungskante

Südlich des B-Plan-Geltungsbereiches befindet sich das LSG "Unteruckersee" mit naturnahen Uferzonen und einem überwiegend intakten Röhrichtgürtel (geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG).

Ein Teil des südlich angrenzenden Uferareals ist darüber hinaus als geschützter Landschaftsbestandteil "Orchideenwiese Kapbucht" gesetzlich gesichert. Ein Wanderweg entlang des Unteruckerseeufers trennt den Uferbereich von einer Niederung östlich davon. Diese ist durch eine z. T. deutlich ruderalisierte Wiesenbrache (Schilfröhricht, Brennessel) charakterisiert und wird im Osten durch den Bahndamm begrenzt.

Der südlich angrenzende Uferbereich zählt außerdem zu den Bereichen, die gemäß Schreiben des MLUR vom 23.04.2003 als FFH-Gebiete nachgemeldet werden sollen. Es handelt sich um die Uckerwiesen und Trockenhänge, die durch kalkreiche Absenkungsterrassen der Uckerseen und benachbarter Moorsenken sowie Moränenhänge mit nährstoffarmen Feuchtwiesen und Trockenrasen geprägt sind.

Während die landwirtschaftlichen und anthropogen genutzten Flächen im B-Plan-Geltungsbereich als weniger wertvoll einzustufen sind, konnte innerhalb des seenahen Feuchtwiesen- und Röhrichtbereiches im südlichen Teil des UVS-Untersuchungsraumes eine besonders hohe Arten- und Lebensraumvielfalt nachgewiesen werden, die diesem Landschaftsausschnitt den höchsten ökologischen Wert zukommen lässt.

Durch das Vorhaben werden die wertvollen Biotope nicht direkt beeinträchtigt. Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope mit gefährdeten Pflanzengesellschaften werden nicht in Anspruch genommen. Jedoch können indirekte Belastungen auftreten. In diesem Zusammenhang sind Störungen der empfindlichen Biotopflächen oder Schädigungen gefährdeter Pflanzenarten infolge des Nutzungsdrucks durch Erholungssuchende zu nennen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geeignete Besucherlenkungsmaßnahmen minimiert oder vermieden werden. Dadurch werden die Feuchtwiesen mit ihrer Vielzahl bestandsgefährdeter und bemerkenswerter Arten erhalten und gesichert, so dass sich das Konfliktpotenzial für den Arten- und Biotopschutz erheblich reduzieren lässt.

Direkt vom Vorhaben betroffen sind ausschließlich die weniger wertvollen Intensiv-Ackerflächen (ca. 7,5 ha). Lediglich im Bereich der Wendeschleife an der Uckerpromenade und der nördlichen Zufahrt zum Parkplatz sind 11 geschützte Bäume zu roden.

In Bezug auf die Vogelwelt werden Arten, die für den betroffenen Lebensraum der halboffenen und offenen Landschaft typisch sind, wie z.B. Reb-

huhn, Neuntöter, Gartenrotschwanz als Brutvögel und Rohrweihe als Nahrungsgast zunächst aus ihren Lebensräumen verdrängt. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch ausgleichbar, da Flächen zur Neuschaffung von geeigneten Biotopstrukturen (v.a. Hecken, Feldgehölze) für die Arten der halboffenen Landschaft vorhanden sind. Die Arten der offenen Landschaften finden in den großräumigen südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen neuen Lebensraum.

Für Amphibien und Reptilien sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Eingriffsbereich aufgrund seiner intensiven Ackernutzung keinen typischen Landlebensraum darstellt.

Unter der Prämisse des Erhaltes und Schutzes der wertvollen Bereiche südlich des Eingriffsortes sowie durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet (vgl. Kap. 3) ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf Arten und Biotope insgesamt als gering einzuschätzen.

2.3 Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend sandig-lehmige Ackerböden mit einem relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial (Bodenwertzahlen = 52-53) vorhanden. Sie befinden sich auf der Hochfläche östlich des Unteruckersees und reagieren selbst auf nur flach geneigten Hängen empfindlich auf Erosionsprozesse. Ihre Bedeutung liegt vorrangig in ihrer Produktivität. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Böden bereits heute durch Erosion, Verdichtung und Düngung vorbelastet.

Wertvolle Böden mit protektiven Funktionen sind im Gegensatz dazu südlich des B-Plan-Geltungsbereiches im Bereich der Niederung (Torfböden) und entlang des Seeufers (Sumpfhumböden) vorhanden.

Vom Eingriff betroffen sind lediglich die Ackerböden auf der Hochfläche. Anlagebedingt wird es zu einem Eingriff in die Bodenstrukturen durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung kommen. Die seltenen und besonders schutzbedürftigen Bodenbildungen bleiben unbeeinträchtigt.

Baubedingt besteht vorübergehend die Gefahr der Boden- und Grundwasserkontamination durch Treibstoff- und Schmiermittelverluste an Baumaschinen.

Während die baubedingten Auswirkungen durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu vermeiden sind, verursacht das Vorhaben auch bei flächensparmer Planung unvermeidbare Überformungen des natürlich gewachsenen Bodens sowie eine Flächenversiegelung. Diese Eingriffe können jedoch durch geeignete Maßnahmen funktional ausgeglichen werden. Neben Entsiegelungsmaßnahmen können bodenaufwertende Maßnahmen, wie Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und deren Bepflanzung in großem Umfang durchgeführt werden. Dies zeigt die im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan erstellte Bilanz. Gemäß der „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE – Stand Januar 2003) des Landes Brandenburg

werden bodenaufwertende Maßnahmen mit dem Faktor 0,5 im Verhältnis zu direkten Entsiegelungsmaßnahmen angerechnet.

Eingriffsbilanz Schutzgut Boden

	Verlust durch Versiegelung	Entsiegelung / Aufwertung
Verkehrsfläche (versiegelt) - Parkplatz, Zeltplatzstraße - Uckerpromenade	- 12.443,0 m ²	
Bauflächen (SO Campingplatz, SO Ferienhausgebiet)	- 8.100,0 m ²	
Gaststättenparkplatz (A2) (entsiegelt)		+ 1.723,0 m ²
Pflanzfläche (A3) 13.166,0 m ² (aufgewertet Faktor 0,5)		+ 6.583,0 m ²
Extensivierungsfläche (A1) 18.678,0 m ² (aufgewertet Faktor 0,5)		+ 9.339,0 m ²
	<u>-20.543,0 m²</u>	<u>+ 17.645,0 m²</u>

Der Versiegelungszunahme von 20.543 m² steht innerhalb des Geltungsbereiches ein Kompensationspotenzial von 17.645 m² gegenüber. Die verbleibende Versiegelungszunahme von 2.898 m² kann außerhalb des Geltungsbereiches durch die Entsiegelung einer Fläche von 3.500 m² in der Flur 24, Flurstück 51/10, Baufeld 1 ausgeglichen werden. Diese Fläche steht der Stadt Prenzlau aus dem Vorhaben „Rückbau und Flächenentsiegelung auf der Konversionsfläche NB 045-002 in Prenzlau“ zur Verfügung. Das Flurstück 51/10 befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg „Grundstücksfond Brandenburg“.

Trotz des Ausgleichs der Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen verbleiben Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden, weil durch das Vorhaben die landwirtschaftliche Nutzfläche deutlich reduziert wird. Da jedoch keine existenzbedrohenden Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb, der die Flächen bewirtschaftet, zu erwarten sind, ist das Konfliktpotenzial als gering einzustufen.

2.4 Wasser

Die überwiegend im UVS-Untersuchungsraum oberflächlich anstehenden Geschiebemergelablagerungen der jüngsten Eiszeit bieten ungünstige Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Prenzlau wird von einer Versickerungsrate des Niederschlages von nur 10% ausgegangen.

Im nördlichen Teil des UVS-Untersuchungsraumes (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches) befindet sich ein Wasserwerk sowie in der Uferzone des Unteruckersees sechs Trinkwasserbrunnen. Diese sind mit einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ II) geschützt, die nördlich an den B-Plan-Geltungsbereich angrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch das Vorhaben, liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Wasserwirtschaftliche Auflagen (W 101 - DVGW, 1993) sind somit zu beachten. An der Südgrenze des B-Plan-Geltungsbereiches besteht ein wasserführendes Grabensystem, das zum Unteruckersee hin entwässert.

Die Badewasserqualität wird regelmäßig beprobt und ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Algenbildung tritt zeitweise in den Sommermonaten auf. Dabei ist bei anlandigen Winden und Strömungsverhältnissen mit einer temporären Verschmutzung des Badestrandes zu rechnen.

Die Versiegelungszunahme führt zu einem Verlust versickerungsfähiger Grundflächen – wodurch es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen kann. Die Grundwasserneubildungsrate ist allerdings aufgrund der geologischen Verhältnisse (oberflächlich anstehende Geschiebemergelablagerungen der jüngsten Eiszeit) gering, so dass eine Zunahme der Versiegelung nur geringe Auswirkungen auf die Versickerung hat. Die privaten, versiegelten Verkehrsflächen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dar, da aufgrund ihrer geringen Breite eine unmittelbar seitliche Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Bei der Baugenehmigung der Gebäude ist darauf zu achten, dass die Versickerung des Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und schutzwürdiger Feuchtflächen durch den Campingplatzbau kann somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Wasserdargebot und Wasserqualität der Trinkwasserschutzzone III sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Anlage eines Campingplatzes und eines Ferienhausgebietes den Trinkwasserschutzzielen nicht widerspricht. Durch Wegfall des Stickstoffeintrages aus der Landwirtschaft im Geltungsbereich kann sogar eine leichte Verbesserung auch in Bezug auf die Oberflächengewässer (Gräben, Unteruckersee) angenommen werden.

2.5 Klima / Luft

Die Höhenlagen um das Uckertal zeichnen sich durch eine recht starke Windhöufigkeit aus (insbesondere die Höhen östlich des Unteruckersees). Die landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Kaltluft, kann dem Gefälle folgend zum Unteruckersee abfließen und dort einen nächtlichen Kältesee bilden. Das innerhalb des Projektgebietes gelegene Kaltluftentstehungsgebiet lässt sich nur indirekt den benachbarten Ortslagen zuordnen und besitzt somit im Hinblick auf deren Kalt- und Frischluftversorgung nur Ergänzungscharakter.

Die klimatisch wirksame Funktion des Standortes wird sich von einem Kaltluftentstehungsgebiet zu einem Frischluftgebiet mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion verändern.

Unter der Voraussetzung der Nutzung emissionsarmer Energieversorgungstechniken ist von keinen ermittelbaren klimatischen und lufthygienischen Mehrbelastungen für die Bevölkerung von Prenzlau auszugehen.

2.6 Landschaft

Landschaftsbild und Erholungswert stellen sich innerhalb des UVS-Untersuchungsraumes differenziert dar. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Eigenart der ackerbaulich genutzten Hochflächen, die neben ihrem bewegten Relief vor allem ihre Weite und eine zurückhaltende, aber wegen des weiten Blickes oft bis in große Entfernung wirkende Gliederung durch Alleen, einzelne Feldhecken, kleine Wäldchen, Pfuhe, Feldraine, Brachen und die wechselnden landwirtschaftlichen Nutzungsarten aufweist.

Typisch für das uckermärkische Hügelland sind weite Blicke von den Höhenrücken. Manchmal finden sich Aussichtspunkte mit Panoramablicken. Gleichzeitig sind Hochflächen mit schwacher bis mittlerer Reliefenergie und meist nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen visuell sehr verletzlich. Der landschaftsästhetische Eigenwert der südlichen Hochflächen Prenzlaus muss daher als mittel eingestuft werden.

Die Marienkirche in der Prenzlauer Stadtmitte ist als Landmarke (Stadtkrone) weithin sichtbar und bestimmt die Stadtsilhouette. Eine Beurteilung des Konfliktpotenziales ist somit auch an einer möglichen Beeinträchtigung von Blickbeziehungen auf die Marienkirche zu bemessen.

Sowohl die Sportplatzflächen als auch das Wohngebiet sind nur durch wenige Gehölze im Übergang zur Feldflur geprägt. Der südöstliche Stadtrand ist somit ungenügend eingebunden, aber auch nur bedingt erlebbar, da in einer Senke der Hochfläche gelegen.

Die südlich des B-Plan-Geltungsbereiches gelegenen Feuchtwiesenbereiche um den Graben sind durch Entwässerungsmaßnahmen ökologisch und gestalterisch nivelliert, so dass Vielfalt und Naturnähe beeinträchtigt sind. Der landschaftsästhetische Eigenwert der Niederungen ist als mittel bis hoch einzustufen und entwicklungsfähig. Die wertvollsten Niederungsbereiche (Stau bei Magnushof) befinden sich jedoch südlich außerhalb des UVS-Untersuchungsraumes.

Das Kapwäldchen im B-Plan-Geltungsbereich besitzt einen hohen landschaftsästhetischen Eigenwert, da es sich um einen Laubholzforst mit z.T. abwechslungsreicher Struktur handelt. Dieser Wald hat eine bedeutende Naherholungsfunktion für Prenzlau.

Insgesamt hat der UVS-Untersuchungsraum durch Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Gaststätte und Badestelle, Wäldchen als Grünfläche, Sportplatz etc.) traditionellen Wert für Prenzlau. So wird der Seeuferbereich mit der Badestelle vor allem während der Sommermonate zum Baden, Aufenthalt und Wandern genutzt. Besondere Bedeutung hat hierbei die Feierabenderholung für die Einwohner von Prenzlau.

Auswirkungen hat das Vorhaben sowohl in Bezug auf das Landschaftsbild als auch auf die Erholungsfunktion. Das Landschaftserleben wird auf einer Teilfläche nicht mehr durch räumliche Weite sondern durch die Abpflanzungen des Campingplatzes bestimmt. Insgesamt bleibt jedoch die landschaftliche Prägung des Raumes erhalten, so dass vom Vorhaben keine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeht.

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion entstehen durch den erhöhten Nutzungsdruck auf die Erholungsflächen in der Umgebung (v.a. Seeuferbereich). Konflikte ergeben sich im Zusammenhang mit der Nutzung des Raumes für die Feierabenderholung durch die ortsansässige Bevölkerung. Für alle anderen Nutzgruppen des Unteruckersees (z.B. Spaziergänger, Radfahrer, Badegäste als Tagesausflügler) sind keine Einschränkungen durch den Campingplatz (sondern eher eine Verbesserung) zu erwarten. Somit sind die Beeinträchtigungen insgesamt als vertretbar anzusehen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im UVS-Untersuchungsraum sind archäologische Objekte (Bodendenkmale) vorhanden. Zwei Bodendenkmale liegen größtenteils im Geltungsbereich des B-Plans C I "Campingplatz am Kap" und sind somit unmittelbar vom Vorhaben betroffen. Die übrigen Bodendenkmale werden nicht berührt und somit nicht weiter in die Betrachtungen einbezogen.

Die vom Vorhaben betroffenen Bodendenkmale befinden sich gemäß archäologischer Sondierungen, die im Herbst 2001 von der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt wurden, im Bereich des geplanten Parkplatzes. Hier sind unter dem Pflughorizont Reste einer linienbandkeramischen Siedlung (5.300 – 5.000 v. Chr.) sowie einer urgeschichtlichen Siedlung vorhanden. Sofern in diesen Bereichen Erdarbeiten vorgenommen werden, die tiefer als die Pflugtiefe (etwa 30 cm) reichen, werden Bergungsarbeiten erforderlich. Auf den außerhalb des Parkplatzes gelegenen Flächen wurden hingegen unter bis zu 1 m mächtigen Sedimenten keine archäologischen Befunde erbracht. Da die im Rahmen der Oberflächenabsuche ermittelten Bodendenkmale auf den Höhen bereits stark erodiert sind, ist davon auszugehen, dass die Oberflächenfunde in diesem Bereich von den höhergelegenen Flächen stammen.

Zusammenfassend wird in der Untersuchung festgehalten, dass die jetzt im Untergrund nachgewiesenen Bodendenkmale nicht mehr die Qualität haben, die eine Ablehnung des Vorhabens aus bodendenkmalpflegersicher Sicht rechtfertigt. Die nachgewiesene Denkmalsubstanz verlangt aber dennoch einen sensiblen Umgang, da es sich um die letzten Spuren der ehemaligen Siedlungen handelt. Bei Eingriffen über 30 cm Tiefe sind daher baubegleitende archäologische Untersuchungen erforderlich.

Durch die geänderte Planung – Ausweisung größerer Bereiche als Ferienhausgebiete – kommt es laut Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde zu zusätzlichen Erdeingriffen, die eine archäologische Begleitung des Vorhabens notwendig machen. Die notwendigen archäologischen Untersuchungen können parallel zum Bauvorhaben durchgeführt werden.

Unter Beachtung eingriffsminimierender Maßnahmen wie der Durchführung von Terrassierungen oder Bau von Erschließungsstraßen ohne Erdeingriffe (Bodenauftrag) ist das Vorhaben aus bodendenkmalpflegerischer verträglich. Somit stellt der Eingriff auch in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ein nur geringes Risiko dar.

2.8 Wechselwirkungen, Gesamtbilanz, Konfliktschwerpunkte

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft) und den Organismen (Menschen, Tiere, Pflanzen). Dabei können Kombinationswirkungen (Synergismen) und mehrfache Belastungen eines Umweltmediums von einem Vorhaben ausgehen oder über verschiedene Wirkungsketten verursacht werden, wie die folgende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen zeigt:

Beeinträchtigung	Auswirkung auf das Schutzgut	Eingriffsumfang
Verlust von Ackerfläche (Biotop der offenen Feldflur und z.T. von Bodenfunktion u. Relief, reduz. Kaltluftentstehung)	Menschen / Nutzung Tiere und Pflanzen Boden (Klima)	Campingplatz = ca. 40.611 m ² Ferienhausgebiet = ca. 18.992 m ² Stellplatzanlage = ca. 7.500 m ² Erschließung = ca. 4.523 m ² Uckerpromenade Wendeschleife, Zufahrten = ca. 420 m ²
Verlust offener Bodenflächen	Boden Tiere und Pflanzen Klima	Verlust von 20.543 m ² offener Bodenfläche
Beeinflussung der Grundwasserspense	Wasser (Grundwasser)	bei Vor-Ort-Versickerung keine nennenswerten Auswirkungen
Verlust bzw. Gefährdung von Altbaumbestand im Einfahrtsbereich (Wendeschleife, zweite Zufahrt Uckerpromenade)	Tiere und Pflanzen Landschaft	11 geschützte Bäume
Störung südlich angrenzender, empfindlicher Biotopflächen (Nutzungsdruck durch Erholungssuchende)	Tiere und Pflanzen	durch Besucherlenkung Störungen vermeidbar
Gefährdung von Bodendenkmalen im Geltungsbe- reich	Sach- und Kulturgüter	durch archäologische Begleitung der Bauvorhaben im Bereich des Ferienhausgebietes Eingriff vermeidbar
Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Campingplatzbau / -betrieb	Menschen / Wohnen	keine erheblichen Auswirkungen
Zunahme des Kfz-Verkehrs mit Lärm- und Schadstoffimmissionen	Menschen / Wohnen	keine erheblichen Auswirkungen
Veränderung von Blickbeziehungen	Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen

Die Konfliktschwerpunkte entstehen dort, wo Schutzgüter hohe Wertigkeiten aufweisen und Vorhabenauswirkungen hoher Intensität eines oder mehrere dieser Schutzgüter betreffen.

Der Konfliktbewältigung dienen die im folgenden Kapitel benannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verringerung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen.

3. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die nachfolgend benannten Maßnahmen leiten sich aus den zuvor ermittelten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ab. Weiterführende Erläuterungen zur Ermittlung des Kompensationsumfanges sind der UVS und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz, das Landschaftsbild und den Boden.

- Entwicklung einer ca. 1,9 ha großen extensiv nutzbaren Grünlandfläche (A1) östlich des Campingplatzes im Übergang zur Niederung
- Entwicklung einer Feldheckenstruktur auf einer ca. 1,3 ha großen, den Campingplatz umgebenden Fläche (A3)
- Entwicklung von Heckenstrukturen zur Gliederung des Campingplatzes (A4)
- Rückbau des Parkplatzes an der Kap-Gaststätte (ca. 0,17 ha) (A2)
- Ersatzbaumpflanzungen im Bereich der Sondergebiete und der Stellplatzfläche (40 Stck.)

Diese Maßnahmen werden durch eigene Grünfestsetzungen (vgl. Kap.8) planungsrechtlich gesichert. Durch diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden die Eingriffe in das Landschaftsbild und im Bereich Biotop- und Artenschutz vollständig kompensiert.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht vollständig durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der vollständige Ausgleich wird durch die Entsiegelung von 3.500 m² im Baufeld 1 Flur 24, Flurstück 51/10 in Prenzlau erreicht (Entsiegelung der Konversionsfläche NB 045-002).

Auch der Eingriff in den geschützten Baumbestand (11 Bäume) ist durch die Festsetzung der Pflanzung von 40 Bäumen im Bereich der Sondergebiete und der Stellplatzfläche kompensiert.

Die Gefährdung der Bodendenkmale kann durch die archäologische Begleitung der Bauvorhaben im Bereich der Ferienhausgebiete ausgeschlossen werden.

Die Störung der südlich angrenzenden, empfindlichen Biotopflächen durch Erholungssuchende wird durch besucherlenkende Maßnahmen vermieden. Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere die Festsetzung einer Badestelle im B-Plan. Durch Ausschilderung der Badestelle und dazugehörige Infra-

struktureinrichtungen wie Bänke, Abfallbehälter sowie ggf. eine Einlassstelle für Boote werden die Erholungssuchenden gezielt in diesen Bereich gelenkt. Unterstützt wird dies durch die Nähe des Campingplatzeinganges zur Bade-
stelle. Die den Campingplatz umgebende Feldhecke und Einzäunung ver-
hindert zudem das Verlassen des Campingplatzes auf anderen Wegen.

Sollte es nach der Inbetriebnahme des Campingplatzes dennoch zu negati-
ven Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Bereiche durch Feriengä-
ste kommen, so ist der Zugang zu diesen Bereichen durch landschaftseinge-
passte natürliche Barrieren (z. B. Heckenpflanzung, Totholzaufschichtung
oder Dornensträucher) zu verhindern.

4. Beschreibung der verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen (gemäß § 2a Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Die Ermittlung des verbleibenden Restrisikos erfolgt durch einen Vergleich
der entstehenden Belastungen und Konflikte und den Möglichkeiten der
Vermeidung, der Minderung, des Ausgleichs und des Ersatzes. Als Restrisi-
ko werden die nachteiligen Auswirkungen definiert, die sich einerseits durch
Vermeidung und Minderung nicht weiter reduzieren lassen bzw. durch Aus-
gleich- und Ersatzmaßnahmen nicht in vollem Umfang funktional ausgegli-
chen werden können.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind vorrangig für die Schutzgüter und in
den Bereichen zu erwarten, die im Bestand hohe Empfindlichkeiten aufzu-
weisen haben. Nachdem sich durch vorliegende Gutachten und Untersu-
chungen bestimmte Vorhabenauswirkungen (Verkehrsbelastung, Schutzgut
Menschen) weniger intensiv oder die Empfindlichkeit des betroffenen
Schutzgutes (Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter) geringer als prognos-
tiziert erwiesen haben, gibt es keine verbleibenden nachteiligen Umwelt-
auswirkungen.

Alle Vorhabenauswirkungen, also auch die gemäß §1a BauGB in Zusam-
menhang mit § 21 BNatSchG definierten Eingriffe in Natur und Landschaft
sowie Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind durch Ausgleichs-
maßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen innerhalb des B-Plan-
Geltungsbereiches sowie durch die Entsiegelung im Bereich der Flur 24
Flurstück 51/10 Baufeld 1 kompensierbar.

5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Machbarkeitsstudie (DECON GmbH, 4/97, Kap. 3.1) untersuchte fünf
verschiedene Standortalternativen für den Campingplatz in Prenzlau. Dabei
handelt es sich um das ehemalige Baustofflager am Seglerheim und den
Bereich "Elisabethgarten" in direkter Zuordnung zur Stadtlage am nordwest-
lichen Ufer des Unteruckersees und die drei Standorte an der östlichen U-
ferpromenade (Badeanstalt, Uckerstadion und Kap). Präferiert wurde der
Standort am Kap, da Lagegunst, Ausbaumöglichkeiten und Flächenverfüg-
barkeit positiv einzuschätzen sind und die vorhandene Biotopqualität obwohl

höher als auf den anderen Standorten dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegensteht.

6. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (gemäß § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es zunächst insofern, als dass die Beschreibungen zu den vorhabenbedingten Umweltauswirkungen nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie bei einer konkreten, projektbezogenen UVS vorliegt, abgeleitet werden können und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen können.

Jedoch liegen zu wichtigen Fragestellungen (Verkehrsbelastung der nächstliegenden Wohngebiete, Qualität der im Eingriffsbereich vorhandenen Bodendenkmale) zwischenzeitlich ergänzende Fachgutachten oder Untersuchungen vor, die die diesbezügliche Umweltverträglichkeit des Vorhabens aufgezeigt haben.

Somit liegen nun mit der UVS, den Fachgutachten (Verkehrsbelastung) bzw. fachbehördlichen Stellungnahmen (Bodendenkmalschutz) und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag umweltbezogene Daten und Informationen in einer Form vor, die es ermöglichen, eine abschließende Einschätzung der wesentlichen zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (gemäß § 2a Abs. 3 BauGB)

Das geplante Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen und den im Flächennutzungsplan enthaltenen Planungszielen der Stadt. Es handelt sich um einen durch Erholung und Tourismus vorgeprägten Landschaftsraum. Die aus der Anlage eines Campingplatzes am Kap resultierenden Belastungen für den Gesamttraum sind nicht so hoch, dass sich a priori der geplante Eingriff aus sozialen und ökologischen Gesichtspunkten heraus verbieten würde. Es wird weder in ein Gebiet mit sehr hohem kulturlandschaftlichen Charakter oder ökologischen Wert, noch in einen bis bereits an eine kritische Grenze hin vorbelasteten Raum eingegriffen.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden:

Der Campingplatz am geplanten Standort ist generell umweltverträglich. Das Konfliktpotenzial, dass sich aus Schutzgutempfindlichkeiten und Intensität der Vorhabenauswirkungen ergibt, ist bezogen auf den direkten Eingriffsbereich als eher gering einzustufen. Verkehrsbedingte Zusatzbelastungen (Lärm-, Schadstoffemissionen) sind für die Bevölkerung in den nächstliegenden Wohngebieten als nicht erheblich einzuschätzen. Hochwertige Biotopstrukturen sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Aufgrund der beeinträchtigten Qualität der vorhandenen Bodendenkmale sind auch die diesbezüglichen Vorhabenauswirkungen nur als gering zu bewerten.

Insgesamt sind die Vorhabenauswirkungen im B-Plan-Geltungsbereich auch im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung gemäß § 1a BauGB und Eingriffe in den geschützten Baumbestand durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen vollständig kompensierbar. Hierbei handelt es sich um umfangreiche Gehölzpflanzungen, die der landschaftlichen Einbindung des Campingplatzes und der ökologischen Aufwertung des betroffenen Landschaftsraumes dienen und um Entsiegelungs- und Bodenaufwertungsmaßnahmen.

Auch mögliche Auswirkungen durch Erholungssuchende auf die geschützten Biotope südlich des B-Plan-Geltungsbereiches können durch besucherlenkende Maßnahmen vermieden werden. Durch die Wegeführung und die Ausweisung einer erfolgt eine Bindung der Erholungssuchenden an den Standort am Kap und Orientierung über die Uckerpromenade zur Stadt und den dortigen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen .

8. Grünfestsetzungen und Pflanzlisten

8.1 Grünfestsetzungen mit Begründung

1. Anlage einer ca. 1,9 ha großen Extensiv-Grünlandfläche

Die Fläche A1 ist als extensive Grünlandfläche zu nutzen.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe im Bereich Boden und Biotop- und Artenschutz. Da eine Entsiegelung von Flächen nicht im ausreichendem Umfang möglich ist, erfolgt die Kompensation durch die Änderung und Extensivierung der Nutzung auf den Ackerflächen im Bereich der Fläche A1. Nur bei einer Nutzung der Fläche als extensive Grünlandfläche ist gewährleistet, dass es aufgrund der Nutzung keinen Stoffeintrag in den Boden und keinen Eingriff in das Bodengefüge gibt. Hierdurch werden die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung kompensiert. Die Nutzung als Grünlandfläche entspricht zudem dem Landschaftscharakter der angrenzenden Flächen.

2. Rückbau des Parkplatzes an der Kappgaststätte (ca. 0,17 ha)

Der Parkplatz im Bereich der Fläche A2 ist um 1.700 m² rückzubauen (Entfernung der verdichteten Parkplatzdecke 30 - 40 cm tief). Nach einer Bodenlockerung ist der Bereich mit natürlichem Substrat aufzufüllen.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 4 BbgNatSchG

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe im Bereich Boden. Durch den Rückbau des Parkplatzes an der

Kapgstätte und die Bodenlockerung wird ein Teilausgleich für die vollversiegelten Flächen erreicht. Dabei ist ein Mindestabstand zum vorhandenen Baumbestand einzuhalten, um das empfindliche Wurzelwerk nicht zu beschädigen. Diese Festsetzung dient der Förderung der Naturhaushaltsfunktionen, zugleich werden die Standortbedingungen des Baumbestandes im Kapwäldchen verbessert.

3. Befestigung von Wegen

In den Sondergebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Eingangsbereiche von Gebäuden.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 4 BbgNatSchG

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minderung der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe im Bereich Boden und Grundwasser. Durch die Festsetzung wird der Umfang der vollversiegelten Flächen verringert. Hierdurch wird der Eingriff im Bereich Boden vermindert. Außerdem wird ein höherer Anteil an versickerungsfähiger Flächen gewährleistet, wodurch der Eingriff im Bereich Grundwasserneubildung gemindert wird.

4. Landschaftsgerechte Eingrünung des Campingplatzes (ca. 1,3 ha Feldhecke)

Innerhalb der Fläche A3 mit Bindung für Bepflanzung ist eine Feldhecke (Pflanzabstände 1x1 m) in einer Breite von 6-8 m mit Arten der Pflanzliste anzulegen. Alle 200 m² ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. In Verbindung mit der Anlage der Feldhecke sind auch Metall- oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild und im Bereich Biotop- und Artenschutz. Die Bepflanzungsvorgabe dient der landschaftsgerechten Einbindung und dem Immissionsschutz. Eine lärmindernde Bepflanzung kann auch auf einer wallartigen Aufschüttung (max. 1 m hoch) umgesetzt werden. Damit eine landschaftsgerechte Einbindung des ansonsten weithin sichtbaren Campingplatzes in absehbarer Zeit erfolgt, sollten die zu pflanzenden Sträucher mindestens 4 Triebe und eine Höhe von 60-100 cm haben. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume sollte 16/18 cm betragen.

5. Durchgrünung des Campingplatzes (Abstandsflächen / Brandschutz)

Die Flächen A4 mit Bindung für Bepflanzung sind heckenartig mit Arten der Pflanzliste anzulegen (Pflanzabstände 1x1 m).

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe im Bereich Boden und Biotop- und Artenschutz. Durch die Bepflanzung der Flächen mit Sträuchern kommt es zu keinen weiteren Stoffeinträgen und zu keiner Störung des Bodengefüges in diesen Bereich. Die Bepflanzung mit Arten der Pflanzenliste stellt sicher, dass die Gehölzflächen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz haben. Damit die Funktion für den Arten- und Biotopschutz kurz- bis mittelfristig erreicht werden kann, sollten die zu pflanzenden Sträucher mindestens 4 Triebe und eine Höhe von 60-100 cm haben. Darüber hinaus dient die Bepflanzungsvorgabe der Durchgrünung des Campingplatzes und dem Immissionschutz. Die Funktion der Bepflanzungsstreifen als Brandschutzriegel ist dabei zu beachten und sicherzustellen, z.B. durch Entfernung trockenen Unterholzes.

6. Erhalt der Bäume an der Uckerpromenade

Der Baumbestand an der Uckerpromenade ist zu erhalten. Abgänge sind mit Bäumen der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient dem Erhalt des Altbaumbestandes aus Gründen des Landschaftsbildes. Der vorhandene Baumbestand schirmt die geplante Sammelstellplatzanlage visuell ab.

7. Ersatzbaumpflanzung in den Sondergebieten und auf den privaten Verkehrsflächen (40 Stk.)

Innerhalb der Sondergebiete und auf den privaten Verkehrsflächen sind mindestens 40 hochstämmige Bäume der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 (1) Nr. 25 a,b BauGB in Verb. mit § 7 (3) Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Ersatzpflanzungen für die Fällung der 11 von der Baumschutzverordnung Brandenburg geschützten Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Gleichzeitig wird durch die Pflanzung eine Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes erreicht. Bei der Errechnung der notwendigen Ersatzpflanzungen wurde ein Stammumfang von 16/18 cm zugrunde gelegt.

8.2 Pflanzliste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten¹

Soweit möglich sollte autochtones Pflanzmaterial, das aus regionalen Baumschulen bezogen werden kann, Verwendung finden.

Baumarten			
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Standort:	naß/reich	Standort:	feucht-frisch/arm
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
Standort:	naß/arm	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Malus sylvestris</i>	Kultur-Apfel +
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
Standort:	feucht-frisch/reich	<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche +
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus padus</i>	Frühbl. Traubenkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne +
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	Standort:	trocken/reich
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel +	<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche, Vogelkirsche	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume +	<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühbl. Traubenkirsche	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume +
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne +	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	Standort:	trocken/arm
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme		
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme		

+ = Arten, die vermutlich nicht heimisch sind, aber für Hecken- und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.

¹ aus Brandenburger Umweltjournal
CBB / Ö+P 07/04

STADT PRENZLAU
BEBAUUNGSPLAN C1
„CAMPINGPLATZ AM KAP“

Straucharten			
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Standort:	naß/reich	Standort:	feucht-frisch/reich
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Loncera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide	Standort:	feucht-frisch/arm
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Salix repens	Kriechweide	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Salix triandra	Mandel-Weide	Prunus domestica	Pflaume +
Salix viminalis	Korbweide	Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gewöhnlich. Schneeball	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Standort:	naß/arm	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Salix aurita	Ohr-Weide	Rubus caesius	Kratzbeere
Salix cinerea	Graue Weide	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Salix repens	Kriechweide	Standort:	trocken/reich
Standort:	feucht-frisch/reich	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa corymbifera	Heckenrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Rubus caesius	Kratzbeere
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Prunus domestica	Pflaume +	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Frühbl. Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	Standort:	trocken/arm
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Genista tinctoria	Färber-Ginster
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere	Cytisus scoparius	Besenginster