

Bebauungsplan D I „Mühlmannstraße“

Stadt Prenzlau

Begründung zur Satzung

Dezember 2023

Aufstellende Behörde

Stadt Prenzlau

Postfach 1261 17282 Prenzlau

Fon +49 3984 75334 Fax +49 3984 75392

stadtplanung@prenzlau.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	6
1.1 Anlass und Ziel der Planung	6
1.2 Lage des Plangebiets	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2 Verfahren	7
2.1 Verfahrensschritte	7
2.1.1 Aufstellungsbeschluss	7
2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	7
2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
3 Plangebiet	8
3.1 Bestandssituation	8
3.2 Natur, Landschaft, Umwelt	9
3.2.1 Topographie	9
3.2.2 Geologie und Hydrogeologie	9
3.2.3 Arten, Biotope	9
3.2.4 Klima, Luft	9
3.2.5 Mensch, Erholung, Gesundheit	10
3.2.6 Landschaft, Ortsbild	10
3.3 Erschließung	10
3.3.1 Individualverkehr	10
3.3.2 Fußgänger und Radfahrer	10
3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.4 Technische Erschließung	10
3.4.1 Ver- und Entsorgung	10
3.4.2 Löschwasser	11
3.4.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.5 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	11
3.5.1 Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	11
3.5.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	12
3.5.3 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim	12
3.6 Flächennutzungsplan	13
3.7 Bebauungsplan D I „Laubenweg“	13
3.8 Sonstige Satzungen	14
3.8.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung	14

3.8.2	Baumschutzsatzung	14
3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	14
3.9.1	Altlasten	14
3.9.2	Kampfmittel	14
3.9.3	Baudenkmale	14
3.9.4	Bodendenkmale	14
3.9.5	Trinkwasserschutzgebiete	15
3.9.6	Hochwassergefährdung	15
4	Bebauungsplan und städtebauliches Konzept	15
4.1	Städtebauliches Konzept	15
4.2	Geltungsbereich	15
4.3	Art der baulichen Nutzung	15
4.4	Maß der baulichen Nutzung	16
5	Grundflächenzahl	16
5.1.1	Zahl der Vollgeschosse	16
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.2.1	Bauweise	16
5.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.3	Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze)	17
5.4	Verkehrsflächen	17
5.4.1	Fußweg	17
5.4.2	Planstraße	17
5.5	Gehrecht	17
5.6	Immissionsschutz	17
5.6.1	Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm	17
5.6.2	Lichtemissionen	18
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.7.1	Flächenbefestigungen	18
5.7.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
5.7.3	Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.7.4	Artenschutz	21
6	Flächenbilanz	23
7	Auswirkungen der Planung	23
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	23
7.2	Verkehr	23
7.3	Ver- und Entsorgung	23
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	24
7.4.1	Arten und Biotope	24
7.4.2	Boden	24
7.4.3	Wasser	24
7.4.4	Klima, Luft	24

7.4.5	Landschafts- und Ortsbild	24
7.4.6	Mensch, Erholung, Gesundheit	25
7.4.7	Kultur- und Sachgüter	25
7.4.8	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	25
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	25
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	25
7.7	Kosten	25
8	Rechtliche Grundlagen	25
9	Anhang	26
9.1	Textliche Festsetzungen	26
9.2	Hinweise	27
9.3	Gutachten	30

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Wohnbau GmbH Prenzlau das ehemals bebaute Grundstück Mühlmannstraße 7 für den Bau von Wohngebäuden zu entwickeln. Das Grundstück war bis ins Jahr 2017 mit Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden der Wohnbau GmbH Prenzlau bebaut von denen noch ein Gebäude im östlichen Grundstücksbereich steht. Dieses wird heute von einer gemeinnützigen Einrichtung genutzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung und Errichtung der von der Wohnbau GmbH Prenzlau geplanten Wohngebäude geschaffen werden.

Dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen im gut erschlossenen, innerstädtischen Bereich der Stadt Prenzlau in der Nähe zu Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen soll damit entsprochen werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich der Altstadt der Stadt Prenzlau südlich der Schwedter Straße, östlich angrenzend an die Mühlmannstraße.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 299 der Flur 40 der Gemarkung Prenzlau. Es hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Wohnbau GmbH Prenzlau.

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 7. Juli 2022

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche bzw. der Nachverdichtung einer innerörtlich liegenden Brachfläche. Die geplante bzw. zulässige Bebauung überschreitet eine Grundfläche von 20.000 m² nicht.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB ebenfalls abgesehen.

Die Umweltbelange inkl. der artenschutzrechtlichen Belange wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt. Die Inhalte aus der Prüfung der Umweltbelange (s. 9.3 Gutachten) werden inkl. daraus resultierender Festsetzungen und Hinweise in den Plan und die Begründung übernommen.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat in ihrer Sitzung am 16. Februar 2023 beschlossen, den Bebauungsplan D I „Mühlmannstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1/2023 der Stadt Prenzlau vom 11. März 2023 bekannt gemacht.

2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 10. März 2023 beteiligt worden.

2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des Planes vom 20. März 2023 bis einschließlich 21. April 2023 statt.

2.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10. März 2023 beteiligt.

2.2 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB haben sich 24 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange und 2 Nachbargemeinden geäußert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Anpassungen der Begründung in Bezug auf den Grundwasserstand, die Jahresniederschlagsmengen, den Löschwas-

serbedarf und das Vorhandensein von Bodendenkmalen. Die Grenzpunkte mit minderer Genauigkeit wurden eingemessen und in der Plangrundlage berücksichtigt.

3 Plangebiet

3.1 Bestandssituation

Das Plangebiet war bis ins Jahr 2017 mit Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden der Wohnbau GmbH Prenzlau inklusive zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze bebaut und großflächig versiegelt. Seitdem sind ca. 2/3 des Plangebiets unbebaut und durch Wiesenflächen geprägt. Im östlichen Bereich stehen von Sträuchern und versiegelten Flächen umgebene Garagen und Schuppen, die aus Richtung Schwedter Straße über den östlich verlaufenden Laubenweg erschlossen werden. Mit der Adresse Mühlmannstraße 7a steht im südöstlichen Bereich des Plangebiets noch ein großformatiges, eingeschossiges Gebäude, welches derzeit noch von einer gemeinnützigen Einrichtung genutzt wird. Dieses wird über einen Stichweg über das Grundstück der Wohnbau GmbH Prenzlau aus Richtung Mühlmannstraße erschlossen. Der Weg dient auch der Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke Mühlmannstraße 9, 11 und 13 (Flurstücke 126/1, 127/11 und 240).



fläche. In ca. 200 m Entfernung verläuft der Schäfergraben der nördlich des Uckerstadions in den Unteruckersee mündet.

3.2 Natur, Landschaft, Umwelt

3.2.1 Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 28 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) auf ca. 23 m ü. NHN ab. Die Flächen im Plangebiet sind durch die ehemalige Bebauung mit Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden inklusive der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze anthropogen vorgeprägt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden noch Fundamentreste befinden, die beim Abriss der Gebäude nicht beseitigt wurden.

3.2.2 Geologie und Hydrogeologie

Das Untersuchungsgebiet wird geologisch durch die weichselkaltzeitliche Grundmoränenbildung des Brandenburger Stadiums (hier Geschiebemergellehm) geprägt. Nach der Geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) sind sandige bis stark sandige, schwach kiesige bis kiesige, steinige Schluffe zu erwarten. Im Liegenden der Grundmoränen werden in den Karten des LBGR Schmelzwassersande der Vorschüttphase beschrieben.

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse³ unterhalb einer geringmächtigen Oberbodenschicht Auffüllungen bis zu einer Tiefe von etwa 1,1 m unter Gelände (u. G.) angetroffen. Die Auffüllungen sind vor allem im oberflächennahen Bereich mit Schlacken bzw. schwarzen Schottersteinen durchsetzt. Des Weiteren wurden im gesamten Auffüllungshorizont Bauschutt- und Abbruchreste angetroffen. Unterhalb des Auffüllungshorizontes steht in allen Bohrungen Geschiebemergel und Geschiebelehm an. Die Geschiebeablagerungen werden zum Teil von Sandlagen durchzogen.

Grundwasser wurde bei etwa 1,7 m u. G. angetroffen. Aufgrund der oberflächennah anstehenden, gering wasserdurchlässigen Geschiebesedimente ist mit Stau- und Schichtenwasser oberhalb dieser Schichten zu rechnen. Bei länger anhaltenden und starken Niederschlagsereignissen, kann das Wasser unter Umständen bis zur Geländeoberfläche aufstauen. Bei der Umsetzung konkreter Vorhaben können sich besondere Anforderungen an bauliche Anlagen z. B. beim Bau von Kellern ergeben.

Die im Plangebiet angetroffenen anstehenden natürlichen Sande sind als gut wasserdurchlässig einzustufen, der Geschiebemergel und -lehm ist generell als schlecht wasserdurchlässig und schlecht versickerungsfähig einzustufen.

Witterungsbedingte und jahreszeitliche Wasserstandsdifferenzen sowie Stauwasser oberhalb bindiger Schichten sind zu berücksichtigen. Angaben zu den langjährig höchsten Grundwasserständen im Baugebiet sind ggf. bei der zuständigen Fachbehörde des Umweltamtes einzuholen.

3.2.3 Arten, Biotope

Das Plangebiet stellt sich als ehemals bebauter innerörtlicher Standort dar, der heute weitestgehend unversiegelt und durch Wiesen geprägt wird. Einzelne Bäume stehen im östlichen Bereich des Grundstücks. Für den Naturhaushalt besitzt das Plangebiet damit eine gewisse Bedeutung.

3.2.4 Klima, Luft

In Prenzlau werden die kältesten Temperaturwerte im Januar gemessen. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 0° C. Der wärmste Monat ist Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 19° C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt im Mittel 540 - 550 mm. Das Niederschlagsmaximum wird

³ Kurzbericht zur Übersichtsbeurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse, AGUA GmbH, Angermünde März 2022

im August erreicht. Die Hauptwindrichtung ist West. Die Windrichtungen werden in Bodennähe jedoch häufig durch das Relief abgelenkt.

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der Belastungen aus dem Fahrzeugverkehr auf den im Umfeld liegenden Straßen aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

3.2.5 Mensch, Erholung, Gesundheit

Die Fläche ist für den Menschen im Sinne der landschaftsbezogenen Erholung und der Gesundheit von geringer Bedeutung. Sie ist nicht öffentlich zugänglich. Eine Nutzung zu Zwecken der Erholung und Gesundheit wird von der Stadt Prenzlau auch nicht angestrebt, da es sich um einen innerstädtischen Bereich mit anderen Prioritäten und Funktionen handelt. Flächen die der Erholung und der Gesundheitsvorsorge dienen, sind im Umfeld des Plangebiets z. B. mit der Grünanlage des städtischen Friedhofes und dem Uferbereich des Unteruckersees fußläufig erreichbar.

Vorbelastungen bestehen durch den Kfz-Verkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Schwedter Straße sowie der Mühlmannstraße. Im Gegensatz zur Schwedter Straße, welche eine Bundesstraße ist und der Innenstadt Prenzlaus als Durchgangsstraße dient, ist die direkt ans Plangebiet angrenzende Mühlmannstraße jedoch weitaus weniger befahren.

3.2.6 Landschaft, Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an das Zentrum der Stadt Prenzlau. Es war bis ins Jahr 2017 bebaut. Im östlichen Bereich weist es noch bauliche Strukturen auf (ehem. Verwaltungsgebäude, Garagen, Schuppen), die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. An das Plangebiet grenzen bebaute Gebiete an. Das Landschaftsbild weist somit Störungen auf und ist entsprechend beeinträchtigt.

3.3 Erschließung

3.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird aus Richtung Westen über die von der Schwedter Straße ausgehende Mühlmannstraße bzw. über die Dr.-Bähr-Straße erschlossen. Über den Laubenweg ist von Osten eine Erschließung möglich. Der Weg ist jedoch für eine Erschließung mit Pkw nicht entsprechend ausgebaut.

3.3.2 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger können das Plangebiet über einen auf der westlichen Seite der Mühlmannstraße bzw. der nördlichen Seite der Dr.-Bähr-Straße verlaufenden Gehweg erreichen. Der aus Richtung Schwedter Straße östlich der Mühlmannstraße verlaufende Fußweg endet an der nördlichen Plangebietsgrenze. Separate Radwege sind nicht vorhanden.

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem Bus über die ca. 100 m nördlich an der Schwedter Straße liegende Haltestelle Schwedter Straße erreichbar. Dort verkehren aktuell die Buslinien 403, 431, 432, 435 und 447, welche eine Anbindung an den Bahnhof Prenzlau (stadteinwärts) sowie die umliegenden Gemeinden Schwedt, Warnitz, Gramzow und Schmölln (stadtauswärts) sicherstellen.

3.4 Technische Erschließung

3.4.1 Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen (Gas, Strom, Telekommunikation, Trink- und Schmutzwasser) liegen in der Mühlmannstraße, der Dr.-Bähr-Straße und in einem Streifen parallel zur südlichen Plangebietsgrenze an. Über die parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Leitungen werden auch die südlich angrenzenden Grundstücke versorgt. Die innere Erschließung des Plangebiets muss im Rahmen der Umsetzung der Planung hergestellt werden.

Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in das vorhandene Leitungsnetz ist über eine Einleitmenge von maximal 10 l/s möglich.

3.4.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) muss eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Der Löschwasserbedarf beträgt in Wohn- und Mischgebieten bei mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung 48 m³/Stunde für die Dauer von 2 Stunden, bei nicht feuerhemmenden Umfassungen oder weichen Bedachungen, ausgemauertem Holzfachwerk, stark behinderter Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken etc. 96 m³/Stunde für die Dauer von 2 Stunden.

Die erforderliche Löschwasserentnahmemöglichkeit muss gemäß § 14 BbgBO i. V. m. Arbeitsblatt W 405 des DVGW im Umkreis von 300 m um das zu errichtende Objekt (Löschbereich) vorhanden und ganzjährig uneingeschränkt für den gesamten Nutzungszeitraum nutzbar sein.

Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur Deckung der Löschwasserversorgung können u. U. Brunnen bzw. andere geeignete Anlagen errichtet werden, deren Ausführung den geltenden Vorschriften entsprechen müssen.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a Abs. 1 BbgBO den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung entsprechen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VV TB vom 29.6.2022, ABl./22, Nr. 28, S. 616) und flächenmäßig nachgewiesen werden.

3.4.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.5 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.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

3.5.1 Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven.

3.5.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (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. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung trägt Grundsatz G 5.1 Abs. 1 LEP HR Rechnung, nach dem die Siedlungsentwicklung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Gemäß Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR liegt die Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets von Prenzlau.

3.5.3 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 38. Sitzung am 22. Juni 2022 den Vorentwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim gebilligt und die Eröffnung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022.

Der Geltungsbereich des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim umfasst die Gebiete der Landkreise Uckermark und Barnim mit ihren kreisangehörigen Städten, Ämtern und Gemeinden.

Der Entwurf 2022 des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim bezieht sich auf die gesamte Region Uckermark-Barnim und beinhaltet zeichnerische sowie textliche Festlegungen zu den Themen Gewerbestandorte, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität, Freiraumverbund, Klima und erneuerbare Energien sowie regionale Kooperation.

Der mit dem Entwurf 2022 des integrierten Regionalplans ausliegende Umweltbericht beinhaltet umweltbezogene Informationen und dokumentiert die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Regionalplans auf den Menschen und die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Fläche, den Boden, das Wasser, das Klima und die Luft, die Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung. Darüber hinaus gibt der Umweltbericht Auskunft über geprüfte Alternativen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.

Im Entwurf des Regionalplans ist das Plangebiet gemäß Grundsatz G 4.1 als Vorbehaltsgebiet Siedlung festgesetzt. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

Weiterhin soll gemäß Grundsatz G 4.2 im Vorbehaltsgebiet Siedlung den Prinzipien des flächensparenden Bauens ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Zentralen Orten im Weiteren Metropolenraum sind gemäß Begründung des Landesentwicklungsplans LEP HR 30 Wohneinheiten/ Hektar als Orientierungswert empfohlen.

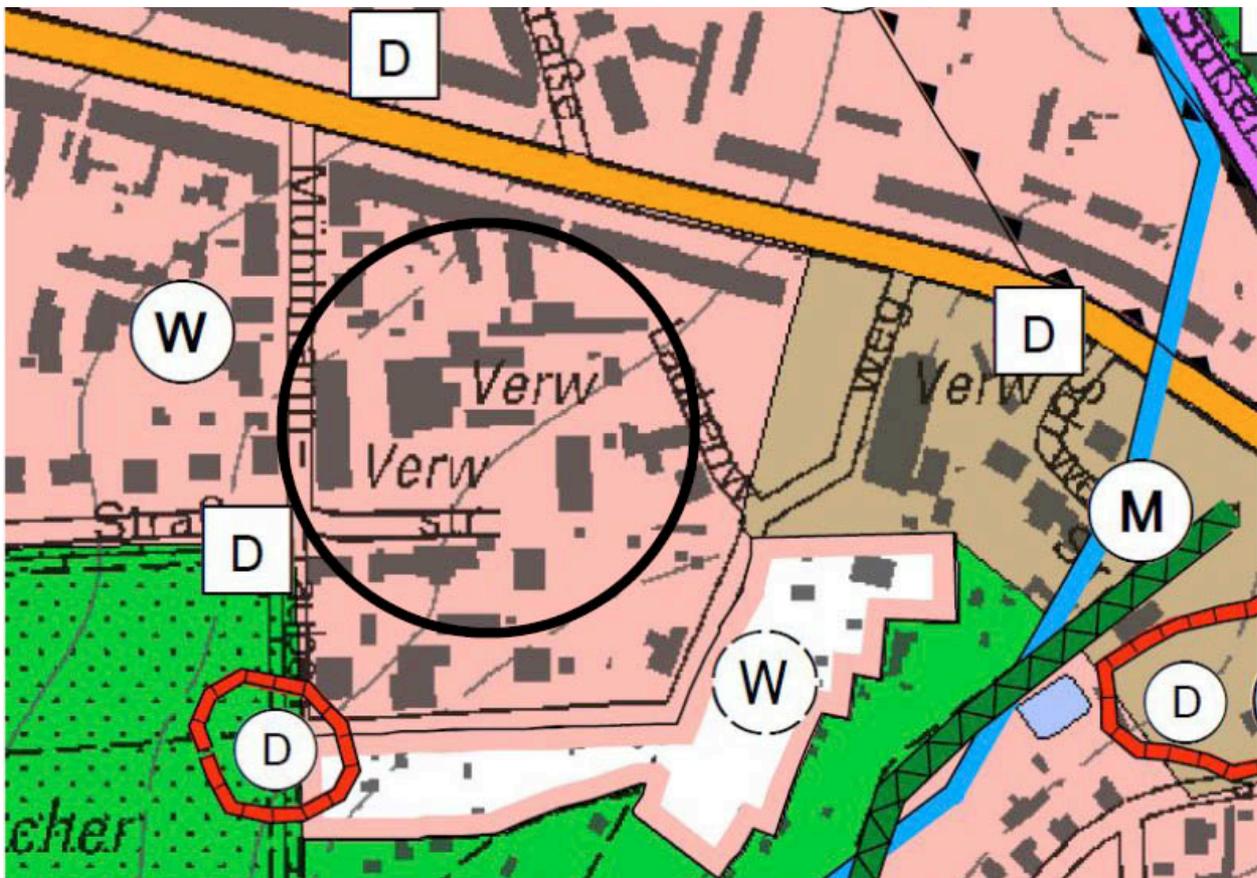
Gleichzeitig ist es als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgesetzt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus ist der Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung beizumessen (Grundsatz G 3.1).

3.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Prenzlau wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 03/2019 für die Stadt Prenzlau am 13. April 2019 rechtswirksam.

Im rechtswirksamen FNP wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Schwedter Straße wird als Verkehrsfläche dargestellt. Östlich wird eine gemischte Baufläche dargestellt und sowohl südlich als auch westlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Südöstlich des Plangebiets ist der Schäfergraben Prenzlau als geschütztes Linienbiotop dargestellt. Südwestlich des Plangebiets stellt der FNP eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dar. An der Schwedter Straße an der Mühlmannstraße/ Ecke Dr.-Bähr-Straße werden Einzeldenkmale sowie am Laubenweg ein Bodendenkmal dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP. Das Vorhaben kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)⁴

3.7 Bebauungsplan D I „Laubenweg“

Das Plangebiet hat den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans D I „Laubenweg“ überlagert. Dieser lag zu Planungsbeginn als Vorentwurf mit Stand Juni 2005, mit dem Ziel vor, die Flächen als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 16. Februar 2023 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1/2023 der Stadt Prenzlau vom 11. März 2023 bekannt gemacht. Die Aufhebung war Voraussetzung für die geplante Entwicklung des Bebauungsplans D I „Mühlmannstraße“ als eigenständigem Bebauungsplan.

⁴ Stadt Prenzlau, Stadtplanungsamt, Juli 2021

Der Hintergrund aus einer gesamtwirtschaftlichen Sicht basiert im Wesentlichen auf den sehr hohen Erschließungskosten, der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie nicht ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsflächen. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Anläufe zur Lösung der Problemlagen unternommen. Nicht zuletzt war aber das Interesse vieler Grundstückseigentümer nicht ausreichend zu bündeln, um eine Fortsetzung der Planungsabsichten zu ermöglichen. Daher ist eine bauliche Entwicklung am Laubenweg in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

3.8 Sonstige Satzungen

3.8.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Die Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen vom 13. Oktober 2018 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.8.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen vom 19. Dezember 2013 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.9.1 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark anzuzeigen. Die danach erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

3.9.2 Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, d. h. das Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark, auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.9.3 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht selbst vorhanden. Im Umfeld des Plangebiets sind jedoch die Gebäude Schwedter Straße 29 (Wohnhaus mit zwei Seitenflügeln, Stall- und Remisengebäude sowie Pflasterung im Eingangsbereich und im Hof), Schwedter Straße 65 (Wanderarbeitsheim mit Verwaltungsgebäude, zwei Wohnbaracken sowie Werkstattgebäude) und Schwedter Straße 68 (St. Georgskapelle) als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgD-SchG) ist zu beachten.

3.9.4 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch diverse Bodendenkmale (Siedlungen und Gräberfelder von der Jungsteinzeit bis ins Mittelalter/ Neuzeit) bekannt. Die Lage des Plangebietes am Südosthang zum Schäfergraben ist siedlungstopographisch ideal. Aus diesen Gründen ist im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen.

Das Plangebiet wird von einer Postierungslinie aus dem Siebenjährigen Krieg durchzogen (Stadtplan von 1760) – ein Bodendenkmal der neuzeitlichen Militärgeschichte.

Für Vorhaben mit Erdeingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3.9.5 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

3.9.6 Hochwassergefährdung

Nach den vorliegenden Hochwassergefährdungskarten des Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Plangebiet nicht in einem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund des leicht in Richtung Südosten in Richtung Schäfergraben abfallenden Geländes wirken sich potentielle Starkregenereignisse flächenhaft voraussichtlich nicht gefährdend auf das Plangebiet aus.

Südwestlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung der Schäfergraben, welcher als Entwässerungsgraben für angrenzende Siedlungsgebiete sowie Landwirtschaftsflächen östlich von Prenzlau fungiert. Von ihm ausgehende Gefahren sind nicht zu erwarten.

4 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohngebiets vor, welches aus Richtung Mühlmannstraße über einen mittig in das Gebiet laufenden Stichweg erschlossen wird. Dieser endet vor dem Laubenweg mit einem Wendehammer. Eine Durchfahrt zum Laubenweg ist nicht vorgesehen, jedoch eine Verbindung für Fußgänger. Beiderseits der Stichstraße sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit zugehörigen Garagen errichtet werden.

Alternativenprüfung

Alternativen zur geplanten Nutzungsstruktur wurden nicht untersucht, da das Umfeld auch durch Wohnnutzungen geprägt wird und die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet der Darstellung des FNP entspricht.

Varianten zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebiets wurden geprüft. Eine Erschließung aus Richtung Schwedter Straße über den Laubenweg wurde nicht weiter verfolgt, um Schleichverkehre zwischen Mühlmannstraße und Laubenweg/ Schwedter Straße zu vermeiden. Auch eine Ringerschließung ausgehend von der Mühlmannstraße mit einem möglichen Anschluss an den Laubenweg wurde aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades durch Verkehrsflächen sowie der Ermöglichung von Durchgangsverkehren verworfen.

4.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass Flächen für den Bau von Wohnungen planungsrechtlich gesichert werden können.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet aufgrund der geplanten Wohnnutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirt-

schaffen sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des entstehenden Verkehrsaufkommens sowie des sich nicht einfügenden Charakters baulicher Anlagen in die umliegende Nutzungsstruktur ausgeschlossen.

Von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben können Emissionen ausgehen, welche zu Nutzungskonflikten mit sensiblen Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld führen können. Des Weiteren entsprechen sie nicht der Eigenart der umliegenden Bebauung und würden sich dementsprechend städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Daher werden nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen werden im Plangebiet aufgrund ihres hohen Nutzer- und Besucheraufkommens, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an zentralerer Stelle im Stadtgebiet vorhanden und besser untergebracht.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres verhältnismäßig hohen Flächenverbrauchs im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Auch für Tankstellen ist der Standort im Plangebiet nicht geeignet. Diese sind mit direktem Zugang zu Hauptverkehrsstraßen besser platziert. Daher werden auch Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

TF 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den umgebenden Strukturen entlang der Mühlmannstraße, der Schwedter Straße und des Laubenwegs und der städtischen Lage. Festgesetzt werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Zur Bestimmung der baulichen Dichte sind diese Festsetzungen ausreichend.

5 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die umgebenden Strukturen, aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in der Stadt und der günstigen Erschließungssituation gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

5.1.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der westlich und südlich angrenzenden baulichen Strukturen, die durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt wird, werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.2.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den südlich und westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen in denen freistehende Einfamilienhäuser vorherrschen. Damit kann eine gut durchlüftete und durchgrünte Bebauungsstruktur gesichert werden.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Baugrenzen werden Baufelder definiert, innerhalb derer die zulässigen Gebäude errichtet werden können. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Stellung der Baukörper etwas Spielraum gewährt. Gleichzeitig werden entlang der Grundstücksgrenzen Flächen definiert, die begrünt werden können und der Einbindung des Gebiets in die offene und durchgrünte Umgebungsstruktur dienen.

5.3 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze)

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sollen so geordnet und im Sinne des städtebaulichen Konzepts untergebracht werden. Vorgärten, d. h. der Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen bzw. der jeweils verlängerte Streifen bis zur Nachbargrenze werden so mit Ausnahme von Zuwegungen als begrünbare Flächen gesichert.

TF 2 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Fußweg

Um auch auf der östlichen Seite der Mühlmannstraße eine von der Schwedter Straße kommende in Richtung Süden verlaufende durchgehende sichere Wegeverbindung für Fußgänger herstellen zu können, wird dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine 2,5 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4.2 Planstraße

Die im Plangebiet möglichen Grundstücke werden über eine von der Mühlmannstraße mittig in das Gebiet laufende Straße (Planstraße) erschlossen. Diese endet mit einem Abstand zum Laubenweg um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die Fläche wird in einer Breite von 7 m mit abschließendem Wendehammer mit einem Durchmesser von 27 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Fußgänger und Fahrzeuge können die Fläche gleichberechtigt nutzen. Dabei ist eine Aufteilung des Straßenraums nicht Gegenstand der Festsetzungen. Dies obliegt der nachfolgenden Objektplanung.

5.5 Gehrecht

Zwischen Mühlmannstraße und Laubenweg soll im Sinne einer Vernetzung und kurzer Wege in angrenzende Bereiche eine Fußwegeverbindung gesichert werden. Da die Planstraße nicht bis an den Laubenweg heranreicht wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Anlage eines Fußwegs in der notwendigen Breite ist dort zulässig.

5.6 Immissionsschutz

5.6.1 Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm

Aufgrund des geringen Abstands des Plangebiets zur stark befahrenen Schwedter Straße, zur Bahnlinie Berlin-Stralsund und zum östlich liegenden Gewerbebetrieb wurde die Lärmsituation in einem schalltechnischen Gutachten (s. 9.3 Gutachten) untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die ermittelten Beurteilungspegel zu keinerlei Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tag oder in der Nacht füh-

ren. Aktive Lärmschutzmaßnahmen oder ein architektonischer Selbstschutz zum Schutz der zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind daher nicht erforderlich.

5.6.2 Lichtemissionen

Laut Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen, zur Schaffung neuer Vegetationsstrukturen und zum Schutz und zur Entwicklung von Habitaten für Tiere werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.7.1 Flächenbefestigungen

Um natürliche Versickerungsvorgänge auf den Grundstücken zu ermöglichen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und der Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser sind Flächenbefestigungen (z. B. Stellplätze, Zufahrten und Wege) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu auszuführen, dass das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser flächig versickern kann. Flächenbefestigungen sind demnach mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau z. B. durch

die Verwendung von Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

TF 3.1 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Sicherung der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, werden großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind notwendige Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

TF 3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen gestaltete Flächen, sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind notwendige Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

5.7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume sind wichtige Sauerstoff- und Schattenspender und damit für ein gesundes Klima relevant. Sie bieten Lebensräume für eine große Anzahl von Tieren (z. B. Vögel). Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern und damit gleichzeitig zu gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet beizutragen, sind im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Diesbezüglich muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Entsprechend dieser Regelung können im Plangebiet mindestens 18 Bäume gepflanzt werden.

TF 3.3 Im Plangebiet ist je begonnene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur (Pflanzlisten A (Bäume) und B (Sträucher)) zu verwenden.

Als gebietseigen werden Gehölze beziehungsweise Gehölzsippen bezeichnet, die aus Populationen einheimischer Sippen stammen, welche sich in einem bestimmten Naturraum über einen langen Zeitraum in vielfacher Generationenfolge vermehrt haben und bei denen eine genetische Differenzierung gegenüber Populationen der gleichen Art in anderen Naturräumen anzunehmen ist. Durch die Verwendung dieser Gehölze kann verhindert werden, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird.

Ergänzend zur Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen der Pflanzliste A können Obstbäume (z. B. *Malus domestica* agg. (Kulturapfel), *Pyrus communis* (Kulturbirne)) gepflanzt werden.

TF 3.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzliste A – Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm)	
Acer campestre, Feldahorn	Pyrus pyrastrer agg., Wild-Birne
Acer platanoides, Spitzahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche

Pflanzliste A – Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm)	
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus robur, Stiel-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus padus, Trauben-Kirsche	

Pflanzliste B – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

5.7.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß des Arbeitsblattes 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA-A 138) ist für eine wirksame Versickerung des Niederschlagswassers in der ungesättigten Zone ein kf-Wert (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert) von $k_f = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-6} m/s notwendig. Entsprechend der geplanten Versickerung sind die Wasserdurchlässigkeiten im Untergrund zu beachten.

Für den im Plangebiet angetroffenen Oberboden, kann aufgrund der organischen Anteile von einem kf-Wert von $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s ausgegangen werden. Daher ist der Oberboden für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Für die im Untergrund anstehenden Geschiebemergel/ -lehm wird erfahrungsgemäß von $k_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s ausgegangen. Genauere Angaben sind nur durch entsprechende bodenmechanische Laboruntersuchungen möglich. Die anstehenden Geschiebemergel/ -lehm sind als gering wasserdurchlässig einzustufen und nach DWA-A 138 zur Niederschlagsversickerung nicht geeignet.

Für die angetroffenen Sande können Durchlässigkeitsbeiwerte von etwa $k_f = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-5} m/s in Ansatz gebracht werden. Sie sind als wasserdurchlässig einzustufen.

Nach DWA-A 138 ist für die Niederschlagsversickerung ein Sickerraum von mindestens einem Meter Mächtigkeit, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, notwendig. Nach den Erkundungsbohrungen ist dieser Sickerraum aufgrund des oberflächennahen Grundwassers nicht ausreichend.

Ein sicheres Abführen der Niederschlagswässer ist sicherzustellen, hierfür sind u. a. die Regelungen der DWA-A 138 (Versickerungsmöglichkeiten, Flurabstände, Abstände zu Gebäuden usw.) zu beachten. Aufgrund der vorherrschenden Baugrund- und Grundwassersituation ist eine Niederschlagsversickerung gemäß DWA-A-138 nicht zulässig. Die Ableitung von anfallenden Niederschlagswässern ist mit den zuständigen Behörden abzuklären.⁵

Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in das vorhandene Leitungsnetz ist über eine Einleitmenge von max. 10 l/s möglich.

Dachbegrünung

Durch eine Begrünung von Dächern kann der Anfall von zu versickerndem Regenwasser reduziert bzw. dessen Eintrag zeitlich verzögert werden. Daneben kann sie durch eine verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern beitragen. Begrünte Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Grundsätzlich ist eine Dachbegrünung auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen möglich. Die Verdunstungskühlung der Dachbegrünung kann zu einer Steigerung der Effizienz der Photovoltaikanlagen führen.

5.7.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden mit der Prüfung der Umweltbelange in Form von drei Begehungen von April bis Juni 2022 untersucht, dokumentiert und bewertet.⁶

Nachweis

Innerhalb des Plangebiets wurden 1 x Amsel, 1 x Blaumeise, 1 x Grünfink und 1 x Hausrotschwanz, als Brutvögel kartiert. Die Reviere dieser Arten umfassten Teile des Plangebiets sowie auch der östlich und südlich angrenzenden Umgebung und lagen demnach nur teilweise im Plangebiet. Des Weiteren wurden der Girlitz (RL Bbg V) 1 x singend bzw. 1 x Nebelkrähe, 1 x Ringeltaube und 2 x Star (RL BRD 3) als Nahrungsgäste festgestellt. Zudem wurde das Plangebiet 1 x von der Mehlschwalbe überflogen. Brutplätze oder Reviere von Girlitz, Mehlschwalbe, Nebelkrähe, Ringeltaube und Star waren im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

In der angrenzenden Umgebung waren 1 x Grünfink, 5 x Haussperling (RL BRD V), 1 x Klappergrasmücke, 1 x Kohlmeise, 1 x Mönchsgrasmücke, 1 x Nachtigall und 1 x Rotkehlchen und 1 x Zaunkönig Brutvögel. Die Reviere lagen außerhalb des Plangebiets.

Maßnahmen

- Regelung für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen (Bodenvegetation, Bäume, Sträucher) zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der Beseitigung 1. Oktober bis 31. Januar, da ab 1. Februar Beginn Brutzeit Amsel).

⁵ Kurzbericht zur Übersichtsbeurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse, AGUA GmbH, Angermünde März 2022

⁶ Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Mühlmannstraße“, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Dezember 2022

Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

- Bauzeitenregelung

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Abriss- oder Bautätigkeit im Zeitraum 11. März (Beginn Brutzeit Blaumeise und Hausrotschwanz) bis 10. September (Ende Brutzeit Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe) des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen (z. B. ökologische Baubegleitung), zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

- CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen innerhalb des Plangebiets oder der Umgebung anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

- Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.

Artenschutzhinweis

Grundsätzlich ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen und vor der Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Einfriedungen

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere werden geschlossene Einfriedungen d. h. Einfriedungen die überwiegend keine Durchsicht erlauben wie z. B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB grundsätzlich ausgeschlossen.

TF 3.5 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden und einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs wird diese Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Geschosse	Mögliche Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet	7.373 m ²	0,4	2.949 m ²	2	5.898 m ²
Verkehrsflächen					
- Planstraße	1.339 m ²				
- Fußweg	172 m ²				
Summe	8.884 m²				

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein eingeschossiges Gebäude in Nutzung einer sozialen Einrichtung mit zugehörigen Stellplätzen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Verlagerung der Nutzung und der Abbruch des Gebäudes nicht vermeidbar. Die im östlichen Bereich stehenden Garagen werden abgerissen.

7.2 Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in angrenzenden Straßenräumen zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehre können über die Mühlmannstraße und die Dr.-Bähr-Straße, die entsprechend ausgebaut sind, abgewickelt werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebiets liegen in der Mühlmannstraße an. Diese müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung in das Gebiet hinein verlängert werden.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen.

7.4.1 Arten und Biotope

Die Realisierung der möglichen Bebauung ist mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen verbunden. Die Fällung von Bäumen muss gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau ausgeglichen werden. Durch die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen wird der Eingriff minimiert. Aufgrund des insgesamt geringen Natürlichkeitsgrades der Vegetationsstrukturen und der baulichen Vorprägung des Gebiets ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzustufen. Durch das Vorhaben werden neue Biotopstrukturen geschaffen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.4.2 Boden

Die mögliche Bebauung erfolgt auf derzeit weitestgehend unversiegelten Flächen, die jedoch ehemals bebaut waren und somit anthropogen vorgeprägt sind. Es kommt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potentiellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der in der Vergangenheit eingetretenen Veränderungen als hinnehmbar einzustufen.

7.4.3 Wasser

Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung erfolgte eine starke Beeinträchtigung durch Überlagerung, Überformung und Versiegelung, so dass trotz dem Rückbau baulicher Anlagen, Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden sind.

7.4.4 Klima, Luft

Die zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit einem Vegetationsverlust führt zu einer Veränderung des Mikroklimas. Mit der Realisierung der geplanten Bebauung ist mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einem Verlust der Funktion Staubbindung durch Pflanzen zu rechnen. Das Plangebiet kann jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets und in der Nähe von Verkehrswegen als negativ vorbelastet bezeichnet werden. Die geplante offene Bebauungsstruktur mit begrünten Freiräumen, Baum- und Strauchpflanzungen wirken einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Prenzlau sollte im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Prenzlau geprüft werden.

7.4.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Durch die Umstrukturierung und den Neubau von Gebäuden kommt es zu einer Veränderung der Gebietsstruktur, die sich jedoch in die umgebenden baulichen Strukturen einfügt. Die zulässige Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Eine negative visuelle Wirkung auch auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte kann ausgeschlossen werden. Durch die Neupflanzung von Bäumen erfolgt eine Einbindung in die Landschaft. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht eintreten.

7.4.6 Mensch, Erholung, Gesundheit

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnungen im Umfeld des Plangebiets sind durch die geplanten Nutzungen auch im Hinblick auf die Lärmentwicklung nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar, die über das übliche Maß eines Wohngebiets hinausgehen. Flächen, die der Erholung und der Gesundheitsvorsorge dienen, sind im Umfeld des Plangebiets z. B. mit der Grünanlage des städtischen Friedhofes und dem Uferbereich des Unteruckersees fußläufig erreichbar. Es liegen zumutbare Beeinträchtigungen durch Siedlungstätigkeit, gewerbliche Nutzungen und Verkehrslärm vor, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Prenzlau und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale im Plangebiet gefunden werden können ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar. Der Umgebungsschutz von im Umfeld stehenden Baudenkmalen ist zu beachten.

7.4.8 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem baulich vorbelasteten Gebiet nicht zu erwarten. Die Entwicklung des Plangebiets führt insgesamt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt. Mit der Planung im Innenbereich werden potenziell andere, bislang unbebaute Flächen im Randbereich der Stadt vor einer neuen Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamtstädtisch betrachtet ist dieses Vorhaben damit positiv zu bewerten.

7.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

In Folge der Umsetzung der zulässigen Vorhaben kann es durch den potenziellen Bevölkerungszuwachs zu einem Mehrbedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, Hort) kommen. Dieser kann durch die vorhandenen Einrichtungen in der Stadt gedeckt werden. Der Stadt Prenzlau evtl. entstehende Kosten für die Erweiterung vorhandener Einrichtungen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

7.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung, d. h. die Ausgrenzung einzelner Grundstücke und die Abgrenzung der Verkehrsflächen können im Rahmen der Umsetzung der Planung erforderlich werden.

7.7 Kosten

Der Stadt Prenzlau entstehen durch die Planaufstellung Kosten, die durch den Initiator der Planung bzw. den Vorhabenträger übernommen werden. Die im Rahmen der Umsetzung der Planung anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

8 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

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)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl.II/30, Nr. 35)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Prenzlau, 13. April 2019

Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Stadt Prenzlau, 13. Oktober 2018

Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau, 19. Dezember 2013

9 Anhang

9.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze)

TF 2 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 3.1 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen gestaltete Flächen, sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind notwendige Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 3.3 Im Plangebiet ist je begonnene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 3.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 3.5 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste A – Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm)	
Acer campestre, Feldahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer platanoides, Spitzahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus robur, Stiel-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus padus, Trauben-Kirsche	

Pflanzliste B – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

9.2 Hinweise

Alllasten

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark anzuzeigen.

Die danach erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, d. h. das Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark, auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Baudenkmale

Im Umfeld des Plangebiets sind die Gebäude Schwedter Straße 29, 65 und 68 als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Lichtimmissionen

Laut Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.

5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

Einfriedungen

Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Regelung für Gehölzentrfernungen und gehölzbrütende Vogelarten

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der Beseitigung 1. Oktober bis 31. Januar).

Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Abriss- oder Bautätigkeit im Zeitraum 11. März bis 10. September des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen (z. B. ökologische Baubegleitung), zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengangenen Brutplatz zwei Nistkästen innerhalb des Plangebiets oder der Umgebung anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene

Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist. Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Grundwasser

Aufgrund variierender Grundwasserstände können sich bei der Umsetzung konkreter Vorhaben besondere Anforderungen an bauliche Anlagen z. B. beim Bau von Kellern ergeben.

Satzungen

Die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.3 Gutachten

Kurzbericht zur Übersichtsbeurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse, AGUA GmbH, Angermünde März 2022

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mühlmannstraße“, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milnersdorf, 1. Dezember 2022

Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Mühlmannstraße“ in der Stadt Prenzlau, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Dezember 2022