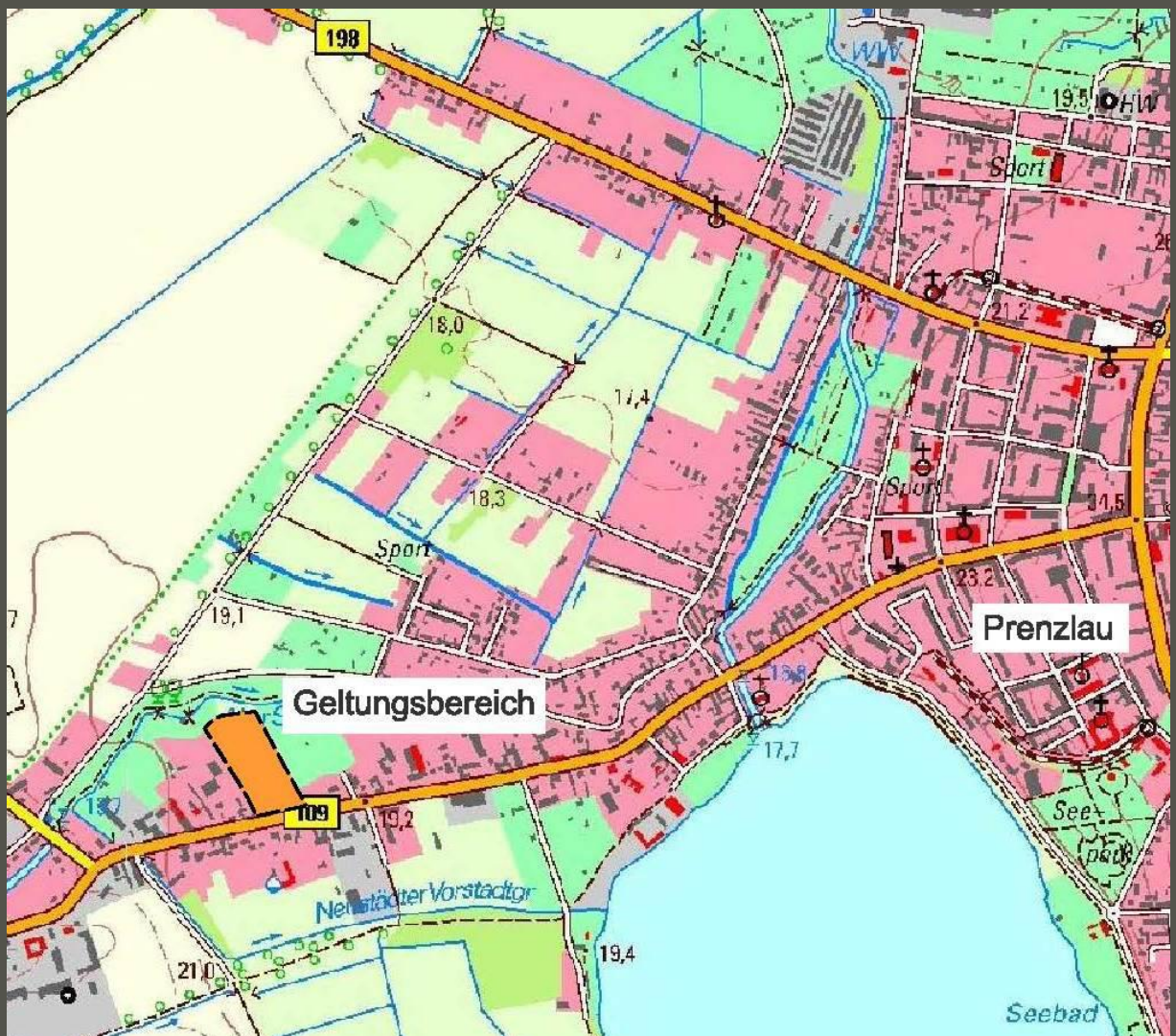


vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Strom“



Begründung
November 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4	Örtliche Bauvorschriften	10
6.5	Umweltprüfung	11
6.6	Verkehrskonzept	12
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	19
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	19
8.2	Gewässer	19
8.3	Telekommunikation	20
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	20
8.5	Brandschutz	21
9.	DENKMALSCHUTZ	21
9.1	Baudenkmale	21
9.2	Bodendenkmale	21
10.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	22
11.	EINGRIFFSREGELUNG	23
12.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Stadt Prenzlau obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums gemäß Z 2.9 LEP B-B die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen, um zusätzliche Entwicklungsflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Stadtgebiet zu stärken.

In diesem Zusammenhang liegen der Stadt Prenzlau bereits konkrete Investitionsabsichten für die Verdichtung bzw. Ergänzung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen nördlich des Neustädter Damms 60-70 als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet Prenzlaus vor.

Zielstellung ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauN-VO im Vernehmen mit der Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers „Am Strom“, in dem die Wohnnutzung den Schwerpunkt bilden soll.

Unterstützt durch die hervorragende Verkehrsanbindung der Bundesstraße B 109 als Siedlungsachse entsteht also eine besonders attraktive Lage, die mit Verweis auf die Zulässigkeiten innerhalb urbaner Gebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen kann.

Entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in öffentlicher Sitzung am 08.03.2018 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entsprochen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Strom" beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- **Hauptsatzung der Stadt Prenzlau** in der aktuellen Fassung
- Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Prenzlau über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt und an Hauptverkehrsstraßen im innerörtlichen Bereich (**Werbeanlagensatzung**) vom 14.05.2008

2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros A. Knorke, ÖbVI und H. Schmidt Dipl.-Verm. Ing. GbR, Neubrandenburger Straße 11, 17291 Prenzlau, Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92; (Juli 2017)

Vorhaben- und Erschließungsplan; Januar 2020

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 62, 63, 64 und 339 der Flur 25 innerhalb der Gemarkung Prenzlau.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Prenzlau ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Folgende auf die Planungsabsicht bezogene Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen:

Aus den Darstellungen in der Festlegungskarte ergeben sich für das Plangebiet auf der Ebene der Raumordnung keine Nutzungseinschränkungen.

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen ausschließen – **Ziel 5.2 (Z) LEP HR**.
- Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden – Grundsatz 6.1 (2) LEP HR.

- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen – Grundsatz 6.1 (1) LEP HR.

Mit Verweis auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.11.2018 ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Prenzlau formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der Geltungsbereich wird innerhalb des wirksamen **Flächennutzungsplanes** mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Prenzlau vom 13.04.2019 als gemischte Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gewahrt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der südliche Teil des Planungsraums wurde bis zum Ende der 1990er Jahre als Wohnstandort genutzt. Entlang des Neustädter Damms befanden sich Mehrfamilienhäuser. Rückwertige Bereiche waren zu dieser Zeit durch Stallungen und Nutzgärten geprägt.

Nach dem Rückbau des baulichen Bestandes und der Nutzungsauffassung hat sich das Areal weitestgehend frei entwickelt. Ruderale Staudenfluren und Jungaufwuchs aus Gehölzen dominierten den Vegetationsbestand.

Im Oktober 2017 wurde die Fläche erstmals seit längerer Zeit gemäht. Einzelsträucher mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz wurden gerodet. Wertgebende Gehölze und Bäume im Westen und Norden des Planungsraumes sollen hingegen erhalten bleiben.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum vom Neustädter Damm in Richtung Nordwesten (Baukonzept Neubrandenburg GmbH Oktober 2017)

Insgesamt ist das Relief des Geltungsbereichs sehr eben. Ausgehend von der südlichen Plangebietsgrenze fällt das natürliche Gelände leicht um etwa 0,5 m in Richtung Norden ab.

Die südliche Begrenzung bildet der Neustädter Damm als Bundesstraße B 109. Östlich schließt sich eine Kleingartenanlage an und die westliche Grenze wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen der *Beton-Transport und Tiefbau GmbH* geprägt.

Im Norden verläuft der Strom als Fließgewässer, welches durch einen dichten uferbegleitenden Gehölzbestand eingefasst wird.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung durch den ÖPNV über den Neustädter Damm, dem unverbaubaren Uferbereich des Stroms im Norden und seiner Nähe zum Unteruckersee ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähigen Wohnstandort im westlichen Stadtgebiet Prenzlau anzusehen.

Aufgrund der peripheren Lage und der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll jedoch über die Wohnnutzung hinaus die Möglichkeit bestehen, dass ein bestimmter Anteil für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht. Hierfür ist insbesondere der nördliche Bereich des westlichen Baufeldes vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept für das Vorhaben ist darauf ausgerichtet, dass der südlich verlaufende Neustädter Damm mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen als Haupteerschließung des Planungsraumes genutzt und für die innere Erschließung erweitert werden kann.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Staffelung der zu erwartenden Eingriffsintensität. Dabei steht der Erhalt der im Norden vorhandenen Gehölze entlang des Stroms im Vordergrund. Mit zunehmendem Abstand soll sich die Nutzungsintensität erhöhen, denn insbesondere im Bereich der Bundesstraße sprechen die oben angeführten Randbedingungen für eine Erhöhung der Bebauungsdichte.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO.

Abweichend zu Mischgebieten muss in urbanen Baugebieten die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten keine Bedeutung hat. Sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung muss innerhalb des urbanen Gebietes eine prägende Funktion haben.

Die Zielstellung des Vorhabenträgers beinhaltet eine Nutzungsmischung im aus Wohnen und Gewerbe, wobei zwei entsprechend gekennzeichnete Parzellen ausschließlich für die gewerbliche Ansiedlung vorgehalten werden sollen. Dazu wurden Grundstückstiele einbezogen, die ohnehin durch die Einschränkung der Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume für die Wohnnutzung eingeschränkt nutzbar sind.

Gegenstand der vorliegenden Investitionsabsichten ist zunächst die Schließung der Baulücke am Neustädter Damm durch den Neubau von zwei Wohnhäusern mit jeweils bis zu 12 Nutzungseinheiten verteilt auf drei Vollgeschosse bis zu einer Maximalhöhe von 12 Metern über dem anstehenden Gelände.

Darüber hinaus sollen rückwertig bis zu 10 weitere Grundstücke erschlossen werden, die mit Grundstücksgrößen um 1.000 m² und der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamthöhe von neun Metern beste Voraussetzungen für die oben angesprochene Nutzungsmischung bieten.

Im Norden des Planungsraumes soll eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit bis zu 30 Plätzen geschaffen werden. Diese alternative Wohnform für ältere oder pflegebedürftige Menschen hat sich in den letzten Jahren bundesweit etabliert. Im Land Brandenburg im Allgemeinen und im Raum Prenzlau im Besonderen existiert allerdings eine Versorgungslücke für diese besonderen Wohnformen. Auch hier soll die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt und die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m festgesetzt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurde die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von der Obergrenze für urbane Gebiete auf 0,6 begrenzt. Diese GRZ von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	21.692 m ²
Urbanes Gebiet:	14.057 m ²
Verkehrsflächen:	1.960 m ²
Grünfläche:	5.675 m ²

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.*

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sowie produzierende oder verkehrsintensive Gewerbebetriebe sind unzulässig.

2. *Die Grundflächenzahl ist für das Urbane Gebiet MU gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
3. *Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).*
4. *Auf den mit G gekennzeichneten Parzellen sind Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Wohnnutzungen sind hier ausschließlich in Verbindung mit mindestens einer gewerblichen Nutzungseinheit als Einliegerwohnung zulässig.*

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

Wertgebende Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzflächen sollen in das Gesamtkonzept integriert werden.

1. *Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichter Gehölzriegel heimischer Baum- und Straucharten zu erhalten.*
2. *Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als lockerer Gehölzbestand zu erhalten.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO erlassen.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der entsprechende Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende Versiegelungsgrad ist als wesentlicher anlage- und baubedingter Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 100 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden vier Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.
4. Immissionswirkungen durch Staub, Gewerbe- und Verkehrslärm auf die innerhalb des urbanen Gebietes zulässigen Wohnnutzungen

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Wirkung des urbanen Gebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über den Neustädter Damm sichergestellt.

Der Nachweis, dass mit der Nutzungsänderung der Grundstückszufahrt keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße zu erwarten ist, erfolgt nachgelagert im Rahmen der bautechnischen Planung der Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Bundesstraße B 109.

Entsprechende Planungsdetails zur Anbindung an die Bundesstraße werden durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen abgestimmt.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße mit einer dazugehörigen Wendeeinrichtung vorgesehen. Wendemöglichkeiten werden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bzw. Lkw mit einer Gesamtlänge von bis zu 12,0 m als Bemessungsfahrzeug vorgehalten.

Für den ruhenden Verkehr gilt die Satzung der Stadt Prenzlau über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2018.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Gesonderte Regelungen als Festsetzungen werden nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Insbesondere der westlich angrenzende Betrieb der BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH hat einen Anspruch auf den genehmigungskonformen Betrieb der hier vorhandenen Betonmischanlage. Weitere im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen, wie Autovermietung, Autohäuser, Fitnessstudio etc. erzeugen hinsichtlich der Gesamtschallimmissionssituation keinen nennenswerten Beitrag.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelästigungen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm einzugehen.

Die vorliegende städtebauliche Situation umfasst westlich ein faktisches Gewerbegebiet. Südwestlich und östlich hat sich in den zurück liegenden Jahren entlang des Neustädte Damms eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben eingestellt. Diese Situation für sich genommen gibt Anlass, dass es sich vorliegend um eine klassische Gemengelagesituation handelt, die als solches auch in den vorhabenspezifischen Untersuchungen und gutachterlichen Betrachtungen zum Immissionsschutz beachtet worden sind.

Mit Verweis auf die vorgelagerte Ebene des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Prenzlau also bewusst für die Darstellung von gemischten Bauflächen für die einbezogenen Flächen nördlich des Neustädter Damms entschieden.

Folgerichtig zeigt das Entwicklungsgebot für die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches zwei Optionen auf: **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a BauNVO).

Das Urbane Gebiet ist abweichend zum Mischgebiet mit drei Hauptnutzungen ausgestattet und der Gesetzgeber verzichtet bewusst auf eine gleichgewichtige Nutzungsmischung.

Vorliegend bietet das Urbane Gebiet also größtmögliche Flexibilität in der Nutzungsmischung.

Gleichzeitig wird für die umliegende Gemengelagesituation ein hoher Grad an gewerblicher Entwicklung erhalten. Eine solche Entwicklung wäre mit der Festsetzung anderer Baugebietstypen kaum möglich.

Entgegen der Einschätzung des Landesamtes für Umwelt wurde der Trennungsgrundsatz mit der vorliegenden Planung und mit Verweis auf die Vorhabensspezifik des § 12 BauGB im besonderen Maße berücksichtigt.

Durch die relevanten gewerblichen Nutzungen werden die anzuwendenden Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes der TA-Lärm, die hier der Berücksichtigung des Bestandsschutzes dienen, am Tag und im Nachtzeitraum weitestgehend erreicht.

Der zusammenfassenden Beurteilung der gutachterlichen Untersuchung zum Schallschutz vor angrenzend erzeugtem Gewerbelärm folgend wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Planentwurf berücksichtigt.

Zusätzlich wurde eine der geplanten gewerblichen Nutzungseinheiten innerhalb des Urbanen Gebietes so angeordnet, dass die dem Bestandsgewerbe nächstgelegenen Grundstücksteile eben ausschließlich gewerblich genutzt werden dürfen.

Mit der Anordnung von Grünflächen, Verkehrsflächen und der Verschiebung von Baufeldern, die der nicht gewerblichen Nutzung zugeordnet sind, wurden weitere Pufferzonen zum Schutz vor Immissionskonflikten gesichert.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Vorsorge können so weitestgehend vermieden werden.

Gewerbelärm

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für urbane Gebiete Immissionsrichtwerte Tags von 63 dB (A) und nachts 45 dB (A) für dieses Gebiet einzuhalten.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose¹ wurde geprüft, ob durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen und die betrieblichen Prozesse der benachbarten *BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH* schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Im Ergebnis konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass an den repräsentativ untersuchten Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches die nach TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die entsprechenden Richtwerte der Nummer 6.1 c) TA Lärm nicht überschreiten.

Grundvoraussetzung ist der dauerhafte Erhalt einer auf dem Flurstück 526, Flur 25, Gemarkung Prenzlau befindlichen Betonmauer als östliche Begrenzung eines Schüttgutlagers als Lärmschutzwand. Entsprechend erfolgte hierzu die Einräumung einer Reallast (URNr. 906/19, beglaubigt durch die Notarin Barbara Thole am 17.12.2019)

Geringfügige Nutzungseinschränkungen ergeben sich allein für die nordwestliche Ecke des Baugebietes MU 2.

Folgende Festsetzung wird deshalb erforderlich:

- 1. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 23,80 m über DHHN 92 zum Schutz vor Lärmimmissionen zu erhalten.*
- 2. Innerhalb der im Baufeld MU 2 mit abcd gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Lärm keine Fenster für schutzbedürftige Räume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume, zulässig.*

*Die Größe der Fläche beträgt: Strecke ab = Strecke cd = 2,3 m
und Strecke bc = Strecke da = 4,3 m.*

¹ Beurteilung der Schallimmissionen durch Anlagengeräusche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4a-0

Verkehrslärm

Für die Beurteilung des von vorhandenen Bundesstraße B 109 ausgehenden Verkehrslärms bestehen keine Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwerte. Die an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel werden mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 verglichen.

Basierend auf die Rechtsprechung zu verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts durchgesetzt.

Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass im Inneren von Wohngebäuden bei Beurteilungspegeln von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) zumutbare Wohn- und Schlafruhe gewährleistet ist.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose² wurde geprüft, ob durch den Verkehr der Bundesstraße B 109 (Neustädter Damm) schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prognose ist festzustellen, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 nur zulässig, wenn gleichzeitig aktive Schallschutzmaßnahmen durch einen Wall oder massiv errichtete Riegelbebauung im Bereich der Baugebiete MU 4 und 5 vorgesehen werden.

Darüber hinaus werden durch den Gutachter weitere Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die bei der Umsetzung des Vorhabens zwingend zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Komplexität der notwendigen Regelungen zum Schallschutz aus Verkehrsgeräuschen der Bundesstraße B 109 beinhaltet § 6 des Durchführungsvertrages im Vernehmen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende verbindliche Regelungen dazu:

- Die Errichtung zweier Schallschutzwälle (Höhe über Grund: mindestens 3,0 m; Länge der Krone mindestens 36,0 m; Breite der Krone 0,5 m; Böschungswinkel: 45°) an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau oder die Errichtung der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser (Höhe über Grund: mindestens 11,0 m; Länge mindestens 31,0 m; Breite mindes-

² Beurteilung der Schallimmissionen durch Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0

tens 16,8 m) in den Baufeldern MU 4 und MU 5 hat gleichzeitig mit der Errichtung schutzbedürftiger Räume in den Baufeldern MU 1 bis MU 3 zu erfolgen.

- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 2 mit EFGH gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Schallschutzwällen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der im Baufeld MU 3 mit IJKL gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Die Außenbauteile von (Wohn-)Gebäuden, die im Zusammenhang mit den Wohn- und Geschäftshäusern (in MU 4 und MU 5) innerhalb der im Baufeld MU 3 mit MNO gekennzeichneten Fläche errichtet werden, müssen resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 4 müssen an den mit P-Q, P'-Q' und P-P' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit Q-R, Q'-R' und R-R' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 4 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.
- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufwei-

sen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind.

- Die Außenbauteile des Wohn- und Geschäftshauses im Baufeld MU 5 müssen an den mit T-U, T'-U' und T-T' gekennzeichneten Linien resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufweisen, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- An den mit U-V, U'-V' und V-V' gekennzeichneten Linien des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in MU 5 sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen nicht zulässig.

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallausbreitungsrechnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet, die innerhalb der relevanten schutzbedürftigen Räume der Baugebiete MU 1 bis MU 5 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sogenannte Innenpegellösung sicherstellen.

Stäube

Zusätzlich zu den Auswirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm wurde im Rahmen einer Staubimmissionsprognose³ nachgewiesen, dass der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch PM10-Staubkonzentrationen sowie vor erheblichen Belästigungen und erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag - hervorgerufen durch den benachbarten Betrieb der BTT Beton, Transport und Tiefbau Prenzlau GmbH unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit - in den Baugebieten MU1 bis MU5 gewährleistet ist.

³ Beurteilung der Staubimmissionen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ der Stadt Prenzlau; IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH; Berichtsnummer 828/1/2-2020-4b-0

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Das Vorhabengrundstück ist im Bereich des Neustädter Damms 60 – 70 mit Gas, Strom, Trinkwasser und Abwässer durch die Stadtwerke Prenzlau GmbH erschlossen.

Besondere Anforderungen bestehen für die Abwasserentsorgung. Im Bereich des Neustädter Damms verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung. Die Schmutzwasserentsorgung kann also ausschließlich über ein Abwasserdruckrohrleitung als Hauptleitung sowie entsprechende Hausanschlussdruckleitungen und entsprechende Abwasserpumpwerke je Baugrundstück erfolgen. Die komplette Schmutzwasseranlage, einschließlich deren Hauptleitung, verbleibt im Eigentum und Zuständigkeit Dritter. Eine Übernahme seitens der Stadtwerke Prenzlau GmbH ist nicht vorgesehen.

Die erforderliche innere Erschließung des Bebauungsplangebietes wird entsprechend der Vorgaben der Stadtwerke durch den Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Fachbetriebe durchgeführt. Beim Errichten und Betreiben von Abwasserkanälen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 beachtet werden.

Neu geplante Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind an diese Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen (beitragspflichtiger Anschluss- und Benutzungszwang).

Das Vorhaben umfasst die Abführung und die konzentrierte Ableitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Strom als Gewässer I. Ordnung. Hierzu wurde durch den Vorhabenträger mit Datum vom 29.01.2020 bereits der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde eingereicht.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg).

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind derzeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Hierzu soll ausgehend von der Trinkwasserhauptleitung d 180 PE im Neustädter Damm ein Löschwasserhydrant beantragt und errichtet werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal „Neustädter Damm Prenzlau – Straße und Siedlung Mittelalter / Neuzeit“.

Erdeingriffe mit einer Eingriffstiefe von über 30 cm bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Umfang der erforderlichen archäologischen Untersuchungen hängt direkt vom Umfang der Erdarbeiten ab.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt Prenzlau gemäß § 12 Abs. 1 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Prenzlau damit ausgeschlossen.

Wasserrechtliche Hinweise:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg). Aufgrund der Standortlage in der TWSZ III ergeben sich u. a. folgende Auflagen:

1. Die Errichtung von vertikalen Erdwärmesonden sowie Erdaufschlüssen im Sinne des § 49 Abs. 1 WHG sind verboten.
2. Beim Errichten und Betreiben von Abwasserkanälen muss das aktuelle Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 beachtet werden.
3. Das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen in den Untergrund oder das Grundwasser sind verboten.
4. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen sowie des auf den Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers sind nur großflächig über die belebte Bodenzone zulässig.

Immissionsrechtliche Hinweise:

Die Überprüfung der Einhaltung von verbindlichen Festlegungen zum Immissionsschutz hat gemäß der DIN 4109-1.2018-01_Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 zu erfolgen.

11. Eingriffsregelung

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert:

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Strom“ sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für das urbane Gebiet zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen. Ebenso sollten die Kompensationsmaßnahmen eine Pufferung der Eingriffsfolgen auf die hochwertigen, naturnahen Flächen bewirken. Für naturferne, vorbelastete Teilflächen kann eine Renaturierung und somit Aufwertung angestrebt werden.

Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung eines urbanen Gebietes mit einer GRZ 0,60 und der damit in Verbindung stehenden Neuversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelungen werden auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt - es handelt sich um einen, durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen vorgeprägten Standort - aufgrund der Lage ist eine ackerbauliche Nutzung nicht zweckmäßig
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase) 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb vorhandener Wegetrassen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten auf grundwassernahen Flächen, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Fahrbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß - Erhalt von Gehölzstrukturen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen (während der Bauphase) - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Freiflächen - Emission und Immissionen (während der Bauphase) - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch ein verändertes Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß - Nutzung eines für den Arten- und Biotopschutz untergeordneten Bereichs - Erhalt von Gehölzen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- / Schadstoffemission, in der Bauphase - optische Dominanz der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der vorhandenen Gehölze - Nutzung eines optisch vorgeprägten Gebietes

Eingriffsrelevante Vorhaben

Abbildung 2: Biotopkartierung mit Eingriffsbereichen

Aufgrund der Vorprägung des Geltungsbereiches wurde der Planungsraum in drei Eingriffsbereiche aufgeteilt (vergleiche Abbildung 2).

Bereich 1 in der Abbildung grün markiert, ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Auf einer Fläche von 2.580 m² sind nach derzeitigem Stand etwa 1.426 m² Versiegelung geplant. Für Bereich 1 besteht aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung als Innenbereich kein Kompensationserfordernis.

Bereich 2 umfasst eine Fläche von 5.486 m². Abzüglich 877 m² Verkehrsfläche verbleiben 4.609 m² Urbanes Gebiet. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,6 sind rund 2.765 m² Neuversiegelung möglich. Zur Erkundung der lokalen Bodenverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro Hofmann eine Baugrundbeurteilung vorgenommen. Im Ergebnis des Geotechnischen Berichtes vom 27.09.2001 (Berichtsnummer 21214) wird festgestellt, dass aufgrund der zurück liegenden Bebauung und Bewirtschaftung der Flächen im Geltungsbereich sowie der am Standort durchgeführten Abbruch- und Erdarbeiten anthropogene Auffüllungen aus mit Ziegelbruch durchsetzten Sanden in der oberen Bodenschicht vorhanden sind. Betroffen sind hier also vornehmlich Böden mit normaler Funktionsausprägung.

Bereich 3 mit einer Fläche von 7.670 m² schließt 880 m² Verkehrsfläche ein. Als Urbanes Gebiet sind 6.790 m² zu berücksichtigen. Bei einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine maximale Versiegelung von 4.074 m². Betroffen sind Böden mit besonderer Funktionsausprägung mit Bodenwertzahlen bis 59.

	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3
Gesamtfläche	2.580 m ²	5.486 m ²	7.670 m ²
Funktionsausprägung	§ 34 BauGB	normal	besonders
Kompensationserfordernis	entfällt	1 : 1	1 : 1,5
Verkehrsfläche	203 m ²	877 m ²	880 m ²
Urbanes Gebiet	2.377 m ²	4.609 m ²	6.790 m ²
Anteil GRZ	1.426 m ²	2.765 m ²	4.074 m ²
Summe Neuversiegelung	1.629 m²	3.642 m²	4.954 m²

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 10.225 m²** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In Ableitung der bekannten Auswirkungen des Vorhabens und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind folgende Zielvorgaben besonders relevant zur Kompensation der erwarteten Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Projektes:

Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin – Brandenburg (LEPro B-B 2007)

- die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§6 [1] LEPro)
- Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums (§6 [2] LEPro)
- Minimierung der Zerschneidungswirkungen von bandartiger Infrastruktur durch räumliche Bündelung (§6 (2) LEPro)

Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEP B-B)

- Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (LEP B-B 5.1 [G])
- Nutzung von vorgeprägten raumverträglichen Standorten sowie Mit- oder Nachnutzung (LEP B-B 6.8 [G])

Landschaftsprogramm Brandenburg

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen
- Erhalt großflächiger naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften
- Erhalt / Einrichtung punktueller und linearer Biotopstrukturen und Pufferzonen

Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung

K 1

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- geplante Vollversiegelung:

Bereich 2 - Böden mit normaler Funktionsausprägung 3.642 m²

Kompensationserfordernis 1 : 1: **3.642 m²**

Bereich 3 - Böden mit besonderer Funktionsausprägung 4.954 m²

Kompensationserfordernis 1 : 1,5: **7.431 m²**

Summe: **11.073 m²**

Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Bisher weitgehend unbeeinträchtigte Flächen im Norden des Planungsraumes werden als solches inklusive des dortigen Gehölzbestandes erhalten.

Kompensation

Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland auf einer Fläche von 22.400 m² innerhalb der Gemarkung Grenz, Flur 2, Flurstück 86.

Zur Kompensation des Eingriffes wird die Fläche von intensiv genutztem Ackerland dauerhaft in Grünland umgewandelt. Anzustreben ist eine Selbstbegrünung. Zur Erhaltung des Grünlandes ist die Fläche extensiv zu beweiden und oder zu beernten. Auf den Einsatz von Kunstdünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Zielstellung ist die Entwicklung als artenreiche Gras- und Staudenflur. Diese Entwicklung erweitert die Offenlandbereiche als Nahrungsräume für den stark gefährdeten Bestand vieler Offenlandbrüter.

Zur dinglichen Sicherung dieser Maßnahme wurde durch den Flächeneigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Sinne der o. g. Maßnahmebeschreibung zu Gunsten des Landrates des Landkreises Uckermark als untere Naturschutzbehörde eingetragen.

- Vollversiegelung im Geltungsbereich: 11.073 m²
Kompensationserfordernis 2,0 22.146 m²

Durch die Extensivierungsmaßnahme im Umfang von 22.146 m² wird der Eingriff mit der dargestellten Maßnahme gänzlich kompensiert.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme

K 3

Die mögliche Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung im Planungsgebiet verursacht eine Zerstörung der vorhandenen Vegetationsdecke. Gleichzeitig gehen mit der Veränderung der Versiegelungsart Teillebensräume heimischer Insekten und anderer Kleinlebewesen verloren. Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

Auf diese Weise können eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lebensraumes auf diesen Flächen unterbunden und das Erfordernis von Ersatzmaßnahmen vermindert werden.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Im Rahmen der Planungen fanden zahlreiche Diskussionen zur Eingriffsvermeidung statt. Die mögliche Neuversiegelung konzentriert sich ausschließlich auf für den Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung und unbedingt erforderliche Bereiche. Kompensationspflichtige Gehölze werden nicht beseitigt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**
- **Erhalt der Gehölze auf der mit A und B gekennzeichneten Fläche**

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert /Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlagebedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen **K 4**

Das Vorhaben nimmt einen durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen geprägten Standort in Anspruch. Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der geplanten Ausweisung des urbanen Gebietes nicht betroffen. Im Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die das Landschaftsbild des Planungsraums prägen. Durch den Erhalt und die Entwicklung eines dichten Gehölzbestandes im Westen sowie den Erhalt eines lockeren Gehölzbestandes im Norden zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindert werden.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.