

STADT PRENZLAU

Landkreis Uckermark

**Bebauungsplan der Innenentwicklung D VII Wohngebiet "Uckerpromenade",
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2a BauGB) zur Satzung



© Geodaten-DE/LGB 2019

Planstand: Satzung Februar 2022

INHALT

1.0	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	4
3.0	VERFAHREN.....	5
3.1	Verfahrensschritte	5
3.1.1	Entwurf- Zusammenfassung zur Offenlegung und Trägerbeteiligung.....	6
3.1.2	2.Entwurf- Zusammenfassung zur Offenlegung und Trägerbeteiligung.....	7
4.0	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	8
4.1	Rechtsgrundlagen	8
4.2	Kartengrundlage.....	9
5.0	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	9
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)	9
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	9
5.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau	10
5.3	Sonstige Satzungen und Konzepte der Stadt Prenzlau	11
5.3.1	Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung.....	11
5.3.2	Baumschutzsatzung	11
5.3.3	Sanierungssatzung	11
5.3.4	Gestaltungssatzung.....	12
5.4	Konzeption „Der Park am See“	12
6.0	BESTANDSERFASSUNG	13
6.1	Lage des Plangebietes und verkehrliche Erschließung	13
6.2	Topografie und Baugrund.....	13
6.3	Bebauung und Nutzung.....	13
6.3.1	Erweiterter Bestandsschutz	14
6.4	Stadttechnische Erschließung	14
7.0	KENNZEICHNUNGEN	15
7.1	Altlasten	15
7.2	Kampfmittelbelastung.....	15
8.0	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	15
8.1	Bau- und Bodendenkmale	15
8.2	Gesetzlich geschützte Bäume	16
9.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
9.1	Städtebauliches Konzept.....	18
9.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
9.2.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
9.3.1	Bauweise.....	23
9.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
9.3.3	Stellung der Hauptgebäude	23
9.3.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports.....	24
9.4	Verkehrsflächen	24
9.5	Öffentliche Grünflächen.....	24
9.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	24
9.6.1	Pflanzbindung.....	24
9.6.2	Anpflanzgebot.....	25
9.7	Örtliche Bauvorschriften	25
10.0	IMMISSIONSSCHUTZ	26

10.1	Beurteilung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005.....	27
10.1.1	Schallschutzmaßnahmen- Verkehrslärm	27
10.2	Beurteilung des Freizeitlärms gemäß Freizeitlärm-Richtlinie Brandenburg.....	27
10.2.1	Schallschutzmaßnahmen- Freizeitlärm	29
11.0	FLÄCHENBILANZ.....	29
12.0	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	30
12.1	Anlass und Aufgabenstellung	30
12.2	Rechtliche Grundlagen.....	30
12.2.1	Europarechtliche Vorgaben	30
12.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	31
12.2.3	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	32
12.3	Methodisches Vorgehen.....	32
12.4	Datengrundlage.....	32
12.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	33
12.5.1	Beschreibung des Vorhabens.....	33
12.5.2	Relevante Projektwirkungen	33
12.6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	34
12.6.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)	34
12.6.2	Abprüfung der Verbotstatbestände	36
12.7	Zusammenfassung und Fazit	38

Anlage 1: Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan D VII „Uckerpromenade“ in der Stadt Prenzlau, Bearbeitung HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin, www.hoffmann-leichter.de vom 9. Juli 2020

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 14.09.2006 und am 28.06.2018 die Ein-leitung des Bebauungsplanverfahrens D VII „Uckerpromenade“ der Stadt Prenzlau mit geän-dertem Geltungsbereich beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebau-ungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Abbruch des Gebäudes des ehemaligen Kurgartens und somit die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich und für weitere potentielle Neubauf Flächen im Innenbereich zwischen der Stadtmauer und der Uckerpromenade.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes D VII „Uckerpromenade“ wurde bereits 2006 mit dem Ziel beschlossen, eine geordnete Entwicklung des Gebietes im Sinne einer Wohnnutzung in herausragender Lage am Unteruckersee zu ermöglichen.

Oberste Priorität hatte die Anordnung und Gliederung möglicher neuer Bebauungen. Dabei wurde die städtebauliche Rahmenplanung 2004 (Machleidt und Partner 05/2004) zu Grunde gelegt. Da aber eine Gesamtentwicklung des Gebietes im weiteren Verlauf nicht ersichtlich war und sich die Bauabsichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet I weitestgehend an-hand der Sanierungssatzung und der Gestaltungssatzung bestimmen ließen, wurde die Auf-stellung dieses Planes zurückgestellt. Der „Kurgarten“ mit seiner Nutzung war dort bisher als Bestandsgebäude etabliert.

Mittlerweile stehen in diesem Plangebiet noch drei Baufelder zur Verfügung, die einer städte-baulichen Ordnung bedürfen, zumal auch die Fläche auf der das Gebäude des ehemaligen „Kurgartens“ steht, nach vorgesehenem Abbruch jetzt als potentielle Neubauf Fläche gewertet werden muss.

Planungsziel ist es, eine dem historischen Umfeld angemessene Bebaubarkeit nach Art und Maß der Bebauung zu ermöglichen.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens D VII „Uckerpromenade“ der Stadt Prenzlau hat eine Gesamtgröße von 20.771,00 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 147, 148, 152, 153, 154, 155, 156 (Teilfläche), 159 und 204 (Teilfläche) der Flur 42 der Gemarkung Prenzlau sowie 498 (Teilfläche), 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 798 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau.

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Südwesten durch die Verkehrsfläche Uckerpromenade
- im Norden durch Teile der Stadtmauer bzw. den Uckerwiek
- im Westen durch das Grundstück mit dem Wohn- und Geschäftshaus (Uckerprome-nade 19)
- im Südosten durch den Seepark.

Die im Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2006 dargestellten Flurstücke 495 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau sowie 99, 100, 102, 204 und einer weiteren Teilfläche aus 156 der Flur 42 der Gemarkung Prenzlau sind nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da deren Bebauung und Nutzung nicht über den Bebauungsplan gesichert werden muss.

Die mit Gebäude bebauten Grundstücke sowie die potentiellen Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum bzw. im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G.

Die von der Öffentlichkeit genutzten Flächen liegen im Eigentum der Stadt Prenzlau.

Überschneidungen von öffentlicher Nutzung auf privaten Flächen und umgekehrt bestehen zurzeit im Bereich der genossenschaftlichen Flurstücke 154 und 155 der Flur 42 mit den öf-fentlich genutzten städtischen Flächen des Flurstückes 156 der Flur 42 und des Flurstückes 156 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau. Die Flächen werden, so wie sie genutzt werden, im

Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche bzw. nicht überbaubare Fläche des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Die Unstimmigkeiten sind im Zuge von Flurbereinigungen zu beseitigen.

3.0 VERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird entsprechend § 13a BauGB beschleunigt, ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und damit ohne Umweltbericht durchgeführt.

Dieses beschleunigte Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan den folgenden Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz BauGB erfüllt.

Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung im Innenbereich von Prenzlau und weist eine Grundfläche (bebaubare Fläche) von weniger als 20.000 m² auf.

Da durch die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes – Immissionsschutzgesetzes bestehen, ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens anwendbar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Somit sind für geplante zusätzliche Versiegelungen von Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch den in dieser Begründung integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

3.1 Verfahrensschritte

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Beteiligung
Aufstellungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereiches durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	14.09.2006 und am 28.06.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Änderung des Geltungsbereiches im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 2 Abs. 1 BauGB	Nr. 3/2018 vom 21.07.2018
Planungsanzeige GL 6 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages	17.01.2020
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	22.10.2019 bis 22.11.2019

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grund- lage	Zeitraum/ Beteili- gung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	§ 4 Abs.1 BauGB	mit Schreiben vom 24.09., 7.10. und 8.10.2019
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 BauGB	10.12.2020
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 3 Abs. 2 BauGB	Nr. 4/2020 vom 19.12.2020
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 15.12.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	04.01.2021 bis 12.02.2021
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 , S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	23.09.2021
Beschluss über die erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2021
ortsübliche Bekanntmachung Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit der Begründung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf und der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	26.10.2021 bis 30.11.2021
Beschluss über die Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der SVV im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau		

3.1.1 Entwurf- Zusammenfassung zur Offenlegung und Trägerbeteiligung

21 Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 15.12.2020 um eine Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

13 TöB haben keine Stellungnahme abgegeben.

8 TöB haben geantwortet und die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G. hat sich während der Offenlegung, die vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 stattfand, beteiligt.

- 4 TöB haben keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Gegebene Hinweise oder Anregungen betrafen nicht den Plan.
- 4 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen der TÖB zum Entwurf mit Hinweisen:

1. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege mit einem Hinweis zu redaktionellen Änderungen in der Begründung
2. Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Uckermark mit einem Hinweis bezüglich der Richtigkeit der Katastergrenzen
3. Landesamt für Umwelt, Abt. Techn. Umweltschutz mit einem Hinweis zu redaktionellen Änderungen in der Begründung
4. Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt und Fachämter mit Hinweisen zu redaktionellen Änderungen in der Begründung und im Plan und zur Konkretisierungen der Festsetzungen für den erweiterten Bestandsschutz.

Der Textteil B im Plan wurde ergänzt.

Die Hinweise der Stellungnahmen aus der Offenlegung zum Entwurf wurden folgendermaßen berücksichtigt:

1. Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G. als Grundstückseigentümer im Plangebiet mit einer Ablehnung zur vertikalen Nutzungsgliederung in Baufeldern des WA 1 zur Sicherung einer Schank- und Speisewirtschaft und Hinweisen zu Varianten der Einordnung einer Schank- und Speisewirtschaft.

Den Hinweisen aus den Stellungnahmen wurde gefolgt. Es wurden ein zusätzliches Baufeld 1.1 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 für die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit Flachdach und mit der ausschließlichen Nutzung durch eine Schank- und Speisewirtschaft im Plan festgesetzt.

Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung.

Weitere Änderungen wurden im 2. Entwurf aufgrund Überarbeitungen, neuer Erkenntnisse aus den Beteiligungen und stadtplanerischer Ziele getroffen. Diese waren:

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden konkretisiert.

Nach §§ 4 Abs. 2 und 13 BauNVO sind neben den bereits festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten Räume für freie Berufe zulässig.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

Im WA 1 sind Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen nicht zulässig.

Der Erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wurde konkretisiert und näher bestimmt.

Alle anderen redaktionellen Hinweise, die die Planung betreffen, wurden im Plan und in der Begründung berücksichtigt.

Auf Grund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und als 2. Entwurf erneut ausgelegt, sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

3.1.2 2.Entwurf- Zusammenfassung zur Offenlegung und Trägerbeteiligung

8 Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 11.10.21 um eine Stellungnahme zum 2. Entwurf gebeten.

6 TöB haben geantwortet und ein Bürger hat sich während der Offenlegung, die vom 26.10.2021 bis 30.11.2021 stattfand, beteiligt.

- 2 TöB haben keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
- 4 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die Hinweise der Stellungnahmen der TÖB zum 2.Entwurf werden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Hinweise aus den Stellungnahmen des Landkreises Uckermark (Bauordnungsamt und Fachämter), des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Uckermark sowie der Stadtwerke Prenzlau GmbH sind redaktioneller Art, die berücksichtigt werden.
- Das Landesamt für Umwelt, Abt. Techn. Umweltschutz Potsdam hat in seiner Stellungnahme die Anpassung der Begründung an die aktuell geltende Freizeitlärm-Richtlinie empfohlen. Dieser Empfehlung wird gefolgt. Die Auswirkungen der neuen Freizeitlärm-Richtlinie auf die vorliegende Planung wurden geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen weiter hin gelten. Eine Überarbeitung des Schallgutachtens ist somit nicht erforderlich. Die Begründung wird angepasst.
- Der Landkreis Uckermark (Bauordnungsamt und Fachämter) hat in seiner Stellungnahme redaktionelle Hinweise vorgebracht, die berücksichtigt werden.

Die Hinweise der Stellungnahme eines Bürgers aus der Offenlegung werden nicht berücksichtigt.

4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215)

4.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan "Uckerpromenade" vom Vermessungsbüro A. Knorke, ObVI. - H. Schmidt, Dipl. Verm. Ing. GbR, 17291 Prenzlau, Neubrandenburger Straße 11, Tel.: 03984/802240, Fax: 03984/805148, E-Mail: mail@vermessung-VKS.de. Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug DHHN 92 vom 10.01.2019 Flur 42 und 45 der Gemarkung Prenzlau.

5.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

In Berlin und Brandenburg sind auf Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden gemeinsamen Landesraumordnungspläne mit Aussagen zur Siedlungsentwicklung in Kraft.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark- Barnim vom 26. November 2020 (ABI-Nr. 1, S. 1321)

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung zur Innenentwicklung im Mittelzentrum Prenzlau entspricht den folgenden Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007 zur Siedlungsentwicklung:

„§ 5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung

(G) (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Diese Verordnung über den LEP HR trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

(GVBl. für das Land Brandenburg Teil II – Verordnungen 2019, Nr. 35 vom 13.05.2019)

Die beabsichtigte Planung entspricht dem folgenden Grundsatz der Siedlungsentwicklung:

„Die Siedlungsentwicklung soll gemäß G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung (1) unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

5.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau ist seit dem 13.04.2019 wirksam.

Im wirksamen FNP wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.



Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Forderung des integrierten Landschaftsplanes der Stadt Prenzlau nach Erhalt und Entwicklung des innerstädtischen Grünzuges entlang der südlichen Stadtmauer findet im Bebauungsplan Berücksichtigung.

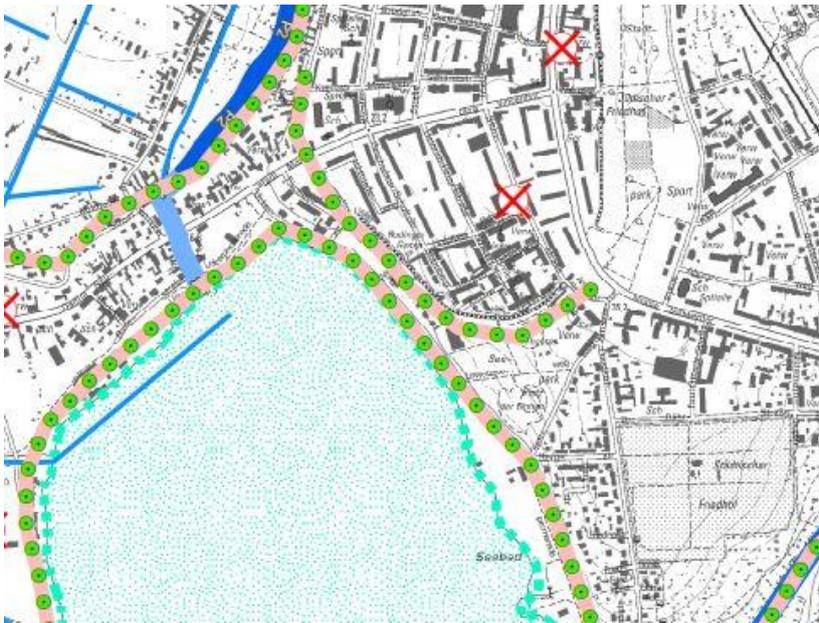


Abbildung 2: Auszug aus dem integrierten Landschaftsplan

5.3 Sonstige Satzungen und Konzepte der Stadt Prenzlau

5.3.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Bei der weiteren Planung und Realisierung konkreter Vorhaben ist die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.

(Zurzeit einsehbar https://www.prenzlau.eu/cms/detail.php/land_bb_boa_01.c.166465.de)

5.3.2 Baumschutzsatzung

Zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen besteht eine Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 07/2021 vom 10.07.2021, die zu beachten ist.

(http://www.prenzlau.eu/sixcmc/medis.php/land_BB_boa_01.c.168469.de)

5.3.3 Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt im 1995 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet I der Stadt Prenzlau-Satzung der Stadt Prenzlau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I im umfassenden Verfahren, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 10/1995 vom 21.09.1995, Seite 7.

(Zurzeit einsehbar https://www.prenzlau.eu/cms/detail.php/land_bb_boa_01.c.166453.de)

Die Ziele der Sanierung sind im städtebaulichen Rahmenplan 2004 (Machleidt und Partner 05/2004) vorgegeben.

Dieser sieht für das Plangebiet den Bestandserhalt der vorhandenen Wohnbebauung sowie den Erhalt und die Wiedernutzbarmachung des Gebäudes des ehemaligen Kurgartens als gastronomische Einrichtung vor.

Die vorhandenen Baulücken sind angepasst an die umgebende Bebauung durch Neubauten bebaubar.

Auf Grund der veränderten Bedingungen durch den geplanten Abbruch des „Kurgartens“ (Uckerpromenade 39) hat die Stadt Prenzlau im Mai 2019 eine städtebauliche Studie „Bebauung an der Uckerpromenade“ durch die A&S GmbH Neubrandenburg erarbeiten lassen, die in Varianten aufbereitet in den Gremien der Stadt diskutiert wurde.

Ein Schwerpunkt dieser Studie war die Herausarbeitung der Prämissen für eine mögliche Neubebauung insbesondere für den Standort des ehemaligen Kurgartens nach dessen Abbruch unter Berücksichtigung der exponierten Lage dieser Fläche zwischen der Uckerpromenade und dem Unteruckersee, dem Seepark und den stadtbildprägenden Denkmälern der Stadtanlage.

Grundsätze für die Erarbeitung der Studie waren:

- Bauwerke sind so herzustellen, dass sie die ortstypische offene Bauweise im Stadtensemble sichern und fördern
- wenn die prägende kleinteilige Grundstücksstruktur bei größeren Grundstücken nicht durch die Ausbildung von Baukörpern entsprechender Größe umgesetzt werden kann, soll die vorherrschende Parzellenstruktur durch die Gliederung der Fassade und durch Differenzierung der Traufhöhen und Dachform erreicht werden
- Ausbildung eines städtebaulich klaren Abschlusses der Gebäudereihe zum Seepark unter Beachtung eines angemessenen, respektvollen Umgangs mit den Denkmälern der Altstadt
- dezentrale Anordnung von Nebengebäuden mit vorgegebenen Maximalgrößen
- Aufnahme der vorderen Bauflucht
- Dachformen als Flachdach und flachgeneigtes Sattel- oder Zeldach mit Ziegeldeckung
- Fassaden nur mit Putzoberflächen

In der Variantendiskussion wurde eine Vorzugsvariante ausgewählt, die vorsieht auf dem großen Grundstück des ehemaligen Kurgartens eine zumindest optisch in drei Teilen gegliederte Neubebauung zu errichten. Die Bebauung ist zwingend dreigeschossig zu errichten, wobei bei den seitlichen Gebäuden im oberen Geschoss als Staffelgeschosse ausgebildet werden müssen. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage dieser Vorzugsvariante.

5.3.4 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für die Stadt Prenzlau für das Sanierungsgebiet I, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 05/2004 vom 22.09.2004, Seite 16 gilt für das Plangebiet.

(Zurzeit einsehbar: https://www.prenzlau.eu/cms/detail.php/land_bb_boa_01.c.166446.de)

Für den Bereich der Uckerpromenade bestimmt diese Satzung unter anderem:

Die Wandflächen der Fassaden können in ungemustertem Feinputz, Stuck, Sichtmauerwerk oder Fachwerk ausgeführt werden. Der Einsatz von Kunststoff, Aluminium, Keramik oder hochglänzenden Materialien ist ausgeschlossen. Die Fassadenflächen sind grundsätzlich mit mineralischen Farben zu streichen.

Es sind alle Dachformen zulässig. Die Dacheindeckung von Steildächern (30°- 45°) hat mit Ziegel zu erfolgen. Dachziegel / Dachsteine sollen einfarbig sein. Engobierte oder glasierte Ziegel sind ausgeschlossen. Für Dächer mit flacher Neigung ist Dachpappe zulässig.

Die Dächer können sowohl Schleppgauben, Satteldachgauben als auch Flachdachgauben auch Gaubenbänder besitzen. Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Frontispize, Balkone und Loggien sind zulässig.

Sie müssen sich auf die Fassadengliederung beziehen.

Der Einbau von Garagentoren in die Fassaden, die zur Uckerpromenade gerichtet sind ist unzulässig.

Zu Hauseingängen führende Treppen dürfen nicht als freitragende Treppe errichtet werden.

Zäune und Einfriedungen für Vorgärten und Gärten sind als offene Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Eisen oder Stahlzäune mit Stäben in einer Höhe von 1,20 m bis 1,30 m auszuführen.

Stellplätze sind hinter den Gebäuden anzuordnen.

5.4 Konzeption „Der Park am See“

Das Konzept „Der Park am See“ ist ein Gestaltungsgutachten, das Leitlinien zur Entwicklung des Prenzlauer Seeufers beschreibt. Dieses Konzept aus dem Juli 2002 wurde von FREI.RAUM Landschafts- und Gartenarchitektur Thomas Klaas und David Skogley, Czeminskistraße 4, 10827 Berlin erarbeitet. Diese Leitlinien sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Nach dem Konzept gehört das Plangebiet zu einem baulich geprägten Bereich mit deutlichem Seebezug.

Die Stadt ist an den See heranzuführen.

Brachen in Seenähe sind unter Berücksichtigung freiraumplanerischer Ansprüche einer baulichen Verwertung zuzuführen. Die Gestaltung erfolgt mittels urbaner Elemente, wie Häusern, Uferstraße, Promenade, Kaimauer bzw. einem meist harten Ufer.

Der Baubestand in Seenähe ist verträglich zu verdichten, entlang der Promenade bevorzugt mit stadtvillenartiger Bauweise.

Die Bebauung ist soweit wie möglich auf die Belange der Naherholung und den Tourismus einzustellen: Gastronomie, Beherbergungsgewerbe und Freizeitangebote, auch kommerzieller Art, ist weiter Raum einzuräumen. Die Gebäudegestaltung muss sich auf den öffentlichen Raum, die Uferstraße und den See orientieren. Sie muss der Stadt einen angemessenen repräsentativen Rahmen im Kontrast zur weiten Landschaft des Sees bieten.

Dieses gilt sowohl für die Kubatur, Geschossigkeit und Fassadengliederung wie auch für die Übergangszone der Bebauung zur Uferschließung (Vorgartenzone).

6.0 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Lage des Plangebietes und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Innenstadt von Prenzlau in exponierter Lage am Unteruckersee zwischen der kulturgeschichtlich bedeutenden Stadtmauer im Norden und dem für den Tourismus und für die Erholung wichtigen Seeufer mit der Uckerpromenade im Süden und dem Seepark mit Weingarten auf dem Südhang unterhalb der Stadtmauer im Osten.

Wege führen aus dem Plangebiet in Richtung Sternberg mit der historisch angepassten Bebauung und weiter in Richtung Klosterberg mit seinen Denkmalobjekten sowie durch die Wasserpforte in Richtung der Synagogengedenkstätte.

Das Gebiet ist verkehrlich über die Uckerpromenade erschlossen. Vier öffentliche Stellplätze befinden sich als Längsparker entlang der Uckerpromenade. Sie haben Bestand.

Über die Haltestelle Seebad ist das Plangebiet mit dem Stadtbus erreichbar.

Ein befestigter, gut gestalteter Fußweg führt von der Uckerpromenade durch ein Tor in der Stadtmauer, der Wasserpforte, direkt in die Innenstadt.

Parallel zur Stadtmauer verlaufen zwei weitere Fußwege mit Bestand. Hierbei handelt es sich einmal um den direkt an der Stadtmauer entlangführenden touristisch bedeutsamen Fußweg, den äußeren oberen Stadtmauerrundweg und um den am Böschungsfuß gelegenen unbefestigten unteren Stadtmauerrundweg, der vom Seepark ausgehend bis zur Wasserpforte führt.

Die Wallanlage zwischen diesen beiden Wegen besteht aus begrünten steilen Böschungen und Stützmauern.

6.2 Topografie und Baugrund

Prägnant für die Topografie des Plangebietes ist die alte Wehranlage der Stadt, die um 3 m bis 9 m höher als das südwestlich anschließende Gelände liegt. Dieses ist annähernd eben und neigt sich leicht in Richtung Seeufer von Nordost mit Höhen von 20,10 m bis 20,90 m über NHN bis auf Höhen von 19,30 m bis 19,50 m im Südosten (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz).

Der Baugrund ist tragfähig.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind jedoch Baugrunduntersuchungen insbesondere die Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der neuen Gebäude festgelegt werden muss.

6.3 Bebauung und Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise die denkmalgeschützte Wallanlage mit der Stadtmauer und der Wasserpforte, einer der wenigen noch erhaltenen Mauerpforten in der mittelalterlichen Prenzlauer Stadtbefestigung.

Unterhalb der Wallanlage stehen sieben überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit ihren hofseitig errichteten Nebenanlagen und den größtenteils großzügigen Hausgärten und das zum Abbruch vorgesehene Gebäude des Kurgartens, das ehemals als Gaststätte mit Saal genutzt wurde. Neben diesem Grundstück, das nach Abbruch des Gebäudes des Kurgartens zur Bebauung zur Verfügung steht, befinden sich noch zwei weitere potentielle Baugrundstücke im Plangebiet.

Prägend für die Uckerpromenade sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude.

Die zur Gründerzeit errichteten Häuser Uckerpromenade 27 und 29 mit ihren überhöhten drei Geschossen sowie die entlang der hinteren Grundstücksgrenze stehenden Wohnhäuser Wasserpforte 6 (zweigeschossig) und 12 (eingeschossig) sind nicht typisch für die Umgebung und sollen aus diesem Grund für die zukünftige Bebauung nicht maßstabsgebend sein. Sie erhalten jedoch erweiterten Bestandsschutz wie folgt.

6.3.1 Erweiterter Bestandsschutz

Die Wohngebäude Wasserpforte 6 und 12 sowie Uckerpromenade 27 und 29 sowie einige Nebengebäude wären nach den Festsetzungen des Planes künftig unzulässig.

Um ihren genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion langfristig zu sichern, wird für sie nach § 1 Abs. 10 BauNVO folgender erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig wären, sind Änderungen durch Modernisierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Umbauten im Inneren der Gebäude zulässig.

Nutzungsänderungen sind entsprechend den zulässigen Nutzungen im Plangebiet möglich.

Da die Wohngebäude Uckerpromenade 27 und 29 sich maßstäblich nicht in die städtebauliche Struktur einfügen, erlischt bei vollständigem Verlust durch Naturgewalten (Brand etc.) der Bestandsschutz. Sind nur Teile der Gebäude zerstört, ist eine Rekonstruktion des ursprünglichen stadtbildprägenden Bestands zulässig.

Bei Verlust des Wohngebäudes Wasserpforte 6 durch Naturgewalten (Brand, etc.) ist die Wiedererrichtung eines zweigeschossigen Gebäudes auch mit einer geringeren Grundfläche zulässig. Einzuhalten sind bei einem Neubau die Bestandsfirsthöhe von 27,40 m ü NHN, im Nordosten und eine Dachneigung von mindestens 40° sowie eine harte rote Dacheindeckung, wie im Bestand.

Bei Verlust des Wohngebäudes Wasserpforte 12 durch Naturgewalten (Brand, etc.) ist die Wiedererrichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes von 24 m ü NHN, wie im Bestand zulässig.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, die sich in der Uckerpromenade befinden.

Schmutz- und Regenwasser

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Prenzlau GmbH vom 14.11.2019 kann im Bereich des Flurstückes 154 das Schmutzwasser über eine Freigefälleleitung entsorgt werden. Für alle anderen Flurstücke sind für die Schmutzwasserentsorgung Hebeanlagen erforderlich, da in der Uckerpromenade eine Schmutzwasserdruckleitung verlegt ist.

Anfallendes unverschmutztes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen, es ist schadloos aufzufangen und zu verwerten bzw. zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

Trinkwasser

Alle Flurstücke im Bebauungsplan sind seit 2020 über eine Hauptleitung im öffentlichen Bereich, die an das jeweilige Flurstück grenzt, erschlossen.

Am östlichen Rand des Flurstückes 798 verläuft parallel zur Straße Wasserpforte eine Trinkwasserhauptleitung DN 300 über ein privates Grundstück.

Zur Unterhaltung dieser Leitung wird eine Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens der Prenzlauer Stadtwerke GmbH festgesetzt. Damit wird ein beidseitig der Leitungstrasse verlaufender 1,50 m breiter Arbeitsraum gesichert.

Um die Flurstücke mit Trinkwasser versorgen zu können, wäre eine Trinkwassererschließung in der Uckerpromenade notwendig. An den Kosten der Trinkwasserleitung müssen sich die Flurstückseigentümer der Flurstücke 504 und 505 mit einem Baukostenzuschuss beteiligen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Löschwasserversorgung/ vorbeugender Brandschutz

Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit der baulichen Nutzung des Grundstückes festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für Einzelanwesen/-objekte ist im Umkreis von 300 m (Löschbereich) ein Löschwasservorrat von mind. 30 m³ vorzuhalten, ansonsten beträgt der vorzuhaltende Grundschutz im Löschbereich mind. 800l/Minute für die Dauer von 2 Stunden (96 m³).

Flächen für die Feuerwehr:

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a Abs. 1 BbgBO den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen vom 14.04.2021).

Strom

Die Flurstücke 504 und 505 sind derzeit nicht an das Stromnetz angeschlossen. Für die Erschließung ist eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes erforderlich.

Gas/Fernwärme

Eine Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas ist möglich. Fernwärmeleitungen sind in dem Bereich nicht vorhanden.

Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken, die bei Neubauvorhaben

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit

der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TNL Ost, Ressort PT123, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

7.0 KENNZEICHNUNGEN

7.1 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.2 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV verboten, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV der zuständigen Behörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen.

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen wesentliche Teile des Denkmals „Stadtbefestigungsanlage mit Stadtmauer, Wiekhäusern, Mauertürmen, Tortürmen und Resten der Wallanlagen“. (offizielle Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2021) Sämtliche Planungen innerhalb des Geltungsbereiches, nicht nur Hochbauvorhaben, sondern auch Straßen- und Wegebau, sowie die Freiflächengestaltung, berühren daher denkmalrechtliche Belange und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Einen großen Einfluss auf die Wirkung und das Erscheinungsbild der Stadtmauer werden die neu zu errichtenden Baumassen auf den Flächen, die bisher noch nicht bebaut sind (im Bereich Wasserpforte) sowie die Baumassen, die anstelle der bisherigen neu errichtet werden, haben und somit eine andere Ausstrahlung und Wirkung in diesem Bereich verursachen.

Der Grundgedanke der Planung (zulässige Grundflächen, Höhenentwicklungen, Festlegungen der zukünftigen Umfeldgestaltungen, Nebengebäude) sind aus denkmalpflegerischer Sicht erlaubnisfähig.

Es sind rechtzeitig vor Beginn der jeweils einzelnen Maßnahmen zu den beabsichtigten Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (bzw. mit denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren bei Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen) die Belange des Denkmalschutzes, hier Baudenkmalschutzes, abzuklären.

Bodendenkmale

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals „Stadtkern Prenzlau“, das mit Wirkung vom 01.03.1996 in die Liste der Denkmale des Landkreises Uckermark, Teil II- Bodendenkmale, als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 12 0 73 452-0001 eingetragen und laut § 28 (1) BbgDSchG in die Denkmalliste laut § 3 BbgDSchG unter Nummer 140 127 übernommen wurden.

Im Plangebiet ist mit Stadtmauervorbefestigungen (ein Stadtgraben vor dem Wassertor bekannt) einem ehemaligen Hafen (Bereich „Uckerpromenade 35) und großflächigen Nutzflächen (Fischerei, Holz- und Ziegelsteinanlandestellen usw.) zu rechnen.

Der Unteruckersee reichte im frühen 18. Jahrhundert noch etwa 40 m weiter in Richtung Stadtmauer.

Alle mit der Umsetzung von Vorhaben verbundenen Erdeingriffe mit Über 30 cm Eingriffstiefe bedürfen vorher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Beide Denkmale wurden nachrichtlich in den Plan übernommen.

8.2 Gesetzlich geschützte Bäume

Laut Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 07/2021 vom 10.07.2021, sind folgende Bäume geschützt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm),
Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Stammumfang von 60 cm aufweist,
 2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen gepflanzt wurden,
 3. die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB) oder gemäß § 9 BauGB laut dieser Satzung gepflanzt wurden,
 4. als gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß der §§ 17 und 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) (z.B. Streuobstwiesen, Alleen) und der §§ 23-30 BNatSchG (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Biotope),
- (3) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.
- (4) Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Diese Satzung gilt nicht für:

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen ab einem Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern),
2. Obstbäume, soweit diese nicht auf Streuobstwiesen stehen oder als Allee gepflanzt wurden,
3. Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume,
4. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 14 des BNatSchG gefällt werden, der nach §§ 17,18 BNatSchG zugelassen worden ist,

5. zu gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
6. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten und Einzelgärten in einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 (1) des Bundeskleingartengesetzes,
7. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 55 Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau geschützt sind. Hiervon stehen 6 Linden, eine Kastanie, eine Platane, ein Ahornbaum und 2 Robinien auf dem unbebauten Flurstück 798. Innerhalb der Flurstücke 154 (Kurgarten) und 500 sowie 503 (Wohnhaus Nr. 27 und 29) sind 4 Kastanien, 5 Ahornbäume, 2 Linden und eine Kiefer nach der Baumschutzsatzung geschützt. Auf dem Flurstück 152 (Wohnhaus Nr. 37 a) ist eine Eiche geschützt. Innerhalb der Flurstücke 507 und 159 (Wallanlage) befinden sich 27 Robinien, 3 Ahornbäume und eine Esche, welche dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen.

Diese geschützten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan nachrichtlich übernommen worden.

Da mit den Festsetzungen des B-Planes die konkrete Bebauung und die konkrete Planung der öffentlichen Grünflächen auf der Wallanlage nicht vorgegeben werden, ist der Umgang mit den Bäumen erst bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Zuge von konkreten Bauvorhaben muss geprüft werden, inwieweit ein Erhalt der Bäume möglich ist, ggf. ist die Planung der Gebäude und sonstigen Nutzung der Grundstücke anzupassen.

Sollte demnach die Fällung von geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau zu stellen und die verlorengelassenen Bäume im Plangebiet oder im angrenzenden Naturraum zu ersetzen.

9.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Städtebauliches Konzept

Um das Ziel der Planung eine geordnete Entwicklung des Gebietes im Sinne einer Wohnnutzung und eine dem historischen Umfeld angemessene Bebaubarkeit nach Art und Maß der Bebauung in herausragender Lage am Unteruckersee zu erreichen, soll die vorhandene städtebauliche Struktur mit den in Reihe entlang der Uckerpromenade stehenden Wohngebäuden mit den großzügigen Hausvorbereichen durch zwei – bis dreigeschossige Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet ergänzt werden.

Mit der Möglichkeit dreigeschossige Gebäude zu errichten, wird das Maß der bestehenden Nutzung der bereits mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden bebauten Grundstücke und das Maß der Nutzung in den Baulücken erhöht.

In dem städtebaulich bedeutsamen Bereich der westlichen Grenze des Seeparks (Standort des „Kurgartens“) im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) mit den **Baufeldern 1 bis 3** werden drei Gebäude oder ein optisch durch Einschnitte und vertikale Gliederungselemente dreigeteilter Gebäudekomplex zum Seepark und zur Uckerpromenade gerichtete stadtbildprägende Raumkanten bilden.

Alle Gebäude werden dreigeschossig mit einer Traufstellung zur Uckerpromenade und zum Fußweg entlang des Seeparks ausgebildet.

Das Gebäude im Baufeld 2 wird im Gegensatz zu den seitlichen Gebäuden in den Baufeldern 1 und 3 ohne Staffelgeschoss errichtet und damit als städtebaulich bedeutsames Eckgebäude die seitlichen Gebäude dominieren.

Zur Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft wird auf der zum Seepark gerichteten Seite ein eingeschossiger Baukörper (**Baufeld 1.1**) das Ensemble ergänzen.

Die Gebäude der Baufelder 1, 1.1, 2 und 3 werden Putzbauten sein.

Durch eingezogene Loggien, die teilweise zu 1/3 ihrer Tiefe auskragen können, bestehen die Fassaden überwiegend aus Wandflächen, die so ortsüblich die öffentlichen angrenzenden Räume der Uckerpromenade und des Seeparks prägen werden.

Das mittlere Gebäude im Baufeld 2 wird entweder ein Flachdach besitzen oder es wird mit einem symmetrisch ausgebildeten flachgeneigten Satteldach und/ oder Zelddach mit Dachneigungen von 22°- 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot ausgeführt. Die steilen Dächer werden homogen, ohne Dachaufbauten oder Dacheinschnitte ausgebildet sein. Die seitlichen Gebäude, die in den Baufeldern 1, 1.1 und 3 stehen, werden Flachdächer besitzen.

In diesem Gebäudekomplex können maximal 40 Wohnungen entstehen.

Die Stadt Prenzlau möchte nach Abbruch des ehemaligen Kurgartens den traditionellen Standort einer gastronomischen Einrichtung mit der Einbindung in das touristische Umfeld (Wallanlage, Stadtmauer, Seepark, Uckerpromenade, See) für ihre Bürger wiederherstellen und gleichzeitig den Bereich im Übergang von der denkmalgeschützten Wallanlage zum Seepark und zur Uckerpromenade städtebaulich funktionell und gestalterisch aufwerten.

Die Stadt beabsichtigt somit, das bestehende Netz an Schank- und Speisewirtschaften zu ergänzen und damit die Attraktivität des umliegenden Wohngebietes und des touristisch bedeutsamen Bereiches am See und am Seepark erhöhen.

Um diesem Planungsziel Rechnung zu tragen, sollte laut erstem Entwurf des Bebauungsplanes im Erdgeschoss in einem der Baufelder 1 bis 3 des WA 1 eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² entstehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich am 15.04.2021 nach einer Variantendiskussion zum Standort einer Schank- und Speisewirtschaft, die aus städtebaulichen Gründen in attraktiver Erholungslage und gut erreichbar im Bereich der Uckerpromenade/ Seepark/ Seebad

entstehen soll, entschieden, die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft in einem zusätzlichen Baufeld angelagert an das Baufeld 3 im WA 1 planerisch vorzubereiten.

Da innerhalb dieses neuen Baufeldes Nr. 1.1 ausschließlich eine Schank- und Speisewirtschaft nach § 1 Abs. 9 BauNVO entstehen soll, wird es nicht notwendig, eine Mindestflächengröße vorzugeben. Mit der Festsetzung nur eines Vollgeschosses und der Ausbildung eines Flachdaches ordnet sich der geplante Baukörper den angrenzenden dreigeschossigen Bauten unter.

Die Aufteilung des Baugebietes auf dem Standort des ehemaligen Kurgartens mit den Baufeldern 1 bis 3 ist das Ergebnis von umfassenden städtebaulichen Untersuchungen zur Klärung der Standorte möglicher Baukörper, ihrer Zuordnung zueinander und zum Maß der Nutzung. Die Bebauung ist unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen besonderen Situation des Standortes geplant als Vermittlung zwischen den Denkmälern der Wallanlage, der Innenstadt und der Freianlagen sowie dem See und der westlichen villenartigen Bebauung. Sie berücksichtigt ihre Auswirkungen auf diese vorhandenen Strukturen und bezieht sich auf die ursprüngliche Bebauung mit dem dreigeteilten Baukörper des Kurgartens in seiner Bau- masse und Bauhöhe und seiner Funktion als Gaststätte mit Saal.

Die drei Baufelder 1, 2 und 3 ermöglichen in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung entlang der Uckerpromenade eine villenartige Bebauung mit drei einzelnen Baukörpern, wobei auf jeden Fall, bestimmt durch Baulinien eine Eckbebauung gesichert ist.

Die Festsetzungen ermöglichen jedoch auch auf dem großen Flurstück 154 in Anlehnung an das Gebäude des Kurgartens eine massivere Bebauung.

Unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung der Stadt Prenzlau § 4 mit folgenden Vorschriften:

Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten, wiederherzustellen oder zu gliedern, dass die den Straßen- und Platzraum prägende Kleinteiligkeit der Flur- und Grundstückseinheiten der Altstadtgebiete ablesbar ist.

Kann die prägende kleinteilige Grundstücksstruktur wegen anderer gegebener Grundstücksstrukturen nicht durch die Ausbildung kleinteiliger Baukörper erreicht werden, muss die Parzellenstruktur durch die Fassadengliederung sichtbar gemacht werden. Dies hat durch die Bildung von Fassadengliederungsabschnitten zu erfolgen.

Die Ausbildung der Fassadenabschnitte wird durch mindestens drei der folgenden Merkmale gefordert:

- Unterschiede in der Traufhöhe,
- Zäsuren,
- Unterschiede in der Gebäudehöhe,
- Differenzierungen bei der Dachausbildung und Versatzbildung,
- Differenzierung der Sockelhöhe und des Gesimskastens,
- Differenzierungen der Fassadenmaterialien, z. B. Putz, Stuck, Sichtmauerwerk e. t. c.,
- Differenzierung in der Farbgebung der Fassaden,
- Unterschiedliche Stockwerkshöhe oder – lage.

Die Stadt Prenzlau hat aufgrund der städtebaulichen Bedeutung eines Neubaus auf dem Standort des ehemaligen Kurgartens für das Stadtbild, die Vorschriften zur Gebäudehöhe, zur Dachausbildung und Versatzbildung und zum Fassadenmaterial konkretisiert.

In Zusammenhang mit den festgesetzten vertikalen Gliederungen und der Ausbildung von Staffelgeschossen und verschiedenen Dachformen kann das Grundstück dadurch ohne städtebaulich gestalterische Störung des Umfeldes durch eine zu massive Bebauung optimal genutzt werden.

Die für diese Wohnungen notwendigen Nebengebäude, Garagen und Carports werden in einer Gemeinschaftsanlage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze südlich des unteren Stadtmauerrundweges errichtet.

Zur Sicherung und zur Ergänzung einer Grünordnung zwischen den Wallanlagen und dem Seepark bleibt die 3,00 m breite mit Sträuchern bewachsene Fläche, die entlang der nördlichen und östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) verläuft, erhalten. Diese bereits bestehende Pflanzfläche verläuft wegbegleitend und verhindert Blickbeziehungen vom öffentlichen Raum in den Innenhof.

In den Hausvorbereichen und/oder auf der straßenabgewandten Hofseite stehen Bäume, die einmal zum Erhalt der Ortstypik entlang der Uckerpromenade und zum anderen der Grünordnung des Hofbereiches dienen.

Im **Baufeld 4** prägen die vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude mit den unterschiedlichen Dachformen und Fassaden die Uckerpromenade. Diese Gebäude haben weiterhin Bestand.

Für eine Neubebauung steht eine Baulücke zur Verfügung. Hier kann ein Wohnhaus mit max. 6 Wohnungen entstehen.

Neue Gebäude und Ausbauten vorhandener Gebäude können zwei- bis dreigeschossig ausgeführt werden. Damit sich die dreigeschossigen Gebäude in die Umgebung einfügen, ist das dritte, oberste Geschoss immer als Staffelgeschoss oder als Dachgeschoss ausgebaut.

Die festgelegte Grundfläche der Gebäude von maximal 180 m² sichert den Erhalt der villenartigen Struktur entlang der Uckerpromenade.

Stellplätze sind ortsüblich hinter den Gebäuden angeordnet.

Zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung ist die Errichtung von Hauptgebäuden nur entlang der Uckerpromenade zwischen der Wasserpforte und den Grundstücken auf denen das Gebäude des Kurgartens steht innerhalb eines 20 m breiten Baufeldes möglich.

Nebengebäude, Garagen und Carports stehen innerhalb der Baufelder oder/ und hofseitig auf der hinteren Grundstücksgrenze wegbegleitend zum unteren Stadtmauerrundweg und sind maximal 3,00 m hoch. Damit wird die noch in Teilen vorhandene Gasse, die bereits durch Mauern und geputzten Rückseiten von Nebengebäuden einerseits und andererseits von der begrünten Wallanlage gebildet wird, erhalten und ergänzt.

Somit ist neben dem Freiraum entlang der Uckerpromenade ein hofseitiger Freiraum zwischen den baulichen Anlagen der Hauptgebäude und der Nebengebäude zur Belüftung des Gebietes gesichert.

Alle Gebäude, die zwischen dem Baufeld und dem unteren Stadtmauerrundweg stehen und nach dem geplanten Konzept unzulässig wären, haben Bestandsschutz, bzw. erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. (siehe 6.3)

Das **Baufeld 5** liegt auf einem unbebauten Grundstück nördlich der Wasserpforte, dem Verbindungsweg zwischen der Innenstadt und der Uckerpromenade. In der Nachbarschaft der dreigeschossigen Gebäude Uckerpromenade 19 und 27 kann hier ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 450 m² entstehen. Das dritte Geschoss kann als Normalgeschoss, als Staffelgeschoss oder als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Damit könnten bei maximaler Ausnutzung der Grundfläche innerhalb dieser Baulücke zum Beispiel ein Winkelbau entstehen, in dem neben den allgemeinen zulässigen baulichen Anlagen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke des allgemeinen Wohngebietes ca. 18-20 Wohnungen entstehen.

Auch hier sind die Nebengebäude sowie Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 10 m entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig.

Die laut Stellplatzsatzung der Stadt Prenzlau notwendigen Stellplätze werden laut Gestaltungssatzung (7a) auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke ortsüblich hinter den Gebäuden angeordnet.

Die zur Uckerpromenade gerichteten Hausvorbereiche bleiben ortsüblich begrünte Vorgärten in denen mindestens ein Baum steht.

Die vorhandenen Verkehrsräume erschließen das Gebiet fußläufig für jedermann und verbleiben unverändert. Sie dienen der Fortbewegung. Gleichzeitig sind sie unverzichtbar für die Erschließung und Vernetzung der touristisch bedeutenden Erlebnisbereiche Wallanlage mit der Stadtmauer und dem Seepark, der Uckerpromenade, dem See und der Altstadt mit ihren Denkmälern.

Die zurzeit verschlossene Tür im Norden des unteren Stadtmauerrundweges wird zur freien Benutzung der Wege geöffnet.

Die Wallanlage zwischen der Wasserpforte und dem Seepark ist ähnlich der Wallanlage oberhalb des Seeparks parkähnlich gestaltet.

9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Überplanung bestehender Bauflächen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine Neubebauung derzeit bzw. in naher Zukunft brachliegender Flächen ermöglicht. Bestehende Nutzungen im Plangebiet sind mit den Festsetzungen weiterhin zulässig.

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit zum Teil neuer städtebaulicher und funktioneller Qualität aufgestellt.

Das Plangebiet wird, wie im Bestand genutzt, insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Entsprechend des § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch Räume für freie Berufe zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Da das Ziel der Planung darin besteht, in hervorragender Lage am Unteruckersee Wohnraum zu schaffen und um den Wohncharakter entlang der Uckerpromenade zu sichern, werden Ferienwohnungen nach §13a BauNVO ausgeschlossen.

Ebenso ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie weisen ein erhöhtes Störpotenzial auf und fügen sich im gesamten Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO nicht ein. Für diese Anlagen stehen geeignete Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung.

Die Nutzungsabgrenzung einzelner Baufelder betrifft nicht die Art, sondern ausschließlich das Maß der Nutzung, die Bauweise und die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Deren Errichtung ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes demnach möglich, jedoch nicht gesichert.

Die Stadt Prenzlau möchte nach Abbruch des beliebten ehemaligen Kurgartens den traditionellen von der Innenstadt fußläufig gut erreichbaren bisherigen Standort einer gastronomischen Einrichtung mit der Einbindung in das touristische Umfeld (Wallanlage, Stadtmauer, Seepark, Uckerpromenade, See) für ihre Bürger sichern.

Aus diesem Grund wird zur funktionellen Aufwertung der umliegenden Wohngebiete und insbesondere zur touristischen Aufwertung des integrierten Standortes in dem städtebaulich bedeutenden Bereich Uckerpromenade, Seepark, Wallanlage und der Innenstadt für das Baufeld

1.1 im WA 1 bestimmt, dass hier ausschließlich eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist.

Die oben genannten besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen diese Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls den Absprachen zwischen der Stadtverordnetenversammlung und dem Grundstückseigentümer, welche am 15.04.2021 getroffen wurden.

Diese gastronomische Einrichtung soll öffentlichkeitswirksam angeordnet werden und von der Uckerpromenade bzw. vom Seepark aus gut erreichbar sein.

Unzumutbare Lärmbelästigungen ausgehend von dieser Einrichtung werden nicht erwartet, da einen Schank- und Speisewirtschaft nach § 4 BauNVO zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gehört und somit mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich ist.

Der in diesem Bereich angrenzende Seepark sollte zur Stärkung des Tourismus zumindest am Tage durch ein offenes Tor frei zugänglich sein.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen. Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird als Höchst- und Mindestmaß die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt NHN im DHHN 1992. (Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 1992).

Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Hier gilt die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet mit 1,2.

Grundflächenzahl

Zur optimalen Ausnutzung der Bauflächen wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgelegt. Diese kann bis um 50 % durch den Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen/Carports überschritten werden. Im WA 1 sind Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen nicht zulässig. Somit gilt die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl nur für die Errichtung von Stellplätzen und Carports.

Anzahl der Vollgeschosse und Bestimmung von Staffel- und Dachgeschossen

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Bauhöhenentwicklung vorhandener und geplanter Gebäude im Gebiet und zur Vermeidung von Maßstabsbrüchen werden eine zwingende Vollgeschossigkeit wie auch ein Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschossigkeit sowie Maximalhöhen der baulichen Anlagen vorgegeben. Diese orientieren sich am vorhandenen Bestand.

Zur Sicherung der Ortstypik im Plangebiet bei gleichzeitiger optimalen Ausnutzung der Grundstücke sind Staffelgeschosse erst ab dem dritten Vollgeschoss zulässig.

Bei Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.

Im Bereich des ehemaligen Kurgartens, in den Baufeldern 1 bis 3 und im Baufeld 5 nördlich der Wasserpforte, soll, um die städtebaulich besonderen Bereiche See/Seepark/Stadtmauer zu kennzeichnen, eine höhere Bebauung durch die Festsetzung einer zwingend dreigeschossigen Bebauung entstehen.

Um die optische Höhenstaffelung der Gebäude in den Baufeldern 1 bis 3 zu sichern, wird für die seitlichen Baufelder 1 und 3 ein verringertes Maß der Nutzung durch die Ausbildung von Staffelgeschosse ab dem dritten Obergeschoss gefordert. Bei Gebäuden im Baufeld 2 sind keine Staffel- oder Dachgeschosse zulässig. Hier sind drei Normalgeschosse zu errichten.

Für die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft angelagert an das Baufeld 1 wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, die auch mit überhöhter Geschosshöhe errichtet werden kann.

Im Baufeld 4 können zur maximalen Ausnutzung der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der umgebenden Maßstäblichkeit, die durch zwei- und dreigeschossige Gebäude geprägt ist, das jeweils dritte Geschoss der Gebäude als Staffelgeschoss oder als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Grundfläche der Gebäude

Zur Sicherung der vorhandenen villenartigen baulichen Struktur des Gebietes und der Maßstäblichkeit dürfen Gebäude innerhalb des Baufeldes 4 nur mit einer maximalen Grundfläche von 180 m² errichtet werden.

Zur maximalen Ausnutzung des großen Grundstückes - Baufeld 5 bei gleichzeitiger Sicherung des Erhalts der Struktur im Plangebiet wird hier eine maximale Grundfläche pro Hauptgebäude von 450 m² vorgegeben.

Im Bereich des ehemaligen Kurgartens bestimmt das Baufeld die maximale Größe der baulichen Anlagen.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

In den Baufeldern 4 und 5 sind ortsüblich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Sie sind ortstypisch in offener Bauweise zu errichten.

Um im Bereich des ehemaligen Kurgartens innerhalb der Baufelder 1 bis 3 auch einen größeren Baukörper zuzulassen, wird eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen mehr als 50 m betragen können, festgelegt.

9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Hauptgebäude durch Baugrenzen Baufelder bestimmt, die parallel zwischen der Wallanlage und der Uckerpromenade verlaufen und die den Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur auch bei Neubebauungen sichern.

Eine Überschreitung der Baulinie und der Baugrenzen durch auskragende Loggien bis zu 1/3 der Tiefe der Loggia ist dabei jedoch zur optimalen Ausnutzung der Baufelder und ohne die städtebauliche Struktur zu stören zulässig.

Entsprechend der städtebaulichen Studie „Bebauung an der Uckerpromenade“ werden für die Baufelder 1 bis 3 auf dem Grundstück des ehemaligen Kurgartens im Falle des Baus eines Gebäudekomplexes zur Sicherung eines optisch dreigliederten Gebäudes und zur Sicherung der Dominanz des Eckgebäudes folgende Festsetzungen getroffen.

Das Baufeld 1 wird durch die Baugrenze 2 m zurückgesetzt zum Baufeld 2 festgesetzt.

Bei einem Gebäude im Baufeld 3 sind auf den zur Uckerpromenade gerichteten Seite, ausgehend von der Nutzungsbegrenzungslinie zum Baufeld 2 jeweils ein Gebäudeeinschnitt in einer Tiefe von mindestens 2,00 m in einer Breite von mindestens 5,00 m über alle Geschosse zu errichten.

Die Breite des Einschnittes von 5,00 m nimmt Bezug auf die nach § 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) geforderte Mindestdiefe der Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen von 3,00 m, die bei der Errichtung von einzelnen Gebäuden eingehalten werden muss. Bei einer Einzelbebauung auf zwei Grundstücken wäre ein Abstand zwischen den Gebäuden von 6,00 m einzuhalten. Um die beabsichtigte Gliederung in Anlehnung an die Villenstruktur zu erhalten, sind jedoch die 5,00 m und auch die Tiefe des Einschnittes von 2,00 m ausreichend.

9.3.3 Stellung der Hauptgebäude

Die Vorschrift zur Stellung der Hauptgebäude in Trauf- und Giebelstellung zur Uckerpromenade nimmt Bezug zur vorhandenen Bebauung.

Für die Sicherung der Ausbildung eines Eckgebäudes im Baufeld 2 werden Baulinien vorgegeben auf denen gebaut werden muss.

9.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports

Zur Sicherung der Durchlüftung des Gebietes sind im gesamten Plangebiet Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den Baufeldern 4 und 5 nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 10 m entlang der hinteren Grundstücksgrenze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Nebengebäude, Garagen und Carports, die auf der nicht überbaubaren Fläche im Baufeld 4 errichtet werden, sind zur städtebaulichen Ordnung im Bereich der Wallanlagen mit einer Längsseite parallel zum unteren Stadtmauerrundweg mit einem maximalen Abstand von 20 cm zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und nur bis zu einer Höhe von 23,50 m NHN zulässig.

In diesem Sinne wird auch für die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO sowie für Garagen der Hauptnutzungen des Grundstückes des ehemaligen Kurgartens (Baufelder 1-3) eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage parallel zum unteren Stadtmauerrundweg festgesetzt. Die Errichtung dieser Anlagen an anderer Stelle des Grundstückes ist damit ausgeschlossen.

Stellplätze und Carports sind in den Baufeldern 1 bis 3 auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den zur Uckerpromenade und zum Seepark gerichteten Seiten der Gebäude.

Laut Gestaltungssatzung der Stadt Prenzlau - Sanierungsgebiet I sind die Stellplätze erst hinter den Hauptgebäuden zulässig. Ausnahmen können bei hintereinanderliegenden Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer getroffen werden.

9.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes dienen die vorhandenen Fußwege in der Wallanlage, der äußere Stadtmauerrundweg und der untere Stadtmauerrundweg sowie der gut gestaltete Gehweg Wasserpforte ausschließlich der Fortbewegung und werden aus diesem Grund als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die vorhandenen parallel zur Uckerpromenade angeordneten öffentlichen Parkplätze in Längsaufstellung werden ebenfalls, wie im Bestand vorhanden, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

9.5 Öffentliche Grünflächen

Die parallel der Stadtmauer verlaufenden Freiflächen der Wallanlage werden, wie im Bestand vorhanden, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die hier vorhandenen Pflanzflächen sind sukzessiv entstanden. Auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Konzeptes, das die Gestaltung bereits umgestalteter Bereiche der Wallanlage

fortsetzt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, ist diese park-ähnliche Anlage zu pflegen und eventuell neu zu bepflanzen. Festlegungen zu Bepflanzungen werden somit zum gegebenen Zeitpunkt bestimmt.

9.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.6.1 Pflanzbindung

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Flächen auf den privaten Grundstücken durch eine überlagerte Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die vorhandene Bepflanzung ist hier dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese nach zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind diese jedoch nicht zwingend innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen nach zu pflanzen.

9.6.2 Anpflanzgebot

Zum Erhalt der ortstypischen Gestaltung der Vorgärten und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist innerhalb der Hausvorbereiche entlang der Uckerpromenade in den Vorgärten pro angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) oder ein Obstbaum (Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Grundstücken im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (ehemaliger Kurgarten) können diese Baumpflanzungen auch auf der Hofseite erfolgen.

Um die Biodiversität zu steigern und dem Insektensterben entgegen zu wirken, werden folgende vorrangig nektar- und/oder pollenreiche, vergleichsweise niedrig wachsende, Baumarten empfohlen:

<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte	<i>Prunus persica</i>	Pfirsich
<i>Mespilus sylvestris</i>	Echte Mispel	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Prunus armeniaca</i>	Aprikose	<i>Sorbus doestica</i>	Speierling
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

Der Bauherr hat hinsichtlich der Auswahl von Ziergehölzen jedoch eine Handlungs- und Gestaltungsfreiheit.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität gilt die Gestaltungssatzung für die Stadt Prenzlau - Sanierungsgebiet I, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 05/2004 vom 22.09.2004, Seite 16 (Siehe Punkt 5.3.4).

In den Bereichen des Plangebietes mit besonderen Gestaltungsansprüchen werden im Bebauungsplan abweichende bzw. zusätzliche örtliche Bauvorschriften getroffen, die jedoch notwendig sind, um die gestellten Zielsetzungen zu erreichen.

Dies betrifft die Dachlandschaft und die Fassaden der Neubauten am exponierten Standort des ehemaligen „Kurgartens“ am Kreuzungspunkt Uckerpromenade/See/Seepark sowie die

Ausbildung der Fassaden der Gebäude nördlich der Wasserpforte und der Nebengebäude, die parallel zum unteren Stadtmauerrundweg verlaufen. Weiterhin soll zur Sicherung der ortstypischen begrünten Vorgärten die derzeit oft angewendete vollflächige Bekiesung von Vorgartenbereichen verhindert werden.

Für den Bereich der zukünftigen Bebauung des Eckgrundstückes des ehemaligen Kurgartens in den Baufeldern 1, 2 und 3 sollen entgegen der Gestaltungssatzung nicht alle Dachformen zugelassen werden, sondern für eine abgestimmte Gestaltung sind die Dächer der Baufelder 1, 1.1 und 3 nur als Flachdächer zulässig.

Die Dächer im Baufeld 2 sind nur als Flachdächer, als symmetrisch ausgebildete Satteldächer sowie Zeltdächer mit Dachneigungen von 22°- 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot zu errichten.

Zur Sicherung einer homogenen Dachlandschaft sind bei Dachneigungen von 22° bis 25° alle Gaubenarten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht zulässig.

Die Gebäude, die in den städtebaulich bedeutenden Bereichen am Standort des ehemaligen Kurgartens (Baufelder 1,1.1, 2 und 3) und auf der Fläche nördlich der Wasserpforte (Baufeld 5) errichtet werden, sind nur mit Putzfassaden zu errichten. Um hier einen ortstypischen geschlossenen Wandanteil zu sichern, sind nur eingezogene Loggien zulässig.

Aus gestalterischer Sicht und zur Fortsetzung des Bestandes der geputzten und der Wandflächen aus Klinkersichtmauerwerk von Nebengebäuden entlang des unteren Stadtmauerrundweges sind die Außenwände der Nebengebäude hier ebenfalls nur als Putz- und Klinkerfassaden zulässig.

Ortsüblich sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Hauptgebäuden zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind innerhalb der Vorgartenfläche nur maximal 30 % befestigte oder bekieste Flächen zulässig. Sie müssen sich somit in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung des Wohngrundstückes angemessene Maß beschränken.

Diese Begrenzung der befestigten Flächen innerhalb des Vorgartens umfasst neben den Wegen auch die im Vorgarten errichteten Terrassen.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die das Straßenbild ortsüblich prägenden Vorgärten zu erhalten und die Versiegelung in diesem Bereich zu minimieren. Die Vorgärten sind vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar und damit Räume, die für die Nachbarschaft und Besucher des Gebietes von hoher städtebaulicher Bedeutung sind. Somit sind die Bepflanzung der Vorgartenbereiche und die Verringerung der Versiegelung im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Schaffung eines offenen und durchgrünten Siedlungscharakters.

Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung auch die sogenannten „Schottergärten“ ausgeschlossen, bei denen unter den Steinen eine Folie verlegt wird und die Fläche damit versiegelt wird, so dass kein Austausch zwischen Luft und Boden mehr stattfindet.

Trotz der Festsetzung wird den Eigentümern eine individuelle Gestaltung des Vorgartens ermöglicht.

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Uckerpromenade sowie das Seebad, der Seepark und die Seeparkbühne, von denen Lärmemissionen in Form von Verkehrslärm und Freizeitlärm ausgehen, die die Nutzungen im allgemeine Wohngebiet stören könnten. Weitere störende Umwelteinwirkungen sind nicht vorhanden.

In dem Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan D VII »Uckerpromenade« in der Stadt Prenzlau, Bearbeitung HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin, www.hoffmann-leichter.de vom 9. Juli 2020 (Anlage1) wurden die zu erwartenden Geräuschmissionen des Verkehrs- sowie des Freizeitlärms prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt.

10.1 Beurteilung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005

Grundlage der Verkehrslärmermittlung für die Uckerpromenade ist ein Gesamtverkehrsaufkommen von 3.170 Kfz/Tag, bestehend aus dem durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommen sowie dem Verkehrsaufkommen des Seebades und des geplanten Campingplatzes „Am Kap“ am südlichen Ende der Uckerpromenade. Der Schwerverkehrsanteil beträgt insgesamt 1,4 %.

Bei den Berechnungen wurden die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Uckerpromenade von 30 km/h und eine asphaltierte Straßenoberfläche berücksichtigt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm mit der Gebietsnutzung Allgemeines Wohngebiet betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Entsprechen des Gutachtens ergeben sich entlang der Uckerpromenade im Bereich der gesamten westlichen Baugrenze leichte Überschreitungen (ca. 2 dB(A)) der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 45 dB(A) nachts.

10.1.1 Schallschutzmaßnahmen- Verkehrslärm

Der Bereich, der von dieser Lärmüberschreitung betroffen ist, wird im Plan als Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht möglich, da die Straßenoberfläche bereits asphaltiert und nur eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm kommen in erster Linie lärmoptimierte Grundrissausrichtungen in Frage. Diese Optimierung der Grundrisse bleibt den Bauherrn vorbehalten.

Da die Errichtung von Wohnungen, die nur zur Seeseite gerichtet sind, nicht auszuschließen ist, wird zum Schutz vor Lärm folgendes festgelegt:

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bei Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur der Uckerpromenade zugewandt sind in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Raum bei mindestens teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

10.2 Beurteilung des Freizeitlärms gemäß Freizeitlärm-Richtlinie Brandenburg

Freizeitlärm tritt in der Umgebung des Plangebietes durch das Seebad mit Parkplatz und durch die jährlichen Veranstaltungen innerhalb des Seeparks, der Seeparkbühne und des Seebads auf.

Im Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen der Veranstaltungen

- im Seepark: „Grüne Meile“, „Klassik am Weinberg“ und das „Weinbergfest“
- auf der Seeparkbühne
- im Seebad: „Seebadfest“ und die Nutzung des Freibades

auf die Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet untersucht.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Planung eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung darstellt, die den Betrieb der bestehenden angrenzenden, kulturellen Fläche (z. B. Seeparkbühne) auf unzulässige Weise einschränkt.

Um den Nachweis führen zu können, dass der B-Plan keine heranrückende schützenswerte Nutzung darstellt, müssen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten sein.

Bei der Beurteilung des Freizeitlärms gelten folgende Beurteilungszeiten:

Tabelle: Tageszeiträume nach Freizeitlärmrichtlinie

Uhrzeit	Tageszeiträume nach Freizeitlärmrichtlinie	
	Werktags	Sonn- und Feiertags
06:00 - 07:00	Ruhezeit (tags)	nachts
07:00 - 08:00	Ruhezeit (tags)	Ruhezeit (tags)
08:00 - 09:00	tags Ruhezeit	(tags)
09:00 - 13:00	tags	tags
13:00 - 15:00	tags	Ruhezeit (tags)
15:00 - 20:00	tags	tags
20:00 - 22:00	Ruhezeit (tags)	Ruhezeit (tags)
22:00 - 06:00	nachts	nachts

In einem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärmrichtlinie einzuhalten:

tags	zur Ruhezeit	Sonn- und Feiertags	nachts
55 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)

Die Immissionen werden 0,5 m vor dem geöffneten Fenster beurteilt.

Im Ergebnis der Untersuchungen des Schallgutachtens wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten durch die Nutzung des Freibades eingehalten werden.

Die Veranstaltungen im Seepark und in der Seeparkbühne sowie das Seebadfest sind besondere Störereignisse (seltene Ereignisse).

Bei besonderen Störereignissen dürfen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu zehn Kalendertagen und an nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Hierbei sind 70 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts in allen Gebietsnutzungen einzuhalten.

Aufgrund der Standortgebundenheit, der sozialen Adäquanz und Akzeptanz der Veranstaltungen im Umfeld des Seeparks wird die Anzahl der seltenen Ereignisse entsprechend der Empfehlungen der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) auf maximal 18 Kalendertage erhöht.

Das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau verfügt regelmäßige Ausnahmegenehmigungen zur Wahrung des Schutzbedürfnisses der Nachbarschaft für Veranstaltungen im Abend-, Ruhe- und Nachtzeitraum, die den Richtlinien der Freizeitlärm-Richtlinie für diese seltenen Ereignisse entsprechen.

Laut vorliegendem Schallgutachten werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nur im südlichen Bereich des Plangebiets und nur durch die Veranstaltung „Seebadfest“ im Zeitraum ab 22.00 Uhr um 1dB(A) überschritten.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Uckerpromenade vor Veröffentlichung der aktualisierten Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg erfolgten. Gemäß aktualisierter Richtlinie gelten für Ruhezeiten keine gesonderte Beurteilungszeit und kein gesonderter Immissionsrichtwert mehr. In der Beurteilung werden nun Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA Lärm durch einen Zuschlag berücksichtigt.

Eine nachträgliche Aktualisierung des Gutachtens war im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die veränderte Berechnungsvorschrift der neuen Freizeit-Lärmrichtlinie keinen Einfluss auf die wesentlichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung hat. Dies begründet sich aus den ermittelten Beurteilungspegeln welche im Tageszeitbereich (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen. Die Anpassung an die neue Freizeitlärm-Richtlinie würde aufgrund des Wegfalls der gesonderten Ruhezeitenbeurteilung und der Berücksichtigung Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeiten eine Veränderung der berechneten Beurteilungspegel bewirken, jedoch werden sich auch weiterhin keine Überschreitungen des tageszeitlichen Richtwerts ergeben. Es ist zudem davon auszugehen, dass die tageszeitlichen Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der neuen Freizeitlärm-Richtlinie teilweise deutlich reduziert werden. Im Nachtzeitbereich ergeben sich durch die Einführung der neuen Freizeitlärm-Richtlinie keine Veränderungen der Berechnungsvorschrift (Beurteilung lauteste Nachtstunde), sodass die Ergebnisse identisch sind. Im Gutachten wurden Überschreitungen bedingt durch Freizeitlärm im Nachtzeitraum festgestellt, denen mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme begegnet wird. Aufgrund der unveränderten Berechnungsvorschrift gelten die festgelegten Maßnahmen für den Nachtzeitbereich weiterhin.

10.2.1 Schallschutzmaßnahmen- Freizeitlärm

Gegenüber der Veranstaltung des „Seebadfestes“ sind somit für den Nachtzeitraum Schallschutzmaßnahmen für den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlich.

Geprüft wurden aktive Schallschutzmaßnahmen. Dies sind Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle oder auf dem Ausbreitungsweg ansetzen.

Da die Errichtung eines Schallschutzbauwerkes mit einer Höhe von mehr als 4,00 m entlang des südlichen Geltungsbereichs gegenüber dem Seebad aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt, wurden die beim Seebadfest eingesetzten Lautsprecher, die die maßgebliche Lärmquelle darstellen für Maßnahmen zum aktive Schallschutz mit folgendem Ergebnis geprüft.

Die Richtwerte für seltene Ereignisse im Plangebiet können eingehalten werden, wenn die Lautsprecher nach 22:00 Uhr um 2 dB(A) reduziert werden. Das bedeutet, die beiden eingesetzten Lautsprecher dürften in der Nacht nur einen Schalleistungspegel von bis zu 108 dB(A) besitzen.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im südlichen Bereich des Plangebiets zu gewährleisten, wird die Stadt als aktive Schallschutzmaßnahme die erforderliche Reduzierung der Lautsprecherpegel des Seebadfestes auf bis zu 108 dB(A) nach 22:00 Uhr in Verträgen mit den jeweiligen Veranstaltern regeln. Der Veranstalter ist für die Einhaltung des max. zulässigen Lärmpegels verantwortlich.

11.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes D VII „Uckerpromenade“ der Stadt Prenzlau umfasst eine Fläche von 20.771,00 m² (100%).

Gesamtes Plangebiet		20.771,00 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet		17.424 m ²	84%
davon Fläche mit Pflanzbindung	375 m ²		
Verkehrsfläche		1731 m ²	8%
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage		1346 m ²	6%
davon Fläche mit Pflanzbindung	1346 m ²		
Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz-Stadtmauer		271 m ²	2%

12.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

12.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat in ihrer Sitzung am 28.06.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens D VII „Uckerpromenade“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Abbruch des Gebäudes des ehemaligen Kurgartens und somit die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich und für weitere potentielle Neubauf Flächen im Innenbereich zwischen der Stadtmauer und der Uckerpromenade.

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens DVII „Uckerpromenade“ der Stadt Prenzlau liegt im bebauten Innenbereich der Stadt und weist eine Gesamtgröße von 20.771,00 m² auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 147, 148, 152, 153, 154, 155, 156 (Teilfläche), 159 der Flur 42 der Gemarkung Prenzlau sowie 498 (Teilfläche), 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 798 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau.

Der Bebauungsplan wird südwestlich begrenzt durch die Verkehrsfläche Uckerpromenade und nördlich durch Teile der Stadtmauer bzw. den Uckerwiek. Westlich schließt der Geltungsbereich an ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus (Uckerpromenade 19) sowie südöstlich an den Seepark an.

Planungsziel ist es, eine dem historischen Umfeld angemessene Bebaubarkeit nach Art und Maß der Bebauung zu ermöglichen.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

12.2 Rechtliche Grundlagen

12.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)

- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

12.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

12.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

12.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

12.2.3 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016, enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

12.3 Methodisches Vorgehen

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Ortsbegehungen und Onlineverbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber den ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

12.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes D VII „Uckerpromenade“ (Stand Juni 2019)
- Onlinekarten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris)
- Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) (<https://luis-bb.brandenburg.de/>)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Liste der in Brandenburg vorkommenden Vogelarten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie (Stand 2018)
(Quelle: <https://lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.379287.de>)
- Verbreitungskarten des Landesfachausschusses für Säugetierkunde des NABU Brandenburg – Berlin, Landesumweltamt Brandenburg – Naturschutzstation Zippelsförde

12.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

12.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll entsprechend § 13a BauGB der Standort als allgemeines Wohngebiet durch Erhalt des Bestands, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung von Baulücken städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Planungsziel ist es, eine dem historischen Umfeld angemessene Bebaubarkeit nach Art und Maß der Bebauung zu ermöglichen.

In den vorhandenen drei Baulücken sollen zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude errichtet werden.

Die Bestimmung von Baufeldern mit großzügigem Abstand zur Uckerpromenade sichert den Erhalt von großzügigen Hausgärten.

12.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Baumfällungen
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen

- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Verkehrsfläche und durch die Gebäude und bauliche Nebenanlagen des reinen Wohngebietes

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- keine gegenüber der Nutzung als Hausgärten

12.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Es wurde am 27.05.2019 eine Ortsbegehung durchgeführt. Des Weiteren wurden die Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

12.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die in Brandenburg vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie entsprechend der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages gültigen Fassung von 2008. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 - In Brandenburg lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Lebensraum	ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Aldrovana vesiculosa</i>	Wasserfalle	geschützte Buchten von Stillgewässern oder Schlenken von Flach- und Zwischenmooren	nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich-Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	sandige, saure und wärmebegünstigte Standorte auf Heiden und Magerrasen	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	Bäche, Flüsse	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Glaucopsyche teleius</i>	Heller Wiesenknopf Ameisentäubling	frische bis feuchte, offene, meist etwas verbrachte Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs	nein
Falter	<i>Glaucopsyche nautis</i>	Dunkler Wiesenknopf Ameisentäubling	frische bis feuchte, offene, meist etwas verbrachte Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta viridis</i>	Smaragdeidechse	Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -schonungen auf nährstoffarmen Sandböden	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**

Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Lebensraum	ja/nein
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja**
Fledermäuse	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Wald	nein**
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	ja**
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja**
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja**
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja**
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja**
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		nein
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	<i>Cricetus</i>	Feldhamster	Flachland, bevorzugt in fruchtbaren Ackergebieten	nein
Landsäuger	<i>Lutra</i>	Fischotter	Gewässer/ Land	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Vorkommens der Art aufgrund der Verbreitungskarten des Landesfachausschusses für Säugetierkunde des NABU Brandenburg – Berlin, Landesumweltamt Brandenburg – Naturschutzstation Zippelsförde

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Für die verbleibenden Arten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten eintreten könnten.

12.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbots geprüft.

12.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der anthropogen vorbelastet ist. Er gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt wird.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung der vorhandenen Gehölze wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können.

Nach Umsetzung des Vorhabens können die neu entstandenen Hausgärten wieder als Bruthabitat genutzt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt und die Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung besteht kein Störungstatbestand.

12.6.2.2 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes können im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Gehölze abgebrochen werden. Während der Vorortbegehung konnten auf Grund von Eigentumsverhältnissen nicht alle Gehölze in Augenschein genommen werden. Im Bereich des Baufeldes 5 befinden sich Gehölze, die teilweise Baumhöhlen- und -spalten aufweisen. Der Baum im Bau- feld 3 konnte nicht näher untersucht werden. Gehölze mit Höhlen und Spalten können Fleder- mäuse als Habitat dienen und sind auch außerhalb der Anwesenheit der Individuen geschützt. Die Beseitigung von Gehölzen mit Höhlen und Spalten ist im Rahmen des Vorhabens unum- gänglich. Alle im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind vor Abbruch durch ökologische Bau- begleitung auf Baumhöhlen zu kontrollieren (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Siche- rung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnah- men und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

Des Weiteren soll das Gebäude des ehemaligen Kurgartens abgebrochen werden. Ein Fle- dermausvorkommen ist auf Grund der Gebäudekubatur (u. a. Dachüberstände) ebenfalls nicht auszuschließen. Daher ist das Gebäude im Vorfeld der Abrissarbeiten u. a. auf Wochenstuben

und Zwischenquartieren von Fledermäusen zu untersuchen, um entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen, ökologische Baubegleitung, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen) abzuleiten. Die Begutachtung ist durch eine fachlich versierte Person vor und während des Gebäudeabrisses durchzuführen, um Fledermausindividuen ggf. zu sichern und umzusiedeln.

Es wird folgender Hinweis gegeben: Die Höhlenbäume und abzubrechende Gebäude sind ab Anfang April bis Ende Juli vor Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen und höhlenbewohnenden Vogelarten mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen zu dokumentieren und durchzuführen.

Durch die Regelung zur Baumfällung und zum Gebäudeabbruch besteht nicht die Gefahr Fledermäuse zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Baumhöhlen sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, die bei Fällung der Gehölze zerstört werden. Daher sind alle im Plangebiet vorhandenen Gehölze vor Abbruch durch ökologische Baubegleitung auf Baumhöhlen zu kontrollieren (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen). Durch den Gebäudeabbruch können Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Um den Tatbestand des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu umgehen, ist das Gebäude im Vorfeld durch eine fachlich versierte Person zu begutachten und artenschutzrechtliche Maßnahmen abzuleiten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen.

Bei Eingriffen in den Baumbestand und durch den Gebäudeabbruch könnte sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Fledermäuse verschlechtern und das Verbot der erheblichen Störung in Kraft treten.

Um eine erhebliche Störung zu vermeiden, sind das Gebäude und die Gehölze vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf Quartiere zu überprüfen und entsprechende Ersatzmaßnahmen festzulegen.

12.7 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D VII „Uckerpromenade“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Brandenburg lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten sowie Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor und während des Abbruchs der Gebäude und Gehölze, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung durchzuführen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von

Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

Das Plangebiet wird von Vögeln nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. September bis 28./29. Februar des Folgejahres erfolgt.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Prenzlau festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes D VII „Uckerpromenade“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Anlage 1: Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan D VII »Uckerpromenade« in der Stadt Prenzlau, Bearbeitung HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin, www.hoffmann-leichter.de vom 9. Juli 2020