

Begründung

zum qualifizierten Bebauungsplan A VIII
der Stadt Prenzlau

„Verlängerte Friedhofstraße“

mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen

20.05.1999

Übersicht

1. Anlaß der Planaufstellung	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Beschreibung des Plangebietes	3
4. gesetzl. Grundlagen der Planaufstellung	4
5. Ziel und Zweck der Planung	4
6. Festsetzungen	4
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise, Baugrenzen	5
6.4 Nebenanlagen	6
7. Verkehr	6
8. Gestalterische Festsetzungen	6
9. Ver- und Entsorgung	7
9.1 Regenwasser	7
9.2 Schmutzwasser	7
9.3 Trinkwasser	7
9.4 Strom	7
9.5 Gas	7
9.6 Telekommunikation	8
9.7 Abfall	8
9.8 Altlasten	8
10. Denkmalschutz und -pflege	8
11. Umweltverträglichkeit/ Grünordnung	8
11.1 Grünordnung	8
11.2 Lärmschutz	9
12. Städtebauliche Zahlenwerte	9
13. Eigentumsverhältnisse/ Pachtverträge	9
14. Kosten	10
15. Verfahren	11

1. Anlaß der Planaufstellung

In der Stadt Prenzlau sind baureife Standorte für den Eigenheimbau weiter in unzureichendem Maße vorhanden. Aus diesem Grund wandern immer noch bauwillige Bürger in die umliegenden Gemeinden ab. Um diese negative Entwicklung abzuwenden, müssen weiterhin attraktive Bauflächen erschlossen werden.

Auf einer städtebaulich ungeordneten Fläche von ca. 0,6 ha Größe soll über einen Bebauungsplan Baurecht für eine für die Bürger Prenzlaus durch ihre Lage nahe des Unteruckersees äußerst interessante Fläche geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Prenzlau südlich der Bundesstraße Schwedter Straße (B 198).

Das Plangebiet wird begrenzt :

- im Norden durch den Prenzlauer Friedhof
- westlich durch die Friedhofstraße und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Bebauung mit Einfamilienhäusern) und dem in ca. 150 m entfernt befindlichen Unteruckersee
- östlich durch Kleingärten, die bis an den in ca. 230 m entfernt befindlichen Schäfergraben führen
- südlich durch Einfamilienhäuser und Kleingärten, die durch den Schäfergraben begrenzt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an den Friedhof grenzend ein ca. 2700 qm großer Platz (Flst. 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1), auf dem durch die Stadt Prenzlau natürliche Baumaterialien wie Holz und Erde kompostiert und für ihre Weiterverwendung gelagert werden. Die Fläche ist nicht bebaut und befestigt. Die Nutzung dieser Fläche muss aufgegeben bzw. auf einen Teil des angrenzenden Friedhofs verlagert werden.

Daran angrenzend liegt eine ca. 1200 qm große Fläche (Flst. 31/1, 32/1, 33/1), die bisher als Parkplatz für die Pkw der angrenzenden Kleingärten genutzt wurde. Der Parkplatz ist unbefestigt. Die auf den Flurstücken 33/1, 34/1, 35/1, 36/1 (Gesamtgröße ca. 1200 qm) liegenden Kleingärten mit aufstehenden Lauben (Holz-, Leichtbauweise) werden noch gärtnerisch genutzt und im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen. Die Pachtverträge sind bereits 1997 ausgelaufen.

Der Teil der Friedhofstraße innerhalb des Plangebietes ist unbefestigt.

Nach der Bodenkarte des Landschaftsplanes befindet sich das Plangebiet auf lehmigem Sand. Die landwirtschaftliche Bodenkartierung weist in diesem Gebiet grundwasserbestimmende Sande aus.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung um ca. 3,50 m ab. Dadurch werden für die Durchführung der Baumaßnahmen voraussichtlich Erdabtragungen und

-aufschüttungen notwendig. Bei starken Regenfällen fließt das Wasser auf südlich angrenzende Grundstücke und kann durch ungenügende Regenentwässerung nicht aufgefangen werden.

Das Vorhaben befindet sich in der neu berechneten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ostufer Uckersee.

Als bestehendes Ortsbild sind die Eigenheimstandorte entlang der Friedhofstraße und südlich des Plangebietes von Bedeutung. Das Gebiet ist geprägt durch die Siedlungsstruktur der 70er Jahre, d.h. die eingeschossigen Eigenheime sind mit einem Zeltdach errichtet worden. Die Stadt Prenzlau hat in den letzten Jahren einen Umbau der Gebäude mit Satteldächern zu einem zweiten Vollgeschoß befürwortet. Mit dem Ziel der Schaffung von größerem Wohnraum hat sich hier die Siedlungsstruktur in den vergangenen Jahren dahingehend verändert, dass immer mehr Satteldächer das Ortsbild prägen. Die Gebäude stehen trauf- als auch giebelständig zur Straße. Die Vorgärten sowie die rückwärtigen Bereiche werden gärtnerisch genutzt und sind mit Nebengebäuden bebaut.

Nach der Biotopkartierung zum Vorentwurf des Landschaftsplanes Prenzlau befindet sich das Vorhaben in einer mehr oder weniger unbebauten Gartenanlage. Die Vegetation ist durch Unkraut- und Ruderalflächen gekennzeichnet und in der Vegetationsbewertung als ein Gebiet mit Renaturierungs- und Entwicklungspotential ausgewiesen.

4. Gesetzliche Grundlagen der Planaufstellung

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar. Um innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Wohngebäude zuzulassen, wird das Gebiet als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes weist hier kein Biotop nach § 32 BbgNatSchG aus.

Das Vorhaben widerspricht nicht der Landschaftsplanung und wird als stadtlandschaftsgerecht befürwortet.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Grundlagen zur Genehmigung des Vorhabens „Verlängerte Friedhofstraße“ mit Verkehrserschließung zu schaffen. Die Planung dient zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung und dem Ausbau des Verkehrsraumes.

Geplant sind maximal 8 Grundstücke mit einer Größe von je ca. 500 qm, auf denen Einzel- und Doppelhäuser eingeschossig mit voll ausgebautem Dach unter Voraussetzung der Einhaltung einer Traufhöhenfestsetzung zulässig sind.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar. Das bereits bestehende Wohngebiet, das sich überwiegend durch Wohngebäude kennzeichnet, die ausschließlich dem Wohnen dienen, soll durch die Erschließung des neuen Gebietes erweitert und fortentwickelt werden. Dabei soll der ruhige Wohncharakter weiterhin Vorrang behalten und Störungen ferngehalten werden. Deshalb wird die Fläche als

reines Wohngebiet festgesetzt, auf der Wohngebäude nach § 3 (2) BauNVO zulässig sind, die ausschließlich Wohnungen enthalten, die auf die Bedürfnisse der Bürger beschränkt sind. Alle Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der effektiven Ausnutzung der Randlage eines landschaftlich wertvollen Freiraums und der Zahl der Bauwilligen für das verhältnismäßig kleine Plangebiet soll verdichtetes Bauen zugelassen werden. Da eine Ausdehnung des Plangebietes durch die bestehende Bebauung und die durch einen Generalpachtvertrag geschützten östlich gelegenen Kleingärten derzeit nicht möglich ist, kann eine Überschreitung der Obergrenze zur Erreichung der Planungsziele unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Einhaltung einer Mindestgröße der Grundstücke von ca. 500 qm zur Realisierung der Vorhaben begründet werden. Hieraus folgt, dass die Obergrenze der für ein Reines Wohngebiet zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,1 überschritten werden muss. Diese Festsetzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da grünordnerische Maßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können, auf Flächen des nahe gelegenen Schäfergrabens ausgeglichen werden. Danach sollen auf einer Fläche der Stadt Prenzlau, die der Erholung der Kleingärtner und Bewohner des angrenzenden Wohngebietes dient, in entsprechend erforderlichem Maße neue Bäume gepflanzt und damit ein wichtiger innerstädtischer Grünbereich aufgewertet werden.

Die Geschoßflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, sie liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Die GFZ beinhaltet den Ausbau zweier Vollgeschosse. Hierzu wird eine Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO festgesetzt. Die festgeschriebene maximale Traufhöhe, bezogen auf die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, beträgt 4,50 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Straße.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Der Bereich westlich des Plangebietes ist in offener Bauweise, d. h. mit Einzelhäusern bebaut. Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, wodurch den Bauwilligen mehr Raum für individuellere Planungen sowie kostengünstigeres Bauen ermöglicht werden soll.

Die Baugrenzen sind so festgelegt worden, dass die Lage der einzelnen Gebäude innerhalb der Grenzen variieren kann. Da die bestehenden Häuser entlang der Friedhofstraße trauf- als auch giebelständig zur Straße stehen, wird in dem Bebauungsplan bewußt auf eine Festsetzung hinsichtlich der Firstrichtung verzichtet, um eine Anpassung des Vorhabens an die nähere Umgebung zu erzielen. Dies gilt auch für die Festsetzung einer Baulinie, die bei Betrachtung des baulichen Bestandes keinen Bezug findet.

Um die Würde des Friedhofes als Ruhestätte zu erhalten und einen Mindestabstand des Baufeldes 1 zur Grabanlage zu gewährleisten, soll die erste Grabreihe entlang des Zaunes nach Beendigung der Liegezeiten entfallen und diese Fläche als Weg ausgebaut oder mit Pflanzen gestaltet werden.

6.4 Nebenanlagen

Notwendige Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nach § 12 (2) BauNVO können neben der Errichtung innerhalb der Baufenster auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO im straßenbegleitenden Bereich (Vorgarten) zugelassen werden. Gem. § 15 BauNVO ist ihre Häufung im Plangebiet dann unzulässig, wenn von Ihnen Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die für das Gebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Andere Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf im Baugebiet gelegenen Grundstücken nicht zulässig. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Friedhofstraße verkehrlich erschlossen. Die bisher schlecht ausgebaute Straße soll neu gestaltet und als Sammelstraße ausgebaut werden.

Hinsichtlich einer langfristigen Erschließung des Gebietes östlich des Plangebietes (derzeit Kleingärten) für die Errichtung von Wohngebäuden soll die geplante Straße A/4 bereits so dimensioniert werden, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt nach Osten erweitert und an die Bundesstraße B 198 (Schwedter Straße) herangeführt werden kann. Die Straße A/4 soll erst als Einbahnstraße zur Vermeidung derzeit unnötiger Straßenerschließungskosten ausgebaut werden und zu einem späteren Zeitpunkt verbreitert werden.

Um das Baugebiet herum führt eine 3m breite Einbahnstraße A/1-A/3 sowie ein 2,50 m breiter kombinierter Geh- und Radweg.

Dabei sind die Kurvenausrundungen so gestaltet, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug das Gebiet mit langsamer Geschwindigkeit ungehindert durchfahren kann.

Aufgrund der festgesetzten Straßenprofile der Straßen A/2-A/4 wird dieser Bereich als verkehrsberuhigt (max. 30 km/h) beschildert.

8. Gestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung gestatten eine Übernahme gestalterischer Vorschriften in den Bauleitplan.

Im Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße“ wird die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am bestehenden Orts- und Straßenbild.

Entsprechend § 4 der Satzung über Gestaltung und Einfriedung von Vorgärten „...gehen Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von § 2 (Einfriedungen) und § 3 (Vorgärten bebauter Grundstücke) abweichende Regelungen treffen, dieser Satzung vor“.

Einfriedungen sind mit standortgerechten Hecken zu gestalten. Daneben sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Die zunehmende Anzahl von Satteldächern in den bestehenden Wohngebieten hat eine Änderung des Ortsbildes zur Folge. Die Dachform und -neigung wird deshalb in den Festsetzungen geregelt. Für die Hauptgebäude sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 42° im Bebauungsplan festgeschrieben. Dachgauben sind zulässig.

Bauliche Nebenanlagen nach § 12 (1) BauNVO dürfen auch im Vorgartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn diese sich dem architektonischen Gesamtbild des Hauptgebäudes und der Nachbargrundstücke anpassen. Die Errichtung der Nebenanlagen wird mit flachgeneigten Dächern oder Satteldächern festgesetzt. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen- und Grundstücksflächen wird einem Leitungssystem und dem Grundwasser zugeführt. Da sich in diesem Bereich keine Regenentwässerungsleitung befinden, wird diese neu verlegt.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufs jedoch so weit wie möglich auf den Grundstücken gesammelt und genutzt sowie an das Grundwasser weitergeleitet werden. Sollte dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, ist das Regenwasser in die geplante Regenentwässerungsleitung einzuleiten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Bauleitplan aufgenommen.

9.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine getrennte Entsorgungsleitung gesammelt und an die öffentliche Abwasserentsorgung weitergegeben und der Kläranlage zugeführt. Diese Leitung muss neu verlegt werden und kann an die Schmutzwasserleitung der Bergstraße angebunden werden.

9.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anlagen der Stadtwerke Prenzlau sichergestellt. Zur Verlegung der Leitung ist der Straßenraum ausreichend dimensioniert. Um die Wasserversorgung sicherzustellen, ist eine Rohrnetzerweiterung erforderlich. Die Wasserversorgungsleitung DN 80 AZ ist gegen eine Leitung PE 140 bis zum Ende des Baugebietes auszutauschen.

9.4 Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG (EMO), die für den Bereich sichergestellt ist.

9.5 Gas

Die Stadtwerke versorgen das Stadtgebiet mit Erdgas. Bei Bedarf können die einzelnen Grundstücke an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Für die Versorgung der Grundstücke ist eine Rohrnetzerweiterung notwendig. Die Finanzierung dieser neu zu verlegenden Hauptleitung durch die Stadtwerke erfolgt nur, wenn alle neuen Wohngebäude an die Erdgasversorgung angeschlossen werden.

9.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird das Plangebiet an das in der Friedhofstraße verlegte Leitungsnetz anschließen.

9.7 Abfall

Die Abfallentsorgung wird durch das Abfallentsorgungsunternehmen Edelhoff gesichert. Wie unter Punkt 7 näher erläutert, ist das Durchfahren des Baugebietes mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ungehindert möglich.

9.8 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises von 1993 keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Ein Hinweis zur Meldepflicht ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten.

10. Denkmalschutz und -pflege

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten bzw. aus der Sicht der Denkmalpflege erhaltenswerten Gebäude.

Aufgrund der Analogie der hier vorhandenen topographischen Situation am Rande einer Niederung mit der topografischen Lage entsprechend bereits bekannter Fundplätze in der näheren Umgebung ist im Planbereich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bodendenkmalen zu rechnen. Im Zuge der Gesamterschließung sind archäologische Sondierungsgrabungen durchzuführen.

Ein Hinweis zur Melde- und Dokumentationspflicht bei Vorfinden von Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Bauphase ist als nachrichtliche Übernahme im Bauleitplan enthalten.

11. Umweltverträglichkeit/ Grünordnung

11.1 Grünordnung

Der Grünordnungsplan mit Stand vom August 1998 ist ein Fachplan zum Bebauungsplan, der die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. In ihm sind grünordnerische Maßnahmen, gestalterische Festsetzungen und Pflanzgebote festgesetzt, die im Wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, sind entsprechend der errechneten Anzahl 25 Schwarz-Erlen auf einer öffentlichen Fläche südlich des Geltungsbereiches des B-Planes am Schäfergraben anzupflanzen, nachdem die dort derzeit stehenden Pappel-Hybriden im Rahmen der Stadt obliegenden Verkehrssicherungspflicht (Gefahr durch Totäste, Bruch ganzer Äste) gefällt sind. Der Ausgleich soll in Form einer Uferschutzbepflanzung innerhalb von 2 Jahren erfolgen. Nach dem Aufwachsen der Gehölze sollen diese zu einer Beschattung des Grabens und einer Eindämmung des Krautwuchses dienen. Eine nachrichtlich Übernahme erfolgt im Bebauungsplan.

11.2 Lärmschutz

Im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr kann davon ausgegangen werden, dass Immissionsgrenzwerte nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz inner- und außerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Es sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig.

Da die sich südlich in 90 m vom Plangebiet entfernt befindliche Vereinsgaststätte keine Vergnügungsstätte ist, bestehen gegen die vorliegende Planung keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Die Schutzbedürftigkeit des reinen Wohngebietes bleibt erhalten.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

neues Baugebiet	4150 qm	65 %
Verkehrsfläche gesamt	2215 qm	35 %
<hr/>		
Plangebiet gesamt	6365 qm	100 %

13. Eigentumsverhältnisse/ Pachtverträge

Die Pachtverträge für die kleingärtnerische Nutzung von Teilen der Flurstücke innerhalb des Baugebietes (26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 35/1, 36/1) sind bereits 1997 ausgelaufen und wurden nicht mehr verlängert. Den ehemaligen Kleingartenpächtern ist erlaubt, bis zu Beginn der Baumaßnahmen die Pachtflächen weiterhin zu bewirtschaften. Die Flurstücke 26/1 bis 36/1 der Flur 42 befinden sich im Eigentum der Stadt Prenzlau. Die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke 46/1 und 44/1 werden derzeit überprüft.

Für die Flurstücke 50/3 und 37/1 der Flur 42 müssen die Pachtverträge mit den Nutzern bezüglich der Größe des Pachtlandes geändert werden, weil eine Flächeninanspruchnahme für den Straßenbau unumgänglich ist.

Restitutionsansprüche bestehen auf folgenden Grundstücken bzw. von der Planung betroffenen Teilflächen:

49/1 der Flur 42	ca.	30,00 qm
49/2 der Flur 42	ca.	60,00 qm

Änderung der Pachtverträge durch Verkleinerung der Flächen für:

Flurstück 50/3 der Flur 42 (Vorgarten) ca. 180,00 qm
Eigentum des Volkes
Rechtsträger VEB Gebäudewirtschaft

Flurstück 37/1 der Flur 42 (Kleingarten) ca. 62,00 qm
Eigentümer: Stadt Prenzlau

14. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Überplanung des Gebietes und die Erschließungsmaßnahmen erhebliche Kosten.

Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf eine Erschließungsgesellschaft übertragen oder selbst finanzieren. Die neu entstehenden Grundstücke werden durch die Stadt oder einen Erschließungsträger veräußert.

Den ehemaligen Pächtern der Kleingärten soll entsprechend eines Wertermittlungsgutachtens eine Entschädigung gezahlt werden.

Kostenschätzungen (innerhalb des Geltungsbereiches):

Ausbauplanung Friedhofstraße	35.000,- DM
Erschließungskosten innerhalb der Verkehrsflächen	350.000,- DM
Verlegung Regenwasserleitung	200.000,- DM
Herstellung Straßenbeleuchtung	30.000,- DM
Herstellung Grünordnungsplan	3.500,- DM
Grünordnerischer Ausgleich im Plangebiet Erstpflanzung und 3 Jahre Pflege	12.000,- DM
Grünordnerischer Ausgleich/Ersatzmaßnahmen am Schäfergraben Erstpflanzung einer Schwarzerle + 3 Jahre Pflege = 660,- DM/Baum Neupflanzung von 25 Erlen	17.000,- DM
Entschädigung ehemal. Gartenpächter	
Abbruchentschädigung	15.000,- DM
Aufwuchsentschädigung	10.000,- DM

Gesamtkosten	672.500,- DM
---------------------	---------------------

eventuelle Zusatzkosten:

Munitionsbergung ca.	1.000,- DM
archäologische Untersuchungen ca.	5.000,- DM

Zusatzkosten	6.000,- DM
---------------------	-------------------

15. Verfahren

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am 24.4.1996 beschloß, den Bebauungsplan A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“ aufzustellen, der ein Gebiet von 4 ha überplanen sollte, gab es viele Proteste von Kleingartenpächtern westlich des jetzigen Plangebietes gegen die Umnutzung von Gartenland in Bauland.

Unter der Beachtung berechtigter Interessen der Kleingärtner wurde am 01.10.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau ein Änderungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“ gefaßt, der den Geltungsbereich auf ca. 0,8 ha minimierte.

Mit Datum vom 25.9.1996 wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Frankfurt/Oder die Planaufstellungsabsicht angezeigt. In der Zielmitteilung der Landesplanungsabteilung wurde erklärt, daß die Planungsabsicht die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Diese Stellungnahme behält trotz des geänderten Geltungsbereiches auch weiterhin ihre Gültigkeit, da das jetzige Plangebiet innerhalb dieses Geltungsbereiches liegt.

Der Änderungsbeschluß wurde im April 1998 durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht.

Da der geänderte Aufstellungsbeschluß bereits 1997 gefaßt und das förmliche Verfahren eingeleitet wurde, wird das Verfahren gem. § 233 (1) BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 9.7.1998/12.8.1998 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 12.11.1998 in Form einer Informationsveranstaltung, in der Anregungen und Bedenken zum Vorhaben vorgebracht wurden.

Aufgrund der geltenden Straßenausbaubeitragssatzung und aus Gründen der Kostenminimierung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde der Geltungsbereich des B-Planes nochmals geringfügig verkleinert (jetzt ca. 0,6 ha) und die Straßenführung innerhalb des Plangebietes verändert.

Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 22.04.1999 bis 10.05.1999. Nach der Auslegung wurde die vorhandene Straßenführung nochmals aufgrund von Einwänden betroffener Kleingärtner geringfügig geändert, so dass sich das südwestliche Baufeld um ca. 1m verkleinert.