





**Begründung:**

Im Bereich entlang der Bundesstraße 109 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes C IV „Neustädter Damm-West – Am Höftgraben“ wurden im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange zum Bezugsbebauungsplan Anregungen vorgebracht und in den Bebauungsplan eingestellt, die nach nochmaliger Prüfung einer Bebauungsmöglichkeit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entgegenstehen und eine wirtschaftliche Bebauung dieses Bereiches behindern.

Aus diesem Grund wurde der seit dem 01.03.01 rechtskräftige Bebauungsplan mittels eines vereinfachten Verfahrens innerhalb des in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereiches dahingehend geändert, dass der Bereich des Mischgebietes mit geschlossener Bauweise um 3 m nach Westen erweitert und das Baufenster von 20 bis maximal 25 m aufgeweitet und somit den Bedürfnissen des Investors angepasst wurde.

Die Fläche für Stellplätze und Garagen wurde den geänderten Baugrenzen angepasst. Durch das Beibehalten der Bautiefe in direktem Anschluss an das östliche Nachbargrundstück sowie der durch die Anpassung herbeigeführte größere Abstand der möglichen Garagen und Stellplätze vom Nachbargrundstück, als bisher zulässig, ist die Durchführung der 1. Änderung als positiv zu bewerten. Die Errichtung eines L-förmigen Baukörpers kann auch die im rückwärtigen Grundstück liegenden Häuser besser vor Verkehrslärm der Bundesstraße schützen.

Weiterhin ist durch die textliche Festsetzung ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen der baulichen Anlagen an der Baulinie im Straßenbereich aus architektonischen Gründen zulässig.

B. Hoppe

Amtsleiter des federführenden Amtes

Dezernent des federführenden Amtes

Dezernent des mitwirkenden Amtes

Mitzeichnung des Kämmerers

Mitzeichnung der Rechtsabteilung

Hoppe  
Bürgermeister

## **1. Änderung Bebauungsplan C IV „Neustädter Damm West – Am Höftgraben“**

### **Auswertung der Beteiligung der von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der betroffenen Bürger**

#### **Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:**

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung
2. Wasser- und Bodenverband „Uckerseen“
3. e.dis Energie Nord AG
4. Stadtwerke Prenzlau
5. Landkreis Uckermark
6. Amt für Immissionsschutz Schwedt/Oder

Die Beteiligung erfolgte am 11.01.2001 bzw. 15.01.2000 (Amt für Immissionsschutz). Die Abgabefrist für eine Stellungnahme betrug 2 Wochen.

#### **Bis zum 31.01.2001 antworteten folgende TÖB:**

- e.dis Energie Nord AG
- Wasser- und Bodenverband „Uckerseen“
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Amt für Immissionsschutz Schwedt/Oder
- Landkreis Uckermark

#### **Verfristet antwortete folgender Träger öffentlicher Belange:**

- Stadtwerke Prenzlau GmbH

### **Inhalt der Stellungnahmen ohne Anregungen und Abwägungsbedarf:**

#### **e.dis Energie Nord AG**

Es wurden keine Bedenken zur Planänderung geäußert.

Die Stellungnahme weist auf bestehende Leitungen im Straßenraum und auf dem Baugrundstück hin (Kartenausschnitte).

Die genannten Stromkabel liegen außerhalb des Änderungsbereiches; entweder im öffentlichen Straßenland oder auf dem Baugrundstück (neu verlegt zur Versorgung der hinterliegenden Reihenbebauung). Die letztgenannte Leitung befindet sich in einem Bereich, in dem keine Bebauung erfolgt bzw. zulässig ist.

Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die beabsichtigte Planänderung.

#### **Wasser- und Bodenverband „Uckerseen“**

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes werden nicht berührt.

## Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die angezeigte Planänderung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## Stadtwerke Prenzlau GmbH

Die Stadtwerke Prenzlau GmbH stimmen der Änderung zu. Das gesamte Baugelände wird mit Hausanschlüssen an das Versorgungsnetz angeschlossen.

## Folgende Bürger wurden zu der 1. Änderung beteiligt:

- |                                    |                      |           |
|------------------------------------|----------------------|-----------|
| 1. EL Klaus und Edith Blenn,       | Neustädter Damm 89   | Prenzlau  |
| 2. Eckard Oschinski;               | Neustädter Damm 89   | Prenzlau  |
| 3. EL Frank und Beatrix Wegner;    | Neustädter Damm 93 k | Prenzlau  |
| 4. EL Edgar und Helga Weichhaus;   | Neustädter Damm 93 l | Prenzlau  |
| 5. Marina Marquardt;               | Neustädter Damm 93 i | Prenzlau  |
| 6. EL Karl Ernst und Bärbel Meyer; | Neustädter Damm 93 h | Prenzlau  |
| 7. EL Steffen und Sigrid Hegewald; | Neustädter Damm 93 f | Prenzlau  |
| 8. EL Andreas und Kerstin Moehl;   | Neustädter Damm 93 g | Prenzlau  |
| 9. S & N Bauträger;                | An der Lanke         | Seehausen |

Die Beteiligung erfolgte am 10.01.2001. Die Abgabefrist für eine Stellungnahme betrug 2 Wochen.

Von den beteiligten Bürgern wurden keine Stellungnahmen bis zum 31.01.2001 abgegeben.

## **Ergebnis der Beteiligung:**

Gegen die geplante 1. Änderung (vereinfachte Änderung) des Bebauungsplanes C IV „Neustädter Damm West – Am Höftgraben“ wurden inhaltlich keine Bedenken geäußert.

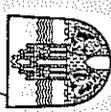
Die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes bleibt deshalb unverändert.

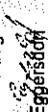
## **Zusammenfassung:**

Die Planzeichnung und Begründung zur 1. vereinfachten Änderung bleibt unter Beachtung der Hinweise des Landkreises inhaltlich, wie vorgelegt, bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes C IV „Neustädter Damm West – Am Höftgraben“ kann somit gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und anschließend der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

gez. Bracht

<p><b>Name des Trägers</b></p> <p><b>Landkreis Uckermark</b></p>	<p style="text-align: right;">1700/2001</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>Landkreis Uckermark</b> <b>- Der Landrat -</b></p> <p><small>Kreisverwaltung Uckermark Postfach 13 65 17291 Prenzlau Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau</small></p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Stadt Prenzlau</b> Planungsamt Am Steinfor 4 17291 Prenzlau</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><small>Nebenstelle Anschrift:</small></p> <p><small>Ant: Planungamt Auskunft erteilt: Frau Rakowski Telefon-Durchwahl: (03984) 70-22 61 Telefax: (03984) 70-43 99 Alternativ: 61 Datum: 31.01.2001</small></p> </div> </div> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)</b></p> <p><b>A. Allgemeine Angaben</b></p> <p>Stadt/Gemeinde/Ort: <u>Prenzlau</u></p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige Sitzung</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme am: _____</p> <p><b>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b></p> <p>Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: <u>Landkreis Uckermark</u></p> <p>Absender: <u>Landkreis Uckermark</u> Datum: <u>31.01.2001</u>  <u>Planungsamt</u> Tel.: <u>0 39 84 770 22 61</u>  <u>Karl-Marx-Straße 1</u> Fax: <u>0 39 84 770 43 99</u>  <u>17291 Prenzlau</u> Az.: <u>61</u>  <u>Frau Rakowski</u></p> <p><small>Konto der Kreisverwaltung Telefon/Vermittlung Telefax          No. Nr. 3424001391 (0 39 84) 70 0 (0 39 84) 70 13 99 www.uckermark.de          (BLZ 172 560 60) Sprechzeiten Mo u. Do: 08.00 bis 17.00 Uhr          Di: 08.00 bis 17.00 Uhr          Fr: 08.00 bis 11.30 Uhr</small></p>	<p style="text-align: center;"><b>Abwägung</b> <b>Beschluss der Stadt Prenzlau</b></p>
--	--	--

<p style="text-align: center;">2</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Äußerung</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen, mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>1. Einwendung:</p> <p>2. Rechtsgrundlage:</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p style="text-align: center;"><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Weiche detaillierten Änderungen sich bezüglich der Stellplatzanlage auf dem Hofgelände durch die Rücksetzung der Baugrenze ergeben, war aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Die Verringerung der für die Stellplatzanlage zur Verfügung stehenden Fläche darf zu keiner Unterschreitung der gemäß § 52 BbgBO erforderlichen, auf dem Baugrundstück zu sichernden, notwendigen Stellplatzanzahl führen, es sei denn, die Stellplätze sollen anderweitig gemäß § 52 Abs. 6 ff BbgBO gesichert werden.</p> <p>Des Weiteren dürfen die erforderlichen Mindeststellplatzgrößen und Mindestfahrspaltenbreiten gemäß § 4 Abs. 4 Brandenburgischer Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGSV) vom 12.10.1994 (GVBl. II 1994 S. 948) nicht unterschritten werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Planungsamt</b></p> <p>Bei der Signatur für die Kennzeichnung des Änderungsbereiches fehlt die innere dünne Linie (vgl. Pkt. 15.13 PlanV 90).</p> <p>In Pkt. 3 der Begründung „Planungsrecht“ ist das konkrete Datum der Rechtsverbindlichkeit einzutragen. Der Bebauungsplan C IV war mit dem Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung, dem 01.03.2000 rechtsverbindlich.</p> <p>Der Bezugsbebauungsplan (vorgenannter rechtsverbindlicher B-Plan) und der Änderungsbebauungsplan (jetzige Änderung) sind je mit einem Vermerk zu versehen, welche sowohl den räumlichen als auch den inhaltlichen Zusammenhang der beiden Satzungsokumente eindeutig erklärt.</p> <p style="text-align: right;">Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Eggersdoff Amtsleiter/in</p>	<p style="text-align: center;"><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>1. Die Reduzierung der Stellplatzfläche erfolgte, um die bebaubaren Flächen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks zu erweitern. Die verbleibende Fläche ist ausreichend bemessen, um den zu erwartenden Stellplatzbedarf zu befriedigen. Da letztlich erst bei der konkreten Bauausführungsplanung feststeht, wie hoch der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist, muss hier auch die Möglichkeit des § 52 Abs. 6 ff BbgBO weiterhin in Betracht gezogen werden. Es ist aber unwahrscheinlich, dass die nachgewiesenen Flächen nicht ausreichend bemessen sind.</p> <p>Darüber hinaus besteht noch die Möglichkeit, Stellplätze und Garagen innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen nachzuweisen.</p> <p style="text-align: center;"><b>Planungsamt</b></p> <p>2. Die notwendige Signatur wird in die Planzeichnung, wo erforderlich, aufgenommen. Es ist jedoch festzustellen, dass die begleitende dünne Linie von anderen Planzeichen weitgehend überlagert wird (Baugebietsgrenze, Baulinie).</p> <p>3. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>4. Die angesprochenen Vermerke werden in die Planzeichnungen aufgenommen.</p>
<p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">2</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">4</p>

**Amt für  
Immissionsschutz**



**AMT  
FÜR IMMISSIONSSCHUTZ  
SCHWEDT/ODER**

AMT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ SCHWEDT/ODER  
Postfach 10 00 35, 16296 Schwedt/Oder

Stadt Prenzlau  
-Stadtplanungsamt-III/61  
z. Hd. Frau Burmeister  
Postfach 1261

17282 Prenzlau

vorab per Fax: 03984/76311

Stadt Prenzlau
01. Feb. 2001
<i>[Handwritten Signature]</i>

Bezeichnet Herr/Frau  
C  
Bitte mein Aktenzeichen in der Antwort angeben

nr Zeichen und Tag

bu/15.01.2001

Aktenzeichen

28-73452-2-18-R2-Schu  
CAREUSA.BSP

Schwedt/Oder

01-01-31

**1. Änderung Bebauungsplan C IV "Neustädter Damm West - Am Höftgraben" der Stadt Prenzlau, Stand: 09/2000**

Zur vorliegenden Planung des Bebauungsplanes C IV "Neustädter Damm West - Am Höftgraben" gebe ich Ihnen aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht Folgendes bekannt:

Gegen die in der vorliegenden Planung vorgenommenen Änderungen bestehen aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, unter der Voraussetzung, dass die Parkplätze als Anwohnerparkplätze genutzt werden und nicht als höher frequentierte Kundenparkplätze.

In den textlichen Festsetzungen (Punkt 6 und 7) wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben und somit die in den vorangegangenen Stellungnahmen geäußerten Bedenken ausgeräumt.

Ich bitte Sie, mir das Ergebnis der Abwägung sowie das in-Kraft-Treten der Planung mitzuteilen.

Im Auftrag

*[Handwritten Signature]*  
Astina Schubert

Die Fläche für Stellplätze dient zum Nachweis der gem. § 52 BbgBO erforderlichen Stellplätze für das gesamte Plangebiet. Deshalb werden auch die Betriebe hier ihren Stellplatznachweis führen können. Es ist jedoch auch möglich, dass unter Anwendung des § 52 Abs. 6 ff BbgBO Stellplätze anderweitig nachgewiesen werden. Es ist gleichwohl festzustellen, dass das vorliegende Grundstück in einem Mischgebiet liegt, und somit auch die Störungen, die durch diesen Parkplatz ausgehen, hinzunehmen hat (zurnal er grundstücksbezogen ausgelöst ist).

Die örtliche Situation (Stellplatzanlage) hat sich gegenüber dem bisherigen Planungsstand (rechtsverbindlicher Bebauungsplan C IV) nicht durch diese Planung geändert. Die Flächen wurden lediglich geringfügig, zu Gunsten der überbaubaren Flächen, verkleinert.





# 1. Änderung des Bebauungsplanes C IV Neustädter Damm-West-Am Höftgraben

## Planzeichenerklärung



### **Änderungsbereich**

HINWEIS: keine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Dieses Planzeichen lokalisiert nur den Bereich der Planänderung



### **aufgehobene bzw. geänderte Festsetzung**

Sonstige Planzeichen siehe Zeichenerklärung des Ursprungsplanes.

## Ergänzung Teil B

### **Textliche Festsetzung für den Bereich der 1. Änderung**

8. Für bauliche Anlagen im Bereich der geschlossenen Bauweise kann entlang der Baulinie ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen bis zu 0,5 m und ein Vortreten für Balkone bis zu 1,2 m auf max.  $\frac{1}{4}$  der Gebäudeflucht zugelassen werden

# Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

## BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes C IV

-Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB-



## Übersicht

<b>1 ANLAß ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>2 ÄNDERUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>3 PLANUNGSRECHT .....</b>	<b>3</b>
<b>4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (1. ÄNDERUNG) / ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
4.1 überbaubare Grundstücksflächen.....	3
4.2 Fläche für Stellplätze und Garagen .....	3
<b>5 UMWELTSCHUTZ.....</b>	<b>4</b>
<b>6 KOSTEN / HAUSHALTMÄßIGE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>7 VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>4</b>
7.1 Beteiligung der von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der betroffenen Bürger.....	4

## **1 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans C IV „Neustädter Damm-West“ sind im Bereich entlang der Bundesstraße auf Grund von Anregungen im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) auf eine Tiefe begrenzt worden, die zum einen den Bebauungsmöglichkeiten gem. §34 BauGB nicht entspricht und zum anderen eine wirtschaftliche Bebauung behindert. Um eine Bebaubarkeit entsprechend der ehemaligen Baurechte gem. §34 BauGB auch planungsrechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan geändert werden.

## **2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst in etwa den Bereich des Mischgebietes der geschlossenen Bauweise (Bauflächen entlang der Bundesstraße). Diese Bauzone wird um 3,0 m nach Westen erweitert.

## **3 Planungsrecht**

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

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplans (1. Änderung) / Abwägung und Begründung**

### **4.1 überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend den bereits gem. §34 BauGB bestandenen Baurechten war der überbaubare Bereich entlang der Bundesstraße ursprünglich (Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes C IV – Vorentwurf §4 BauGB) in einer Tiefe von 20 m vorgeschlagen. Diesen Gegebenheiten soll der überbaubare Bereich entlang der Bundesstraße im Wesentlichen angepasst werden.

Die bebaubare Fläche soll zur Realisierung eines abgewinkelten (L-Form) Baukörpers, der die hinterliegenden Häuser vorteilhaft gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße abschirmen kann, vergrößert werden. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird auf 20,0 m vergrößert (gegenüber 12,0 m im rechtsverbindlichen Bebauungsplan). und westlich, zur Zufahrt zur Stellplatzanlage, auf 25,0 m verlängert (die Bautiefe ist hier 18,0 m). Insgesamt wird die überbaubare Fläche in der geschlossenen Bauweise um 3,0 m nach Westen erweitert.

Die nachbarschaftlichen Belange des östlich angrenzenden Grundstücks werden in der Weise berücksichtigt, dass im direkten Kontaktbereich die bereits festgesetzte Bautiefe nicht verändert wird. Die Aufweitung wird erst dort vorgenommen, wo es auch den Abstandsflächenvorschriften der Brandenburger Bauordnung entspricht.

### Festsetzung gem. §23 (2) und (3) BauNVO

Um eine architektonisch ansprechende Bebauung zu ermöglichen, soll die Strenge der Baulinie ausnahmsweise durchbrochen werden können. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen bis zu 0,5 m und ein Vortreten von Balkonen um max. 1,2 m auf max. ¼ der Gebäudeflucht als Ausnahme zulässig ist. Die Begrenzungen innerhalb der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Tiefe und der max. Länge der Abweichung stellt sicher, dass der Charakter der Baulinie erhalten bleibt.

### **4.2 Fläche für Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Garagen wird den geänderten Baugrenzen angepasst. Auch hier wird die Festsetzung gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück im positiven Sinne abgeändert. Mögliche Stellplätze und Garagen werden nun vom Nachbarhaus weiter entfernt, als bisher zulässig, errichtet. Der direkte rückwärtige Freiraum des östlichen Nachbarhauses wird somit durch diese Planänderung positiv beeinflusst.

## **5 Umweltschutz**

Durch die geplante Änderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, da diese Festsetzungen den ehemaligen bestehenden Baurechten gem. § 34 BauGB entsprechen.

## **6 Kosten / haushaltmäßige Auswirkungen**

Der Gemeinde werden durch die Durchführung dieses Bebauungsplan und der 1. Änderung keine Kosten entstehen.

## **7 Verfahrensdaten**

### **7.1 Beteiligung der von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der betroffenen Bürger**

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde am 11.01.2001 bzw. 15.01.2000 (Amt für Immissionsschutz) Gelegenheit zur Stellungnahme gegen. Die Abgabefrist für eine Stellungnahme betrug 2 Wochen. Von den beteiligten 6 Trägern öffentlicher Belange antworteten bis zum 31.01.2001 (Datum der Stellungnahmen) 5. Die Antworten fanden Berücksichtigung.

Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte am 10.01.2001. Die Abgabefrist für eine Stellungnahme betrug 2 Wochen.

Von den beteiligten Bürgern wurden keine Stellungnahmen bis zum 31.01.2001 abgegeben.

#### **7.1.1 Ergebnis der Beteiligung**

Es wurden keine inhaltlichen Anregungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes C IV vorgebracht.

Prenzlau, den