

STADT PRENZLAU

Landkreis Uckermark

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

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Entwurf

Stand September 2020



Standort des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
Nr. DVII Wohngebiet "Uckerpromenade"

© Geodaten-DE/LGB 2019

Auftraggeber:

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
📠 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung
M.Sc. Felix Milbrandt
für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
Neubrandenburg, September 2020

INHALT

1.0	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	4
3.0	VERFAHREN.....	5
4.0	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
4.1	Rechtsgrundlagen.....	6
4.2	Kartengrundlage.....	7
5.0	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion B-Bbg (LEPro 2007)	7
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	7
5.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau	8
5.3	Sonstige Satzungen und Konzepte der Stadt Prenzlau	9
5.3.1	Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung.....	9
5.3.2	Baumschutzsatzung	9
5.3.3	Sanierungssatzung.....	9
5.3.4	Gestaltungssatzung.....	10
5.4	Konzeption „Der Park am See“.....	11
6.0	BESTANDSERFASSUNG	11
6.1	Lage des Plangebietes und verkehrliche Erschließung	11
6.2	Topografie und Baugrund.....	11
6.3	Bebauung und Nutzung.....	12
6.3.1	Erweiterter Bestandsschutz	12
6.4	Stadttechnische Erschließung.....	12
7.0	KENNZEICHNUNGEN.....	13
7.1	Altlasten	13
7.2	Kampfmittelbelastung.....	13
8.0	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	14
8.1	Bau- und Bodendenkmale.....	14
8.2	Gesetzlich geschützte Bäume	14
9.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
9.1	Städtebauliches Konzept.....	16
9.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
9.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
9.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
9.4	Verkehrsflächen	22
9.5	Öffentliche Grünflächen.....	22
9.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und und Landschaft.....	22
9.6.1	Pflanzbindung.....	22
9.6.2	Anpflanzgebot.....	22
9.7	Örtliche Bauvorschriften	23
10.0	IMMISSIONSSCHUTZ	24
10.1	Beurteilung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005.....	24
10.1.1	Schallschutzmaßnahmen- Verkehrslärm	24
10.2	Beurteilung des Freizeitlärms gemäß Freizeitlärm-Richtlinie Brandenburg.....	25
10.2.1	Schallschutzmaßnahmen Freizeitlärm	26
11.0	FLÄCHENBILANZ	26
12.0	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	27
12.1	Anlass und Aufgabenstellung	27
12.2	Rechtliche Grundlagen.....	27

12.2.1	Europarechtliche Vorgaben	27
12.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	28
12.2.3	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	29
12.3	Methodisches Vorgehen.....	29
12.4	Datengrundlage.....	29
12.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	30
12.5.1	Beschreibung des Vorhabens.....	30
12.5.2	Relevante Projektwirkungen	30
12.6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	30
12.6.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand).....	31
12.6.2	Abprüfung der Verbotstatbestände	33
12.7	Zusammenfassung und Fazit	35

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

1.0 Aufstellungsbeschluss, Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 14.09.2006 und am 28.06.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens D VII „Uckerpromenade“ der Stadt Prenzlau mit geändertem Geltungsbereich beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

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

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

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

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

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

2.0 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

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

Der Bebauungsplan wird begrenzt

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

Die im Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2006 dargestellten Flurstücke 495 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau sowie 99, 100, 102, 204 und einer weiteren Teilfläche aus 156 der Flur^o42 der Gemarkung Prenzlau sind nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da deren Bebauung und Nutzung nicht über den Bebauungsplan gesichert werden muss.

Die mit Gebäuden bebauten Grundstücke sowie die potentiellen Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum bzw. im Eigentum einer Wohnungsgesellschaft.

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

Überschneidungen von öffentlicher Nutzung auf privaten Flächen und umgekehrt bestehen zurzeit im Bereich der wohnungsgesellschaftlichen Flurstücke 154 und 155 der Flur 42 mit den öffentlich genutzten städtischen Flächen des Flurstückes 156 der Flur 42 und des Flurstückes^o156 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau. Die Flächen werden, so wie sie genutzt werden, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche bzw. nicht überbaubare Fläche des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Die liegenschaftsrechtlichen Unstimmigkeiten zur Lage von Grundstücksgrenzen sind im Zuge von Flurbereinigungen zu beseitigen.

3.0 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird entsprechend § 13a BauGB beschleunigt, ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und damit ohne Umweltbericht, durchgeführt. Dieses beschleunigte Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan den folgenden Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz BauGB erfüllt.

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

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

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

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

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

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

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

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Beteiligung
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	14.09.2006 und am 28.06.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Änderung des Geltungsbereiches im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 2 Abs. 1 BauGB	21.07.2018
Planungsanzeige GL 6 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	Art. 12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages	17.01.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	22.10.2019 bis 22.11 2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	§ 4 Abs.1 BauGB	Mit Schreiben vom 24.09., 7.10. und 8.10.2019
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 BauGB	10.12.2020
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau		
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der SVV im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau		

4.0 Grundlagen der Planung

4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Brandenburg I Nr. 3 vom 01.02.2013, S. 1) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, (LEP HR) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBlII/04, Nr. 09, S. 215)

4.2 Kartengrundlage

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

5.0 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

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

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 **LEPro 2007**
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg **LEP HR**

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

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

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

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

§ 5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung

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

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

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

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

Die beabsichtigte Planung entspricht dem folgenden Grundsatz der Siedlungsentwicklung:

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

5.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau

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

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



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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

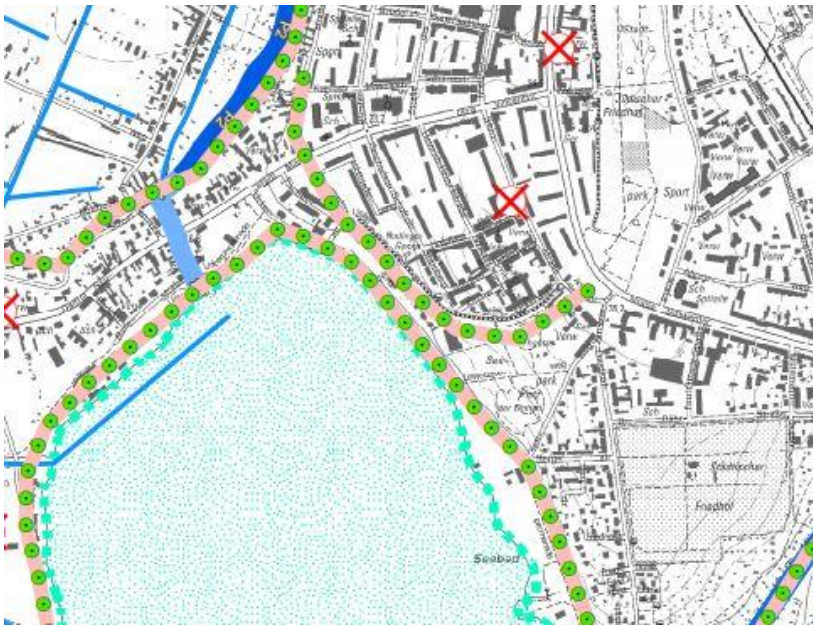


Abbildung 2: Auszug aus dem integrierten Landschaftsplan

5.3 Sonstige Satzungen und Konzepte der Stadt Prenzlau

5.3.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

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

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

5.3.2 Baumschutzsatzung

Zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen besteht eine Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 01/2011 vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 09/2013 vom 19.12.2013, Seite 6, die zu beachten ist.

(Zurzeit einsehbar <https://www.prenzlau.eu/sixcms/detail.php/257355>)

5.3.3 Sanierungssatzung

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

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

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

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

Die vorhandenen Baulücken sind angepasst an die umgebende Bebauung durch Neubauten be- baubar.

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

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

Grundsätze für die Erarbeitung der Studie waren:

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

In der Variantendiskussion wurde eine Vorzugsvariante ausgewählt, die vorsieht auf dem großen Grundstück des ehemaligen Kurgartens eine zumindest optisch gegliederte Neubebauung mit drei- und an der Ecke viergeschossiger Bebauung, das oberste Geschoss jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet, zu errichten. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage dieser Vorzugsvariante.

5.3.4 Gestaltungssatzung

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

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

Für den Bereich der Uckerpromenade bestimmt diese Satzung unter anderem:

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

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

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

Sie müssen sich auf die Fassadengliederung beziehen.

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

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

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

In den Bereichen des Plangebietes mit besonderen Gestaltungsansprüchen werden im Bebauungsplan abweichende bzw. zusätzliche örtliche Bauvorschriften getroffen, die jedoch notwendig sind, um die gestellten Zielsetzungen zu erreichen.
Siehe Punkt 9.7 der Begründung

5.4 Konzeption „Der Park am See“

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

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

Die Stadt ist an den See heranzuführen.

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

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

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

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

6.0 Bestandserfassung

6.1 Lage des Plangebietes und verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Topografie und Baugrund

Prägnant für die Topografie des Plangebietes ist die alte Wehranlage der Stadt, die um 3 m bis 9 m höher als das südwestlich anschließende Gelände liegt. Dieses ist annähernd eben und neigt

sich leicht in Richtung Seeufer von Nordost mit Höhen von 20,10 m bis 20,90 m über NHN bis auf Höhen von 19,30 m bis 19,50 m im Südosten (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz). Der Baugrund ist tragfähig.

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

6.3 Bebauung und Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet.

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

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

Prägend für die Uckerpromenade sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude.

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

6.3.1 Erweiterter Bestandsschutz

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die Wohngebäude Wasserpforte 6 und 12 sowie Uckerpromenade 27 und 29 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Bauliche Änderungen an den bestehenden Gebäuden und alle Nutzungen der festgesetzten Nutzungspalette sind zulässig.

Für die Wohngebäude Wasserpforte 6 und 12 sowie Uckerpromenade 27 und 29 sind bei Verlust durch Naturgewalten Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig.

6.4 Stadttechnische Erschließung

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

Schmutz- und Regenwasser

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

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

Trinkwasser

Die Flurstücke im Bebauungsplan D VII „Uckerpromenade“ Nr. 503, 504 und 505 sind nicht erschlossen.

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

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

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

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

Löschwasserversorgung

Die Abdeckung des Brandschutzes durch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist für den Grundschutz mit 48 m²/h für die Dauer von 2 h für alle betroffenen Flurstücke gegeben. Höhere Löschwasserentnahmestellen müssen bei den Stadtwerken mit Prüfung der Möglichkeiten der Entnahme separat erfragt werden.

Strom

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

Gas/Fernwärme

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

Telekommunikation

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

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TNL Ost, Ressort PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

7.0 KENNZEICHNUNGEN

7.1 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.2 Kampfmittelbelastung

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

Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen.

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Bau- und Bodendenkmale

Das gesamte Plangebiet liegt im historischen Stadtkern Prenzlau, der mit Wirkung vom 01.03.1996 in die Liste der Denkmale des Landkreises Uckermark, Teil II-Bodendenkmale, als ortsfeste Bodendenkmal unter Nummer 12 0 73 452-0001 eingetragen und laut § 28 (1) BbgDSchG in die Denkmalliste laut §3 BbgDschG unter Nummer 140 127 übernommen werden.

Im Plangebiet befinden sich Teile des Baudenkmals „Stadtbefestigungsanlage mit Stadtmauer, Wiekhäusern, Mauertürmen, Tortürmen und Resten der Wallanlagen“. Gleichzeitig liegt das Plangebiet innerhalb des bekannten Bodendenkmals „Stadtkern Prenzlau“.

Beide Denkmalbereiche sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

Baudenkmale

Laut Stellungnahme des Landkreises Uckermark Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises vom 25.1.2019 befindet sich das Plangebiet in der denkmalgeschützten Umgebung des Denkmals Stadtmauer von Prenzlau (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2018) und hat somit Einfluss auf die Wirkungsweise und das Erscheinungsbild der Stadtmauer.

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

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

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

Bodendenkmale

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

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

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

8.2 Gesetzlich geschützte Bäume

Laut Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen – Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 01/2011 vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 09/2013 vom 19.12.2013, Seite 6 sind folgende Bäume geschützt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm),

2. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Stammumfang von 60 cm aufweist,
3. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 7 dieser Satzung als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen ab einem Stammumfang von mehr als 190 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 cm) aufweisen,
2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des Geltungsbereiches,
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden, der nach §§ 17, 18 des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen worden ist,
4. zu gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 (1) des Bundeskleingartengesetzes,
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 55 Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau geschützt sind. Hiervon stehen 6 Linden, eine Kastanie, eine Platane, ein Ahornbaum und 2 Robinien auf dem unbebauten Flurstück 798. Innerhalb der Flurstücke 154 (Kurgarten) und 500 sowie 503 (Wohnhaus Nr. 27 und 29) sind 4 Kastanien, 5 Ahornbäume, 2 Linden und eine Kiefer nach der Baumschutzsatzung geschützt. Auf dem Flurstück 152 (Wohnhaus Nr. 37 a) ist eine Eiche geschützt. Innerhalb der Flurstücke 507 und 159 (Wallanlage) befinden sich 27 Robinien, 3 Ahornbäume und eine Esche, welche dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese geschützten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan nachrichtlich übernommen worden.

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

Im Zuge von konkreten Bauvorhaben muss geprüft werden, inwieweit ein Erhalt der Bäume möglich ist, ggf. ist die Planung der Gebäude und sonstigen Nutzung der Grundstücke anzupassen. Sollte demnach die Fällung von geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau zu stellen und die verlorengelassenen Bäume im Plangebiet oder im angrenzenden Naturraum zu ersetzen.

9.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

Das mittlere Gebäude im Baufeld 2 wird entweder ein Flachdach besitzen oder es wird mit einem symmetrisch ausgebildete flachgeneigten Satteldach und/oder Zeltdach mit Dachneigungen von 22°- 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot ausgeführt. Die steilen Dächer werden homogen, ohne Dachaufbauten oder Dacheinschnitte ausgebildet sein.

Die seitlichen Gebäude, die in den Baufeldern 1 und 3 stehen, werden Flachdächer besitzen.

In diesem Gebäudekomplex können maximal 40 Wohnungen entstehen.

Die Stadt Prenzlau möchte nach Abbruch des ehemaligen Kurgartens, der sich zurzeit im Bereich der Baufelder 1 bis 3 befindet, durch die Festsetzung zur Errichtung einer gastronomischen Einrichtung im Erdgeschoss des Baufeldes 2 den traditionellen Standort einer gastronomischen Einrichtung mit der Einbindung in das touristische Umfeld (Wallanlage, Stadtmauer, Seepark, Uckerpromenade, See) für ihre Bürger sichern und gleichzeitig den Bereich im Übergang von der denkmalgeschützten Wallanlage zum Seepark und zur Uckerpromenade städtebaulich funktionell und gestalterisch aufwerten.

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

Um diesem Planungsziel Rechnung zu tragen, soll/wird im Erdgeschoss des Eckgebäudes des Baufeldes 2 eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² entstehen.

Die Aufteilung des Baugebietes auf dem Standort des ehemaligen Kurgartens mit den Baufeldern 1 bis 3 ist das Ergebnis von umfassenden städtebaulichen Untersuchungen zur Klärung der Standorte möglicher Baukörper, ihrer Zuordnung zueinander und des Maßes der Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen besonderen Situation als bauliche Vermittlung zwischen den Denkmälern der Wallanlage, der Innenstadt und der Freianlagen sowie dem See und der östlichen villenartigen Bebauung und ihrer Auswirkungen auf diese, sowie unter Berücksichti-

gung der ursprünglichen Bebauung des dreigeteilten Baukörper des Kurgartens in seiner Baumas-
se und Bauhöhe und seiner Funktion als Gaststätte mit Saal.

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

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

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

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

Kann die prägende kleinteilige Grundstücksstruktur wegen anderer gegebener Grundstücksstruk-
turen nicht durch die Ausbildung kleinteiliger Baukörper erreicht werden, muss die Parzellenstruk-
tur durch die Fassadengliederung sichtbar gemacht werden. Dies hat durch die Bildung von Fas-
sadengliederungsabschnitten zu erfolgen.

Die Ausbildung der Fassadenabschnitte wird durch mindestens drei der folgenden Merkmale ge-
fordert:

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

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

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

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

Die laut Stellplatzsatzung der Stadt Prenzlau notwendigen Stellplätze werden laut Gestaltungssat-
zung auf der straßenabgewandten Seite des Grundstückes ortsüblich hinter den Gebäuden ange-
ordnet.

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

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

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

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

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

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

Nebengebäude, Garagen und Carports stehen innerhalb der Baufelder oder/und hofseitig auf der hinteren Grundstücksgrenze wegbegleitend zum unteren Stadtmauerrundweg und sind maximal 3,00 m hoch.

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

Gleichzeitig wird die noch in Teilen vorhandene Gasse, die bereits durch Mauern und geputzten Rückseiten von Nebengebäuden einerseits und andererseits von der begrünten Wallanlage gebildet wird, erhalten und ergänzt.

Damit bleiben die breiten ortsbildprägenden begrünten Vorgärten, auf denen mindestens ein Baum steht, erhalten.

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

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

Auch hier sind die Nebengebäude sowie Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur innerhalb einer Bebauungstiefe von 10 m entlang der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze befinden sich hinter dem Hauptgebäude auf der straßenabgewandten Seite.

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

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

Die zurzeit verschlossene Tür im Norden des unteren Stadtmauerrundweges soll zur freien Benutzung der Wege wieder für die Allgemeinheit geöffnet werden.

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

9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen ein erhöhtes Störpotenzial auf und fügen sich im gesamten Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO nicht ein. Diese Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Für diese Anlagen stehen geeignetere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung.

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

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

Laut §13a BauNVO gehören Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die ausnahmsweise, wenn sie eine bauliche untergeordnete Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzungen besitzen, zulässig sind.

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

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

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

Aus diesem Grund wird zur funktionellen Aufwertung der umliegenden Wohngebiete und zur touristischen Aufwertung des städtebaulich bedeutenden Bereiches Uckerpromenade, dem Seepark, der Wallanlage und der Innenstadt bestimmt, dass im Erdgeschoss des Baufeldes 2 eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Geschossfläche von 100 m² zu errichten ist.

Diese gastronomische Einrichtung soll der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen.

Damit gehört sie zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Der Einzugsbereich der gastronomischen Einrichtung bezieht sich jedoch nicht nur auf das allgemeine Wohngebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sondern auf alle umliegenden Wohngebiete, von denen aus die Einrichtung gut fußläufig zu erreichen ist.

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

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

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen. Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird als Höchst-

und Mindestmaß die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt NHN im DHHN 1992. (Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 1992).

Geschossflächenzahl

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

Grundflächenzahl

Zur optimalen Ausnutzung der Bauflächen wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgelegt. Diese kann wie bereits beschrieben, bis um 50 % durch den Bau von Nebenanlage/Garagen und Carports überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse und Bestimmung von Staffel- und Dachgeschossen

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

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

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

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

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

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

Grundfläche der Gebäude

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

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

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

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

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

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

Stellung der Hauptgebäude

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

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

Nebenanlagen, Garagen, Carports

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

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

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

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

Laut Gestaltungssatzung der Stadt Prenzlau - Sanierungsgebiet I sind die Stellplätze erst hinter den Gebäuden zulässig.

9.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes dienen die vorhandenen Fußwege in der Wallanlage, der obere Stadtmauerrundweg und der untere Stadtmauerrundweg sowie der gut gestaltete Gehweg Was-serpforte ausschließlich der Fortbewegung und werden aus diesem Grund als öffentliche Ver-kehrsrflächen festgesetzt.

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

9.5 Öffentliche Grünflächen

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

Die hier vorhandenen Pflanzflächen sind sukzessiv entstanden. Auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Konzeptes, das die Gestaltung bereits umgestalteten Bereiche der Wallanlage fort-setzt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, ist diese parkähnliche Anlage zu pflegen und eventuell neu zu bepflanzen. Festlegungen zu Bepflanzungen werden somit zum gegebenen Zeitpunkt bestimmt.

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

9.6.1 Pflanzbindung

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

9.6.2 Anpflanzgebot

Zum Erhalt der ortstypischen Gestaltung der Vorgärten und zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-wicklung von Natur und Landschaft ist innerhalb der Hausvorbereiche entlang der Uckerpromena-de in den Vorgärten pro angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) oder ein Obstbaum (Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen und dau-erhaft zu erhalten. Auf den Grundstücken im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (ehe-maliger Kurgarten) können diese Baumpflanzungen auch auf der Hofseite erfolgen.

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

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

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

9.7 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Dies betrifft die Dachlandschaft und die Fassaden der Neubauten am exponierten Standort des ehemaligen „Kurgartens“ am Kreuzungspunkt Uckerpromenade/See/Seepark sowie die Ausbildung der Fassaden der Gebäude nördlich der Wasserpforte und der Nebengebäude, die parallel zum unteren Stadtmauerrundweg verlaufen. Weiterhin soll zur Sicherung der ortstypischen begrünten Vorgärten die derzeit oft angewendete vollflächige Bekiesung von Vorgartenbereichen im Sinne des § 8 Brandenburgische Bauordnung verhindert werden.

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

Die Dächer im Baufeld 2 sind nur Flachdächer, als symmetrisch ausgebildete Satteldächer sowie Zeltdächer mit Dachneigungen von 22°- 25° mit Ziegeldeckung ohne Engobe und Glasur in naturrot zulässig. Bei Dachneigungen von 22° bis 25° sind alle Gaubenarten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zur Sicherung einer homogenen Dachlandschaft nicht zulässig.

Die Gebäude, die in den städtebaulich bedeutenden Bereichen am Standort des ehemaligen Kurgartens und auf der Fläche nördlich der Wasserpforte errichtet werden, sind mit Putzfassaden und um einen ortstypischen geschlossenen Wandanteil zu sichern nur mit eingezogene Loggien zu errichten.

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

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

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

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

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

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

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

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

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

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

10.1 Beurteilung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005

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

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

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

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

10.1.1 Schallschutzmaßnahmen- Verkehrslärm

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

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

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

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

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bei Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur der

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

10.2 Beurteilung des Freizeitlärms gemäß Freizeitlärm-Richtlinie Brandenburg

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

Im Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen der Veranstaltungen

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

auf die Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet untersucht.

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

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

Bei der Beurteilung des Freizeitlärms gelten folgende Beurteilungszeiten:

Tabelle: Tageszeiträume nach Freizeitlärmrichtlinie

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

In einem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärmrichtlinie einzuhalten:

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

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

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

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

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

Aufgrund der Standortgebundenheit, der sozialen Adäquanz und Akzeptanz der Veranstaltungen im Umfeld des Seeparks wird die Anzahl der seltenen Ereignisse entsprechend der Empfehlungen

der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) auf maximal 18 Kalendertage erhöht.

Im Ergebnis der Untersuchungen des Schallgutachtens wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im südlichen Bereich des Plangebiets nur durch die Veranstaltung „Seebadfest“ um 2 dB(A) überschritten werden.

10.2.1 Schallschutzmaßnahmen Freizeitlärm

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

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

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

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

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

11.0 FLÄCHENBILANZ

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

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

12.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

12.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens DVII „Uckerpromenade“ der Stadt Prenzlau liegt im bebauten Innenbereich der Stadt und weist eine Gesamtgröße von 20.771,00 m² auf.

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

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

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

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

12.2 Rechtliche Grundlagen

12.2.1 Europarechtliche Vorgaben

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

Vorgaben der FFH-Richtlinie

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

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

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

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

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

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

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

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

12.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

12.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

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

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesre-

gierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

12.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

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

12.2.3 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

12.3 Methodisches Vorgehen

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

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

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

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

12.4 Datengrundlage

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

- Entwurf des Bebauungsplanes D VII „Uckerpromenade“ (Stand Juni 2019)

- Onlinekarten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris)
- Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) (<https://luis-bb.brandenburg.de/>)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992

- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- Liste der in Brandenburg vorkommenden Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (Quelle: <https://lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.379287.de>)
- Verbreitungskarten des Landesfachausschusses für Säugetierkunde des NABU Brandenburg – Berlin, Landesumweltamt Brandenburg – Naturschutzstation Zippelsförde

12.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

12.5.1 Beschreibung des Vorhabens

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

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

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

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

12.5.2 Relevante Projektwirkungen

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

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

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

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

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

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- keine gegenüber der Nutzung als Hausgärten

12.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Es wurde am 27.05.2019 eine Ortsbegehung durchgeführt. Des Weiteren wurden die Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft,

ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

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

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

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

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

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

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

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

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

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

12.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

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

12.6.2.1 Vögel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6.2.2 Fledermäuse

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes können im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Gehölze abgebrochen werden. Während der Vorortbegehung konnten auf Grund von Eigentumsverhältnissen nicht alle Gehölze in Augenschein genommen werden. Im Bereich des Baufeldes 5 befinden sich Gehölze, die teilweise Baumhöhlen- und -spalten aufweisen. Der Baum im Baufeld 3 konnte nicht näher untersucht werden. Gehölze mit Höhlen und Spalten können Fledermäuse als Habitat dienen und sind auch außerhalb der Anwesenheit der Individuen geschützt.

Die Beseitigung von Gehölzen mit Höhlen und Spalten ist im Rahmen des Vorhabens unumgänglich. Alle im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind vor Abbruch durch ökologische Baubegleitung auf Baumhöhlen zu kontrollieren (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

Des Weiteren soll das Gebäude des ehemaligen Kurgartens abgebrochen werden. Ein Fledermausvorkommen ist auf Grund der Gebäudekubatur (u. a. Dachüberstände) ebenfalls nicht auszuschließen.

Daher ist das Gebäude im Vorfeld der Abrissarbeiten u. a. auf Wochenstuben und Zwischenquartieren von Fledermäusen zu untersuchen, um entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen, ökologische Baubegleitung, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen) abzuleiten. Die Begutachtung ist durch eine fachlich versierte Person vor und während des Gebäudeabbrisses durchzuführen, um Fledermausindividuen ggf. zu sichern und umzusiedeln.

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

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

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

Baumhöhlen sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, die bei Fällung der Gehölze zerstört werden. Daher sind alle im Plangebiet vorhandenen Gehölze vor Abbruch durch ökologische Baubegleitung auf Baumhöhlen zu kontrollieren (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

Durch den Gebäudeabbruch können Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Um den Tatbestand des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu umgehen, ist das Gebäude im Vorfeld durch eine fachlich versierte Person zu begutachten und artenschutzrechtliche Maßnahmen abzuleiten.

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

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

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

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

12.7 Zusammenfassung und Fazit

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

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

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

Bezüglich der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor und während des Abbruchs der Gebäude und Gehölze, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung durchzuführen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

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

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

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

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

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

kommen im Plangebiet nicht vor.

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

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