

**STADT PRENZLAU**

Bauherr: Wasser- und Bodenverband  
" Uckerseen "  
Berliner Straße 13  
17291 Prenzlau

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

" Verbandsgebäude mit Werkstatt  
am Neustädter Damm "

Stand: 27.05.1997

aufgestellt: IRP-Ingenieurplan Prenzlau  
Dipl.-Ing. Ilona & Rüdiger Pfautsch  
Goethestraße 54  
17291 Prenzlau  
Tel.: (03984) 803827  
Fax : (03984) 806851

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung
- 1.1 Grundlagen
- 1.2 Ziele der Planung
2. Standortangaben
- 2.1 Abgrenzung des Plangebietes
- 2.2 Derzeitige Nutzung
- 2.3 Vermessung
- 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 2.5 Bodenbeschaffenheit
3. Grundsatzlösung der Planung
4. Erläuterungen zum Inhalt des  
Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 4.1 Städtebauliche Ordnung
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Ver- und Entsorgung  
(Wasserversorgung / Wasserentsorgung / Elektro /  
Fernmeldewesen / Müllentsorgung )
- 4.4 Grünordnung  
Vorhaben- und Erschließungsplan ( M 1 : 250 )
5. Belange Denkmalpflege, Denkmalschutz
6. Kampfmittelbelastung

Vorhaben- und Erschließungsplan  
" Verbandsgebäude mit Werkstatt am Neustädter Damm"  
Stand: 27.05.1997

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1 Grundlagen

Rechtsgrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist der § 7 BauGB - Maßnahmen G in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

amtlicher Lageplan vom 18.07.1996 ( M 1: 500 )

### 1.2 Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des Plankonzeptes geschaffen werden.

Die Planerfordernis für den V/E - Plan ist gegeben, da die Stadt Prenzlau für dieses Gebiet keinen Bebauungsplan hat. Vorgespräche mit den zuständigen Behörden aus Kreis und Land lassen eine Genehmigung der geplanten baulichen Anlage erwarten.

Planungsziel ist eine geordnete Entwicklung des Gebietes am Neustädter Damm in Anbindung an vorhandene Bebauung.

Eine eindeutige Abgrenzung der Bauflächen zur freien Landschaft soll Grundlage dieser Planung sein.

## 2. STANDORTANGABEN

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das ausgewiesene Plangebiet für die vorgesehene Bebauung befindet sich stadtauswärts am Neustädter Damm (B 109) in Richtung Berlin auf den Flurstücken 34/5 und 35/1.  
Die Größe beträgt ca. 6.300 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Wiese genutzt.

### 2.3 Vermessung

Der Bearbeitung lag ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 500 des Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Konopka vom Juli 1996 vor.

### 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 34/5 und 35/1 der Flur 25.

## 2.5 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich in der Uckerniederung von Prenzlau, wo erfahrungsgemäß durch Schlick und Torf für die Gründung von Gebäuden erhöhte Aufwendungen zu erwarten sind.  
Bindige Böden stehen in größeren Tiefen an.

Mit Grundwasser ist im Baugebiet zu rechnen.

Das Gelände selbst stellt sich eben dar.

Das Grundstück befindet sich zu einem Drittel in der Trinkwasserzone II der Wasserfassung "Röpersdorfer Wiesenweg".

## 3. GRUNDSATZLÖSUNG

Die mögliche Gesamtfläche der Bebauungsfläche wurde so angeordnet, daß im wesentlichen folgende Kriterien erreicht werden:

- Inanspruchnahme von jeweils erforderlichen Größen
- Einordnung in Anpassung und Tiefe zur vorhandenen Bebauung im Gebiet
- Anbindung an die Bundesstraße B 109 über die vorhandene Grundstückszufahrt

## 4. ERLÄUTEUNGEN ZUM INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

### 4.1 Städtebauliche Ordnung

Die Festsetzung der Planung dient dem Ziel, die infrastrukturell gut erschlossene bestehende Bebauung der Ortslage mit städtebaulich verträglicher Nutzungsart abzurunden.

Zu diesem Zweck wurde für das Bebauungsgebiet "Mischgebiet" festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, einer kleinen Werkstatt und dazugehörigem Sozialgebäude als Winkelbau.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,2.

Damit soll die vorhandene örtliche Struktur unter max. Ausnutzung der vorhandenen Fläche weiter abgerundet werden.

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 22,5° bis 45° auszubauen.

Das Verbandsgebäude erhält 45° Dachneigung. Die Werkstatt und dazugehöriger Sozialtrakt erhalten 22,5° und 28° Dachneigung.

Die Traufhöhe der Gebäude beträgt als Höchstgrenze 5,00 m bei eingeschossiger Bebauung.

Die max. Traufhöhe von 5,00 m ist dabei nur für das Werkstattgebäude gestattet.

Für Wohn- und Verwaltungsbauten beträgt die zulässige Traufhöhe 3,00 m.

Aus gestalterischer Sicht soll eine ausgewogene Beziehung zur vorhandenen Umgebung, Einfachheit und Natürlichkeit erreicht werden, schlichte und klare Formen sollen die Baukonstruktion bestimmen.

### 4.2 Erschließung (Verkehr)

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der vorhandenen Straße (Neustädter Damm) auf das Baugelände.

Die neue Zufahrtstraße ist zu beleuchten.

Die Trassenführung zum Baugrundstück ist mit Fußweg möglich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Das Plangebiet gilt als erschlossen, da ein Anschluß des Gebäudes an die zentrale Wasserversorgung unproblematisch ist.

#### Wasserentsorgung

Prenzlau hat im geplanten Bereich ein zentrales Abwassersystem, welches zur Zeit saniert bzw. erstellt wird.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Medienträger sowie Telecom-Anschluß wurde auf dem Baugrundstück bereits verlegt.

Das Baugrundstück wurde somit im Zuge der Straßenerneuerung "Neustädter Damm" zentral erschlossen.

#### Regenentwässerung

Das Regenwasser ist grundsätzlich am Standort zur Versickerung zu bringen.

Die Bebauung muß so erfolgen, daß kein Regenwasser in den Straßenbereich geleitet wird.

Die allgemeine Versickerungsfähigkeit ist von der Landschaftsplanung und in der Planung der Außenanlagen vorgesehen bzw. vorzusehen.

#### Elektroversorgung / Fernmeldewesen

Die Elektroversorgung und Fernmeldeversorgung des Baugebietes ist vom Netzeigentümer sicherzustellen und wurde mit Erneuerung der Straße "Neustädter Damm" abgeschlossen.

Die Trassenführung auf dem neu zu bebauenden Gebiet ist auf nicht befestigten vorgenommen bzw. wird in Bereichen des Gehweges liegen.

Eine Standortbelastung erfolgt über die Anschlußgebühr der Versorgungsträger.

#### Müllentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls erfolgt durch den Beauftragten des Landkreises Uckermark.

Standplätze für Müllbehälter sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Müllfahrzeuge müssen das Grundstück problemlos befahren können.

#### 4.4 Grünordnung

Durch die geplante Bebauung werden Teile der untersuchten Fläche - ökologisch gesehen - beeinträchtigt.

Die Eingriffe lassen sich jedoch auf dem Gesamtgrundstück und in der Fläche der vorgesehenen Bebauung unproblematisch ausgleichen.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen sind alle landschaftspflegerischen Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung, wie Anpflanzungen von Straßenbegleitgrün und Schutzgehölzen, Beschränkungen der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß, Fassadenbegrünung als lokalklimatischer Ausgleich, Verzicht auf künstliche Düngung usw.

In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen nach vorliegendem Grünordnungsplan in der Bauausführung bzw. Ausführungsplanung beachtet.

Im abgeschlossenen TÖB-Verfahren wird der GOP vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände bestätigt und genehmigt.

5

#### 5. BELANGE DENKMALPFLEGE, DENKMALSCHUTZ

Bei der vorgesehenen Bebauung werden die Belange für Denkmalpflege berücksichtigt.

Entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird die untere Denkmalschutzbehörde vor Baubeginn informiert. So auch in der noch zu erteilenden Baugenehmigung im Land Brandenburg generell vorgesehen.

Gemäß der bereits vorliegenden Beurteilung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege gibt es im vorgesehenen Bereich der Bebauung keine baudenkmalpflegerischen Bedenken. Belange der Denkmalpflege werden wie oben erwähnt in den weiteren Planungen berücksichtigt.

#### 6. KAMPFMITTELBELASTUNG

Der überplante Bereich muß in jedem Fall auf Munitionsfreiheit untersucht werden.

Die Vorabstellungnahme durch den staatlichen Munitionsbergedienst läßt keine pauschale Freigabe zu, auch wenn in der näheren Umgebung keine Zerstörung durch Kriegseinwirkung vermutet wird.

Vorsorglich und im Wissen um die Bearbeitungszeiten wurde vom Bauherrn der Antrag auf Munitionsfreiheit gestellt.

Prenzlau, 27.05.1997

aufgestellt: .....  
Dipl.-Ing. (FH) R. Pfautsch

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Verwaltungsgebäude mit Werkstatt am Neustädter Damm"

Die Stadt Prenzlau

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Hoppe

- nachfolgend Stadt genannt

und der

Wasser- und Bodenverband  
"Uckerseen"  
Berliner Straße 13  
Postfach 1204  
17291 Prenzlau

- nachfolgend Vorhabenträger genannt

schließen folgenden Vertrag.

Teil I

Allgemeines

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Bebauung und die Erschließung des Baugrundstückes am Neustädter Damm (Flurstück 34/5, 35/1 der Flur 25 der Gemarkung Prenzlau) entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, den textlichen Festsetzungen sowie den Festlegungen des Grünordnungsplans.
- (2) Das Vertragsgebiet umfaßt die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Flurkartenauszug mit den Grenzen des Plangebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
- c) der Grünordnungsplan vom 04.09.1996 (Anlage 3)
- d) die Übergabevorschrift zum Projekt "Stadtkarte Prenzlau" (Anlage 4)

## Teil II

### Vorhaben

#### § V 1

##### Beschreibung des Vorhabens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat am 2.10.1996 den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Verwaltungsgebäude mit Werkstatt am Neustädter Damm" gefaßt. Grundlage des Vertrages sind der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und der Grünordnungsplan. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtausgang an der B 109.

Der Vorhabenträger plant für seine Verwaltung und den verbandseigenen Bauhof die Errichtung eines Bürogebäudes sowie einer Werkstatt mit Garagenteil auf den in Anlage 1 dargestellten Grundstücken.

#### § V 2

##### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertigstellen.

#### § V 3

##### Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben mit eigenen finanziellen Mitteln zu errichten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur in § V 1 geregelten Nutzung der dafür errichteten Gebäude.

#### § V 4

##### Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.



### Teil III

#### Erschließung

##### § E 1

#### Herstellung und Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt bzw. des von ihr benannten Betreibers zu sichern.
- (2) Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist mit dem Straßenbauamt Strausberg Außenstelle Templin abzustimmen und nach deren Maßgaben auszuführen.

##### § E 2

#### Baudurchführung

- (1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, daß die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, daß die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

##### § E 3

#### Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen.
- (3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben, mit der Maßgabe, die Richtlinie zur Erfassung und Übergabe von Vermessungsdaten für das Projekt "Stadtkarte Prenzlau" (Übergabevorschrift-sh. Anlage 4) anzuwenden.
- (4) Alle Arbeiten sind mit der Stadt abzustimmen.

§ E 4

Haftung im Schadensfall

- (1) Der Vorhabenträger haftet für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Teil IV

Schlußbestimmungen

§ S 1

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entläßt.

§ S 3

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen durchzuführen.
- (2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet laut Grünordnungsplan sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

§ S 4

**Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ S 5

**Vereinbarung einer Vertragsstrafe**

- (1) Bei Nichteinhaltung der in diesem Vertrag unter § 3 vereinbarten Verpflichtungen bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch den Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,- DM, die dem wirtschaftlichen Wert der vorzunehmenden Pflanzungen entspricht, an die Stadt zu zahlen.
- (2) Diese finanziellen Mittel sind durch die Stadt zweckgebunden für grünordnerische Maßnahmen zu verwenden.

§ S 6

**Haftungsausschluß**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 7 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, daß sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 7

**Schlußbestimmungen**

- (1) Vertragsveränderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Prenzlau, den 26.5.97

  
Hoppe  
Der Bürgermeister

  
Wasser- und Bodenverband  
-Uckerseen-