

# STADT PRENZLAU



Bebauungsplan CIII, einschließlich  
Grünordnungsplan für das allgemeine  
Wohngebiet „Röpersdorfer Straße“



## BEGRÜNDUNG





## INHALTSVERZEICHNIS

		Seite:
<b>I. BEGRÜNDUNG</b>		
<b>1.0</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>6</b>
<b>2.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>4.0</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>9</b>
	- Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung	
<b>5.0</b>	<b>Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
5.1	Naturräumliche Situation	12
5.2	Flächennutzung	12
5.3	Landschaftsbild	13
5.4	Boden	13
5.5	Wasser	15
	5.5.1 Oberflächenwasser	
	5.5.2 Grundwasser	
5.6	Klima / Luft	16
5.7	Vegetation, Arten- und Biotopschutz	17
	5.7.1 Potenzielle natürliche Vegetation	
	5.7.2 Reale Vegetation	
	5.7.3 Fauna	
5.8	Bewertung	20
<b>6.0</b>	<b>Bestandserfassung Hochbau, Verkehr, Stadttechnik</b>	<b>21</b>
6.1	Nutzungsbeschränkungen	21
<b>7.0</b>	<b>Ziele der Bebauungsplanung</b>	<b>24</b>
7.1	Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
7.2	Entwicklungsziele der Stadtplanung und des Städtebaus	25
<b>8.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>26</b>
8.1	Städtebauliche Grundidee	26
8.2	Verkehrliche Erschließung	26
8.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	27
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
8.5	Hauptversorgungsleitungen; Ver- und Entsorgung des Gebietes	30
8.6	Festsetzungen nach Landesrecht	31
8.7	Immissionsschutz	32
8.8	Landschaftsplanerische Grundidee	33
8.9	Grünflächen	34
	8.9.1 Öffentliche Grünflächen	

8.9.2	Private Grünflächen	
8.10	Pflanzbindungen	36
8.10.1	Rand- und Schutzpflanzungen	
8.10.2	Begrünung der Straßenräume	
8.10.3	Pflanzungen auf den Grundstücken	
8.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
8.11.1	Entwicklung von artenreichen Feuchtwiesen	
8.11.2	Anpflanzen von Gehölzgruppen am Rand der Feuchtwiese	
8.11.3	Pflege der Kopfweiden	
8.11.4	Anlage eines Regenrückhaltebeckens	
<b>9.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Minimierung und Kompensation</b>	<b>42</b>
9.1	Landschaftsbild / Stadtbild	44
9.2	Erholung	44
9.3	Boden	44
9.4	Wasser	45
9.5	Klima	46
9.6	Flora und Fauna	46
9.7	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	48
<b>10.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>51</b>

## **II. KARTEN UND PLÄNE**

1. Bestand Natur und Landschaft
2. Bebauungsplan

**TEIL I – BEGRÜNDUNG**



## 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Am 28.01.1998 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes C III "Allgemeines Wohngebiet Röpersdorfer Straße".

Nach 1990 konzentrierte sich der Eigenheimbau der Stadt Prenzlau vorrangig auf Baulücken innerhalb des bebauten Stadtgebietes und in den Bereichen "An der Baumschule" und am Schäfergraben.

Diese Baugebiete weisen nun keine Reserven mehr auf.

Um der kontinuierlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau in Prenzlau gerecht zu werden, besteht die Notwendigkeit, nach Erstellung eines Bebauungsplanes ein neues Baugebiet zu erschließen. Die Stadt Prenzlau hat mit dem Erschließungsträger "MEBRA Projektentwicklungsgesellschaft mbH Neubrandenburg" mit Datum vom 2.11.1999 einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel geschlossen, die MEBRA mit der Planung, Erschließung und Vermarktung des neuen Baugebietes "Röpersdorfer Straße" zu beauftragen. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Stadt Prenzlau und die MEBRA Projektentwicklungsgesellschaft Neubrandenburg einen entsprechenden Erschließungsvertrag abschließen.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29.04.97 wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Dieser wird in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Uckermark jedoch nicht gesondert ausgefertigt, sondern mit der Darstellung der örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits in den Bebauungsplan integriert.

Die Kartengrundlage des Bebauungsplanes ist eine digitalisierte Vermessung, ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Manfred Vogler, 17291 Prenzlau, Neubrandenburger Straße 11, Höhenbezug HN.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Der Bebauungsplanung wurden die Untersuchungen des städtebaulichen Rahmenplanes "Wohngebiet Röpersdorfer Straße" vom Juli 1995 zu Grunde gelegt.

Weitere Planungsgrundlagen waren:

- Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Vorentwurf Stand April 1999

- Baugrund- und Gründungsgutachten Prenzlau, Bebauungsgebiet Neustädter Vorstadt der Hydrogeologie GmbH vom 18. Juni 1994
- Landschaftsprogramm Brandenburg (Entwurf Mai 1995)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Uckermark, Region Prenzlau (September 1998)
- Landschaftsplan der Stadt Prenzlau, (Vorläufige Planfassung Juni 1995)
- Klimadaten der DDR, Reihe B, Bd. 14, Klimatologische Normalwerte 1951 / 80

Der Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung wurde am 22.11. 2000 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 21.03. 2001 durch den Landkreis Uckermark mit 1 Maßgabe und 3 Auflagen, die in dieser Begründung berücksichtigt wurden.

## **2.0 RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 GVBl. I S. 126, geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.9.1998
- Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch Gesetze vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 510), vom 17. Dezember 1996 GVBl. I S. 363)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO), Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993, veröffentlicht im GVBl. I S. 398, geändert durch Gesetz vom 30.6.1994 veröffentlicht im GVBl. I S. 230
- Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau in der Fassung vom 30.12.1999
- Bauleitplanung und Landschaftsplanung  
Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997.

### 3.0 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt, östlich der Röpersdorfer Straße mit einer Fläche von 8,83 ha.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch den unbefestigten Weg "Am Sägewerk", südlich der Promenade
- im Osten durch den unbefestigten Erschließungsweg für die Bungalowstandorte, sowie durch deren südlichen Grenze und durch Ackerflächen
- im Süden durch Ackerflächen und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 130/1 der Flur 24,
- im Westen durch die straßenabgewandte Wohnbaulandgrenze der fünfgeschossigen Bebauung an der Röpersdorfer Straße und durch die Röpersdorfer Straße selbst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flur 24 der Gemarkung Prenzlau mit den Flurstücken 78, 130/1, 130/2, 133/6 und 174/2.

Gemäß Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Wirtschaftsförderung und Tourismus der Stadt Prenzlau stellen sich die Eigentumsverhältnisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Flur 24

Flurstück 78	Landkreis Prenzlau
Flurstück 130/1*	Radeke, Richard
	Radeke, Klaus
	Radeke, Joachim
Flurstück 130/2	Stadt Prenzlau
Flurstück 133/6	Stadt Prenzlau
Flurstück 174/2	Lucht, Eckhard

\* mit Kaufvertrag Nr. 1186/94 vom 29.11.1994 (Notarin Gorkow, Prenzlau) hat die MEBRA GmbH Neubrandenburg Teilflächen des Flurstückes 130/1 erworben.

#### **4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau liegt als Vorentwurf mit Stand 5/99 vor. Danach ist das Gebiet als Wohnfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Im Sinne der Konsolidierung der Bevölkerungszahl des Regionalen Entwicklungszentrums und der sich aus der Mittelzentrumsfunktion über den Eigenbedarf hinaus ergebenden Versorgungsaufgaben für die Gemeinden des Nahbereiches ist die Absicht der Stadt Prenzlau, für den bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan C III "Röpersdorfer Straße" aufzustellen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 3. November 1998).

**Land Brandenburg**  
Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Raumordnung



**Land Berlin**  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Umweltschutz und Technologie

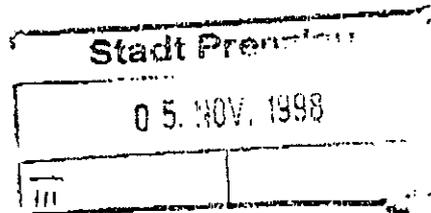


**Gemeinsame  
Landesplanungsabteilung**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Referat GL 6  
Postfach 139, 15201 Frankfurt (Oder)

Stadtverwaltung Prenzlau  
Dezernat III, Amt 61  
Postfach 1261

17282 Prenzlau



*Re. S. 77.*

Datum: 03. November 1998  
Geschäftsz.: GL 6.32-202/98/12  
Bearbeiter: Herr Knopf  
Hausanschluß: (03 35) 5 60-31 13  
Faxanschluß: (03 35) 5 60-31 18

**Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung**

hier: **Bebauungsplan C III "Röpersdorfer Straße"**

Stadt: Prenzlau  
Landkreis: Uckermark  
Planungsregion: Uckermark-Barnim  
Reg.-Nr.: GL 6 - 202/98

- Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 26.08.1998
- Schreiben der Stadt Prenzlau über den Landrat des Kreises Uckermark vom 24.09.1998 (Posteingang: 08.10.1998)

Anlage: Daten- und Kartenübersicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem Schreiben vom 26.08.1998 teilten wir Ihnen die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes C III "Röpersdorfer Straße" mit.

Mit Ihrem Schreiben vom 24.09.1998 baten Sie um eine erneute landesplanerische Prüfung Ihrer Planungsabsicht unter Angabe folgender Gründe:

1. Die von uns vorgeschlagene Bebauung entlang der Röpersdorfer Straße ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die Konversionsflächen westlich der Röpersdorfer Straße, entgegen den ursprünglichen Planvorstellungen, nicht als Wohnbauflächen, sondern als Grünflächen ausgewiesen werden sollen.

2

2. Die an dem Konversionsstandort geplanten 500 WE werden aus der Wohnungsbilanz der Stadt Prenzlau herausgenommen.
3. Nach der nunmehr von der unteren Naturschutzbehörde endgültig bestätigten Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Unter-Uckersee" liegt lediglich eine ca. 3 ha große Fläche des östlichen Planbereiches im Landschaftsschutzgebiet. Gleichzeitig hat die untere Naturschutzbehörde eine Ausgliederung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Die Landesplanungsbehörde erkennt die angeführten Gründe als wesentlich geänderte Beurteilungsgrundlagen für die Planungsabsicht an und teilt Ihnen im Ergebnis einer erneuten Prüfung die folgende Beurteilung mit:

Im Sinne der Konsolidierung der Bevölkerungszahl des Regionalen Entwicklungszentrums und den sich aus der Mittelzentrumsfunktion über den Eigenbedarf hinaus ergebenden Versorgungsaufgaben für die Gemeinden des Nahbereiches ist die Absicht der Stadt Prenzlau, für den bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan C III "Röpersdorfer Straße" aufzustellen, mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

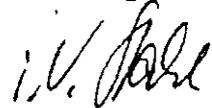
Die unter Pkt. 2 der Mitteilung der Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 26.08.1998 erfolgte Beurteilung der Planungsabsicht ist damit ungültig.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Stoll)

Anlage

## **5.0 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

### **5.1 Naturräumliche Situation**

Prenzlau liegt nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region Uckermark. Die Uckermark mit den Gebieten Uckermärkisches Hügelland, Woldegk-Feldberger Hügelland, Uckerniederung und Randow-Welse-Niederung sind Teil des Rücklandes der Mecklenburgischen Seenplatte. Nach dem Landschaftsrahmenplan für die Region Prenzlau liegt das Planungsgebiet innerhalb der Landschaftsgrenze oberer Ordnung Becken- und seenreiches Rückland der Pommerschen Haupteisrandlage. Als Landschaftsgrenze mittlerer Ordnung wird die Uckermärkische Platte genannt. Die Landschaftsgrenze unterer Ordnung stellen das Uckerbecken und die Randplatten dar.

Die Endmoränen des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit markieren als bewaldete Höhenketten die einzelnen, teils eng gestaffelten Eisstillstandslagen.

Die ausgedehnten, kuppigen bis flachwelligen Grundmoränen mit lehmigen und sandig-lehmigen Böden sind seit langem in ackerbaulicher Nutzung. Die nach Norden entwässernden Täler von Ucker und Randow sind als breite Mulden in die Moränenplatten und Höhenketten eingesenkt. Der Grundwasserzustrom von den teilweise steilabfallenden Talrändern führte zur Ausbildung mächtiger Durchströmungsmoore. Das Uckertal zeichnet sich zusätzlich durch seinen Seenreichtum aus.

Das Plangebiet liegt auf der Hochfläche westlich des Unteruckersees.

### **5.2 Flächennutzung**

Das am Rand des bebauten Stadtgebietes gelegene Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Niederung im Norden wird als Intensivgrünland genutzt. Auch die Ackerfläche im südlichen Teil wird intensiv genutzt.

Die Übergangszone zwischen Wiese und Acker sowie die Randzone entlang der Bebauung an der Röpersdorfer Straße werden gegenwärtig nicht genutzt. Die bauliche Nutzung von Teilflächen wurde inzwischen aufgegeben. Die Gebäude sind zum überwiegenden Teil bereits entfernt.

### 5.3 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet schließt sich unmittelbar an das bebaute Stadtgebiet an.

Das Landschaftsbild wird geprägt von der massiven fünfgeschossigen Bebauung, die zur Landschaft nicht eingegrünt ist und der angrenzenden ausgeräumten Ackerfläche. Das Gelände ist schwach reliefiert.

Reizvoll sind die Blickbeziehungen zum Doppelturm der Marienkirche, zum Dominikanerkloster und zum Landschaftsraum Unteruckersee. Die Entfernung zum Seeufer beträgt ca. 1,3 km. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Promenade (Am Sägewerk) ist Teil des Uckermärkischen Rundwegs.

Der landschaftsästhetische Gesamtwert, der sich aus der Verknüpfung der Wertfaktoren Vielfalt, Naturnähe und Eigenart ergibt, wird als gering eingestuft. Dagegen ist die visuelle Empfindlichkeit auf Grund der schwachen Grobreliefierung, geringer Vegetationsdichte und geringer Strukturvielfalt bzw. Kleinteiligkeit des Gebietes hoch.

### 5.4 Boden

Die Stadt Prenzlau liegt im Bereich des Rücklandes des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Die flachwellige bis flachhügelige Landschaft beiderseits der oberen Ucker weist einzelne aufgesetzte Hügelzüge auf.

Die Uckerniederung ist eine glaziale Schmelzwasserrinne. Die großflächig vorkommenden allgemein 2 m bis 5 m mächtigen organogenen Bildungen werden von Talsanden unterlagert. In den Randzonen der Uckerniederung überlagern Abschlammungen und Aufschüttungen die organogenen Bildungen. Die Uckerniederung mit dem Unteruckersee und die Hochflächen stellen markante morphologische Elemente dar. Die Uckerniederung besitzt ein Niveau zwischen ca. 16 und ca. 20 m HN.

Das Gelände steigt zur Grundmoränenhochfläche westlich des Unteruckersees relativ flach an.

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand der Hochfläche und lässt sich aus geologischer Sicht in drei Bereiche gliedern.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes gehört zu einer Ausbuchtung der Uckerniederung, die in die Hochfläche hineinragt. Sie ist gekennzeichnet durch eine bis zu 0,90 m mächtige Torfschicht, die von bis zu 1,20 m mächtigen Feinsanden und

Unteren Sanden unterlagert wird. Die Niederungszone reicht bis an den Pappelbestand und die nördliche Grenze der Ackerfläche. Die Flachmoortorfe entstanden durch langfristig wirkende flache grundwasseranstiegsbedingte Überstauungen der tief liegenden Geländemulden. Dadurch bildete sich ein Versumpfungsmoor mit relativ geringen Torfmächtigkeiten. Diese Fläche bleibt unbebaut.

Den Übergang zur Grundmoränenhochfläche bildet der so genannte Niederungsrand. Er ist gekennzeichnet durch humose Abschlammungen mit einer Mächtigkeit von 0,30 m bis 1,30 m, die von einer 0,50 m bis 2,40 m mächtigen Geschiebemergelschicht und von unteren Sanden unterlagert werden.

Die Mächtigkeit des Geschiebemergels nimmt in Richtung Hochfläche zu. Der sandig ausgebildete Geschiebemergel weist zumeist eine weichplastische Konsistenz auf. Unter dem Mergel folgt mitteldicht gelagerter gemischtkörniger Mittelsand (unterer Sand). Westlich des ehemaligen Gehöfts ist die ca. 0,90 m dicke Abschlammungsschicht von einer 0,80 m bis 1,30 m mächtigen Umlagerungsschicht aus schluffigen Feinsanden und Mergeln mit und ohne Pflanzenresten unterlagert. Die sandigen Liegendschichten des Geschiebemergels bilden feinsandige Mittelsande, die zum Teil kiesige Beimengungen enthalten. Der Niederungsrand umfasst den größten Teil des Plangebietes. Er erstreckt sich von der Niederung im Nordosten bis an die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches.

Zur Grundmoränenhochfläche gehört nur der südöstliche Teil des Plangebietes. Unter dem Mutterboden stehen sandige bis stark sandige Geschiebelehne und Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,80 m an, die durchgängig von gemischtkörnigen Mittelsanden (unteren Sanden) unterlagert und lokal von gemischtkörnigen Mittelsanden und Feinsanden überlagert werden.

Durch Verwitterung der oberflächennahen Schichten der pleistozänen Sedimente entstanden im Bereich der Grundmoränenhochfläche und des Niederungsrandes vorwiegend lehmige Substrattypen.

Es handelt sich um staunässe- und grundwasserbestimmte Tieflehme, Lehme und Tone mit einem im Landesvergleich hohen biotischen Ertragspotenzial. In der Niederung im Norden stehen Moorstandorte an.

Auf Grund des hohen Anteils bindiger Sedimente und des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dies trifft besonders bei Starkregen zu.

## **5.5 Wasser**

### **5.5.1 Oberflächenwasser**

Das Planungsgebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf.

Der Graben im nördlichen Teil des Plangebietes führte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Herbst 1999) kein Wasser.

Die Dränvorflutleitung im Bereich der Promenade ist vermutlich funktionsuntüchtig. Der Graben im östlichen Teil des Plangebietes ist ca. 1,50 m tief und führt Wasser. Er entwässert über Rohrleitungen DN 150 und DN 200 in den Höftgraben, der parallel zur Promenade verläuft und in den Unteruckersee mündet. Der Höftgraben hat einen Ablauf aus dem Strom, so dass Wasser vom Strom über den Höftgraben in den Unteruckersee geleitet werden kann.

### **5.5.2 Grundwasser**

Das in den unteren Sanden entwickelte Grundwasserfließsystem entwässert in Richtung Unteruckersee. Es ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorhanden, dessen Teufenlage von 0,2 m bis 0,3 m unter Gelände in der Niederung auf 2,90 m unter Gelände im Südwesten des Plangebietes ansteigt.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hängt ab von der Mächtigkeit, der Ausdehnung und der Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten sowie vom Flurabstand, d.h. der Teufenlage der Grundwasseroberfläche.

Im Bereich der Hochfläche und der Übergangszone zur Niederung steht gespanntes Grundwasser unter Deckschichten mit wechselhaftem Aufbau und relativ geringer Mächtigkeit an, das gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist.

Das oberflächennahe Grundwasser in der Niederung ist ungespannt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Grundwasserschutzfunktion wird im Landschaftsrahmenplan Uckermark mit sehr gering bis gering bewertet.

Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt unter 60 m.

Die Höhe der Grundwasserneubildung beträgt in der Uckermark im Winter 118 mm, im Sommer 3 mm und in der Jahresbilanz 121 mm.

Der niedrige Sommerwert ist charakteristisch für die durch großflächigen Wassermangel im Sommerhalbjahr gekennzeichnete angespannte Situation im Wasserhaushalt des Landes Brandenburg.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Wasserfassung Röpersdorfer Wiesen. Die rechtskräftige Trinkwasserschutzzone II weist einen Radius von 80 m und die Schutzzone III einen Radius von 500 m auf. Somit befindet sich nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches an der östlichen Plangebietsgrenze in der Trinkwasserschutzzone III.

## 5.6 Klima, Luft

Die Uckermark liegt im südöstlichen Teil der Klimazone des "Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas". Diese Klimazone bildet den Übergang vom maritimen zum kontinentalen Einfluss.

In der Uckermark überwiegen bereits die kontinentalen Witterungseinflüsse.

Charakteristisch sind große Temperaturunterschiede zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht. Die relative Luftfeuchte, der Bewölkungsgrad und die Niederschlagsmenge liegen unter den deutschen Mittelwerten. Die frostfreie Zeit ist kürzer als 170 Tage. Die mittleren Windgeschwindigkeiten werden mit zunehmender Entfernung vom Atlantik und von der Ostsee geringer, wenn man von exponierten und höher gelegenen Standorten absieht.

Im Nordosten des Landes Brandenburg treten jedoch die landesweit höchsten Jahresmittel der Windgeschwindigkeit auf.

Für die Lufttemperatur im Raum Prenzlau können die Klimaangaben der Station Grünow als repräsentativ angesehen werden. Niederschläge wurden auch in Prenzlau (Augustenfelde) gemessen.

### - Lufttemperatur (Station Grünow)

Jahresmittel	7,8 °C
Monatsmittel Juli	17,0 °C
Monatsmittel Januar	- 1,6 °C
mittleres Jahresmaximum	31,0 °C
mittleres Jahresminimum	- 16,2 °C
höchstes Jahresmaximum (10.7.1959)	35,7 °C
tiefstes Jahresminimum (22.2.1956)	- 23,9 °C

### - Niederschlag (Station Prenzlau)

mittlere Jahressumme	511 mm
----------------------	--------

höchste Tagessumme (30.7.72) 65,6 mm.

Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest und West.

Innerhalb größerer Gebiete mit einheitlichen klimatischen Verhältnissen können räumlich begrenzt lokalklimatische Besonderheiten auftreten. Das Lokalklima wird wesentlich durch die Topografie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung.

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf Ost- und Südwinde windexponiert.

Die Ackerfläche ist Teil eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes im Westen des Stadtgebietes. In windstillen und wolkenarmen Nächten findet eine starke Abkühlung der bodennahen Luftschichten statt. Die Kaltluft (= Frischluft) fließt in Richtung Unteruckersee und Stadtgebiet ab und wird von den makroklimatischen Windsystemen der westlichen Hauptwindrichtungen überlagert. Durch den Unteruckersee werden die Luftschichten mit Feuchtigkeit angereichert. Im Sommer ist damit eine zusätzliche Entlastung verbunden. Niederungen und Wasserflächen sind durch ihr hohes Feuchteangebot nebel-, dunst- und frostgefährdet. In den Kaltluftschichten können sich Schadstoffe konzentrieren und belastend wirken. Dies ist vor allem bei Inversionswetterlagen der Fall, wenn wärmere Luftschichten über den kühleren bodennahen Luftschichten lagern und kein Austausch zwischen ihnen stattfindet. Insgesamt ergibt sich eine mittlere bis geringe Leistungsfähigkeit der klimameliorations- und bioklimatischen Funktion, da auf Grund der geringen Reliefenergie des Geländes ein wirksames Abfließen der Kaltluft in das Stadtgebiet nur eingeschränkt stattfinden kann. Das Plangebiet weist keine Waldflächen auf, so dass die Leistungsfähigkeit bezüglich der Luftregeneration gering ist.

## **5.7 Vegetation, Arten- und Biotopschutz**

### **5.7.1 Potenzielle natürliche Vegetation**

Aus pflanzengeografischer Sicht ist die Uckermark durch das Vorkommen subkontinentaler und kontinental-temperaler Florenelemente gekennzeichnet.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des aktuellen Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde.

Ohne die menschliche Beeinflussung wäre nahezu die gesamte Uckermark mit Wald bedeckt.

Buchenmischwälder (Buchen – Traubeneichenwald) sind nach Hurtig (1957) die natürlichen Waldgesellschaften auf den Lehmböden der Grundmoränen. Das

Landschaftsprogramm Brandenburg weist den reichen Buchenwald als potenzielle natürliche Vegetation der Hochflächen um Prenzlau aus. Die Uckerniederung wird als Komplex aus feuchtem Stieleichen – Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen – Birkenwald und Stieleichen – Buchenwald dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Uckermark, Region Prenzlau nennt Erlenwälder und Erlen – Eschenwälder als potenzielle natürliche Vegetation auf allen grundwasserbestimmten Standorten, vor allem auf den Niedermoorböden der Niederungen von Randow und Ucker.

Im Übergang der Niederungen zu den Hochflächen würden sich Stieleichen – Hainbuchenwälder einstellen. Der Perlgras – Buchenwald bildet die Waldgesellschaft der Grundmoränenplatte und der Endmoränen.

### 5.7.2 Reale Vegetation

In der "Flächendeckenden Biotoptypenkartierung und im vegetationskundlichen Gutachten zum Landschaftsplan der Stadt Prenzlau" aus dem Jahre 1994 ist das Planungsgebiet nicht erfasst.

Die Biotoptypenkarte in der vorläufigen Planfassung des Landschaftsplanes der Stadt Prenzlau vom Juni 1995 weist das Plangebiet als Intensivgrasland (Codierung 05 150) und als Intensivacker (Codierung 09 130) aus. Die ehemals baulich genutzten Flächen im Norden und im Osten des Gebietes sind als Einzel- oder Reihenhausbauung (Codierung 12123) erfasst.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgte eine Bestandserfassung auf der Grundlage der Vermessung M 1:1000.

Die Bestandskarte enthält neben einer Erfassung des Gehölzbestandes eine Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung Brandenburg.

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

01		Fließgewässer
	01133	Graben, weit gehend naturfern
	01136	Graben, trockengefallen oder nur zeitweise wasserführend
05		Gras- und Staudenfluren
	05142	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
	05150	Intensivgrasland
	05153	aufgelassenes Intensivgrasland
07		Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen
	07102	Laubgebüsch frischer Standorte

	07110	Feldgehölz
	07150	alte Solitärbäume und Baumgruppen
	071621	Kopfbaumreihe, geschlossen
	071622	Kopfbaumreihe, lückig
09		Äcker
	09130	Intensivacker
10		Stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften (außer Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Industrieflächen)
	10113	Gartenbrache
	10123	ruderales Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften
12		Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und andere stark anthropogen geprägte und meist regelmäßig beeinflusste Flächen
	12130	Verkehrsanlagen (unbefestigter Weg) Unbefestigte Wege sind als besondere Form der anthropogenen Nutzung in der Liste der Biotoptypen nicht enthalten
	12152	Ruinen

Die von Gehölzen geprägten Biotoptypen der Biotopklasse 07 stellen die aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes hochwertigsten Bereiche des Plangebietes dar.

Neben den bestandbildenden Gehölzarten Weide und Pappel kommen Spitzahorn, Rosskastanie, Birke, Walnuss und Linde vor. Auf den ehemals baulich genutzten Flächen wachsen auch Obstbäume und Koniferen, die im Bereich der Niederung als landschaftsfremd bewertet werden.

Das Niederungsgebiet (Biotopklasse 05) ist auf Grund seines Entwicklungspotenzials von besonderer Bedeutung und wird als mittelwertig eingestuft. Dieses Gebiet kommt für eine bauliche Nutzung nicht in Frage. Die Ackerfläche und die stark anthropogen geprägten Biotope der Klassen 10 und 12 sind ökologisch von geringer Bedeutung. Diese Bereiche stellen die potenziellen Bauflächen dar.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches in Verlängerung des von der Promenade abzweigenden Weges D befindet sich noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Unteruckersee. Das LSG wurde mit Verordnung vom 21.7.1992 festgesetzt. Es wird zurzeit ein Ausgliederungsverfahren durchgeführt. Solange sind laut § 22 BbgNatSchG hier alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Darüberhinaus weist das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts auf.

### 5.7.3 Fauna

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der zoologischen Untersuchung zum Landschaftsplan Prenzlau nicht erfasst.

Die langjährige intensive Bewirtschaftung der Acker- und Grünlandflächen lässt vermuten, dass das Plangebiet aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung ist.

Es könnte jedoch als Nahrungshabitat für die zahlreichen in der Uckerniederung vorkommenden Tierarten eine Rolle spielen.

Als Lebensraum für verschiedene Arten sind lediglich der Gehölzbestand und die Ruderal- und Staudenfluren bedeutsam.

### 5.8 Bewertung

Die Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erfolgt nach den Kriterien Natürlichkeitsgrad, Schutzbedürftigkeit und vorhandenen Beeinträchtigungen auf der Grundlage einer fünfstufigen Ordinalskala:

Biotisches Ertragspotenzial	hoch
Grundwasserschutzfunktion	sehr gering – gering
Klimameliorations- und bioklimatische Funktion	gering – mittel
Luftregenerationsfunktion	gering
Arten und Lebensgemeinschaften	sehr gering
Landschaftsbild	gering
Erholungseignung	mittel

## 6.0 BESTANDSERFASSUNG HOCHBAU, VERKEHR, STADTTECHNIK

Im Plangebiet befanden sich ehemals drei Gehöfte. Sie sind heute nur noch durch die Bepflanzung und durch die Grundmauern der Gebäude erkennbar. Auf dem ehemaligen Gehöft im Nordosten steht noch die Ruine des Wohnhauses, sehr stark zerfallen.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich drei fünfgeschossige Wohngebäude und ein eingeschossiges Gebäude für Verkaufseinrichtungen, die bei der Planung des neuen Wohngebietes berücksichtigt werden müssen.

Zur Erschließung der im Nordosten angrenzenden Bungalowstandorte führt ein unbefestigter Weg von der Straße "Am Sägewerk" in das Bebauungsplangebiet. Weitere Straßen oder Wege existieren nicht.

Stadttechnische Anlagen, d.h. eine Schmutzwasserdruckrohrleitung 125 SPE-HD, eine Hochdruckgasleitung 100 PE-HD und ein 20 kV- und ein 0,4 kV-Elektrokabel verlaufen parallel zur Röpersdorfer Straße und im Südwesten durch das Plangebiet.

### 6.1 Nutzungsbeschränkungen

#### Altlasten

Auf dem Gelände des Plangebietes sind keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Ortsdurchfahrt

Das Baugebiet liegt im Bereich der Röpersdorfer Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 7320. Gemäß § 24 des Straßen- und Wegegesetzes Brandenburg dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwanzig Meter, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

#### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Im Rahmen einer flächendeckenden Flurbegleichung durch ABM im Jahr 1999 sind im Geltungsbereich, insbesondere im südwestlichen Teil, Bodendenkmale in Form von Bodenfunden festgestellt worden.

Aus diesem Grund werden in den Bereichen der Straßen- und Leitungstrassen archäologische Voruntersuchungen baubegleitend durchgeführt.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden bauvorbereitende Grabungen durchgeführt.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von 1,8 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Unter-Uckersee". Das LSG wurde mit Verordnung vom 21.7.92 festgesetzt.

Zur Schaffung von Baurecht muss die innerhalb des LSG liegende Fläche aus dem Schutzgebiet ausgegliedert werden. Die Stadt Prenzlau hat die Ausgliederung der Fläche beantragt. Das Ausgliederungsverfahren nach § 28 Abs. 8 BbgNatSchG wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Da der Bebauungsplan erst rechtskräftig wird, nachdem das Gebiet den Schutzstatus verloren hat, wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr dargestellt.

### **Trinkwasserschutzzonen**

Der nordöstlichste Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III der Trinkwasserfassung des Wasserwerkes II von Prenzlau. Die Grenze der Schutzzone wurde nach Angaben der Unteren Wasserbehörde in den Plan übernommen.

Die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser, Technische Regel, Arbeitsblatt W 101, Februar 1995 führt auf, welche Anlagen eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes darstellen.

### **Baugrund**

Entsprechend des Baugrund- und Gründungsgutachtens vom 18. Juni 1994 wurden in der Niederung und im Niederungsrandgebiet ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in den oberflächennahen Geländedeckschichten angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel Schwankungen in der Größenordnung von etwa 0,50 m unterliegt. Für die Planung des zukünftigen Wohngebietes sollte ein Bemessungswasserstand auf der Grundlage von eingemessenen Wasserständen festgelegt werden.

Um Durchfeuchtungsschäden oder Auftriebsgefährdungen von Bauteilen im Schwankungsbereich des Grundwassers sicher zu vermeiden, bzw. um Bauteile, die in den noch festzulegenden Bemessungswasserstand gegründet werden, zu schützen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Bauwerksdrainagen, "weiße" Wannen).

Im Niederungsrandgebiet und auf der Hochfläche können Bauwerke ohne zusätzliche Maßnahmen als konventionelle Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auch als Sohlplattengründung erstellt werden. Vorhandene organische Weichschichten müssen ausgebaut und durch verdichteten Füllsand ersetzt werden.

## 7.0 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG

### 7.1 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage übergeordneter Fachplanungen sowie der Bestandserfassung und Bewertung ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Entwicklungsziele:

- Die in ihrem Bestand gefährdeten und schutzbedürftigen Niedermoorböden sind zu erhalten. Die Entwicklung von Bau- und Grünflächen beschränkt sich auf höhergelegene Flächen.
- Das Grundwasserdargebot, besonders das zur Trinkwasserversorgung, ist nachhaltig zu sichern. Stoffeinträge in das Grundwasser sind zu verhindern.
- Anfallende Niederschläge sind zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und der Abflussregulation vor Ort zu versickern.
- Das geplante Wohngebiet ist durch standortheimische Gehölzpflanzungen einzugrünen und in die Landschaft einzubinden.
- Die visuellen Beeinträchtigungen durch die großmaßstäbige Bebauung an der Röpersdorfer Straße sind zu mindern.
- Innerhalb des geplanten Baugebietes ist ein hoher Grünflächenanteil zu sichern.
- Die Biotopstruktur an Straßen und Wegen ist durch die Neuanlage von Alleen und Baumreihen zu verbessern.
- Die gliedernden Kleinstrukturen des Gebietes sind als wertvolle Lebensräume und Trittsteinbiotope zu erhalten.
- Das Wohngebiet ist mit öffentlichen Grünflächen für den Aufenthalt und die Freizeitgestaltung von Kindern und Erwachsenen auszustatten.
- Das Niederungsgebiet ist so zu entwickeln und ökologisch aufzuwerten, dass es sowohl als Fläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen kann

als auch als Teil des Wohngebietsparkes für die Erholung der Bewohner nutzbar ist.

- Charakteristische Sichtbeziehungen, wie zum Doppelturm der Marienkirche, sind freizuhalten. Bereiche, die besondere Blickbeziehungen ermöglichen, sind zu sichern.
- Zur Entwicklung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

## **7.2 Entwicklungsziele der Stadtplanung und des Städtebaus**

Nach 1990 entwickelte sich der ehemalige Militärstandort Berliner Straße / Röpersdorfer Straße zu einem gut erschlossenen lebendigen Stadtteil mit Wohnbebauung, Gesamtschule, Mehrzweckhalle und Gewerbebetrieben. Das geplante allgemeine Wohngebiet soll diesen Stadtteil unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergänzen – und gleichzeitig nach Osten hin abrunden.

Der Stadteingangsbereich aus Richtung Röpersdorf kommend, soll durch das neue Baugebiet gestalterisch aufgewertet werden.

Der Ortsrand, die Silhouette zum Unteruckersee und zum Stadtzentrum soll durch eine differenzierte Geschossigkeit gestaltet werden.

Die Fläche östlich der Verkaufsstelle, südlich der Promenade muss durch eine Neubebauung die vorhandene Nutzung ergänzen und gleichzeitig den Eingangsbereich von der Promenade zur Röpersdorfer Straße umgestalten.

Die Straßen- und Wegeführung im Plangebiet soll einfach und übersichtlich entsprechend der Stadtypik entwickelt werden, dabei ist die Weiterentwicklung des Wohngebietes in südlicher Richtung zu berücksichtigen.

## 8.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee für das geplante Wohngebiet basiert auf der Vermittlung zwischen der bestehenden fünfgeschossigen Bebauung entlang der Röpersdorfer Straße und der Landschaft nach Süden und Osten hin durch eine höhenmäßig abgestufte Bebauung.

Um einen geschlossenen Charakter der Bebauung in der Silhouettenwirkung zu erhalten, muss in den Randbereichen zur freien Landschaft eine möglichst homogene Dachlandschaft entstehen. Zur Landschaft hin wird das Gebiet zusätzlich eingegrünt. Durch ein einfaches Verkehrskonzept, durch eine straßenbegleitende Bebauung und durch differenzierte Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entstehen individuelle überschaubare städtebauliche Räume.

Verkehrlich wird das Gebiet über die Röpersdorfer Straße erschlossen. Vom fließenden Verkehr getrennte Fußwege führen durch das Baugebiet bis zur Promenade / Berliner Straße und in das nördlich liegende Wohngebiet.

Die baugrundschwache Niederungszone südlich der Promenade wird zu einer parkähnlichen Anlage mit Spielplatz umgestaltet. Wegebeziehungen führen sowohl in das neue Baugebiet als auch in vorhandene Wohngebiete im Westen und Norden. Die reizvollen Blickbeziehungen aus dem Gebiet heraus zum Dominikanerkloster und zur Marienkirche werden durch das Freihalten von Sichtachsen berücksichtigt.

### 8.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Röpersdorfer Straße, der Kreisstraße K 7320.

In Höhe der Einmündung der Erschließungsstraße des ehemaligen Kasernengeländes südlich der fünfgeschossigen Bebauung führt eine 6,50 m breite Anliegerstraße, die Straße A, in einem Bogen durch das Wohngebiet bis zum vorhandenen Weg D. Dieser Weg führt als Fußweg 3 m breit, davon 2 m befestigt, bis zur 1. Einfahrt der Bungalowstandorte. Ab dort wird er als Erschließungsweg für die Bungalows 3 m breit bis zur Promenade ausgebaut. Der Erschließungsweg D 1 trägt den Charakter einer Stichstraße. Die Grenze des Erschließungsweges D 1 zum Weg D sollte durch Poller gekennzeichnet werden. Die Straße A erschließt den Süd- und Ostteil des Gebietes.

Ausgehend von der Straße A wird die Straße B, 6,00 m breit, eingehängt. Sie erschließt dann das nordwestliche Plangebiet. Das Planinnere wird über eine 6,00 m breite Stichstraße, Straße C, erschlossen. Sie endet mit einem Wendekreis, der einen äußeren Wendekreisradius von 8 m besitzt und damit 2-achsigen Müllfahrzeugen das Wenden ermöglicht. Die Straßen B und C werden als Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

Fußgänger, Radfahrer und Kfz sind gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer.

Die Straßen erhalten zur Straße A einen abgesenkten Bord und werden durch das Verkehrszeichen 325 / 326 (verkehrsberuhigter Bereich) StVO gekennzeichnet.

Die Straßen C und B sind durch den 3 m breiten Fußweg E verbunden.

Über den 3 m breiten Weg F gelangen Fußgänger in das bereits vorhandene Wohngebiet und zu den Spielplätzen in der Parkanlage. Über diesen Weg werden auch Anliegergrundstücke erschlossen.

Die Baufläche Teilbereich 9 östlich des Einkaufszentrums an der Promenade wird über den Heideweg erschlossen. Der vorhandene unbefestigte Weg "Am Sägewerk" erhält keine Zufahrt zum Heideweg. Er wird, da die Gehöfte in der Niederung nicht mehr existieren, nur noch zur Bewirtschaftung der angrenzenden Wiese genutzt. Gleichzeitig mit der neuen Zufahrt (Straße A) in das Wohngebiet, könnte die südliche Auffahrt zu den fünfgeschossigen Wohnblöcken abgebrochen werden. Ausgehend von der Straße A wird ein Weg G 3 m breit in das vorhandene Wohngebiet geführt.

Im gesamten Plangebiet werden keine gesonderten Parkplätze vorgesehen. Die für das Parken notwendigen Flächen sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Zur Erschließung der Baufläche südlich des Regenrückhaltebeckens wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht L 2 festgesetzt. Sie besteht zu Gunsten der Nutzer des dahinterliegenden Grundstückes.

### **8.3 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Laut BauNVO § 4 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Das allgemeine Wohngebiet wird zur Abdeckung des Bedarfes an Eigenheimen in der Stadt Prenzlau erschlossen. Es soll sich zu einem attraktiven, von störenden Immissionen freien Wohnstandort entwickeln. Aus diesem Grund werden für die Teilgebiete 3 bis 8, nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Für die sich an der Röpertsdorfer Straße im Eingangsbereich des Wohngebiets befindenden Teilgebiete Nr. 1 und 2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Zur Ergänzung des Einkaufszentrums am westlichen Anfang der Promenade ist das Teilgebiet Nr. 9 für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. In den Erdgeschossen der Gebäude sind eingeschränkte Nutzungen, entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO zulässig:

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Nr. 2 nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und lt.
- Nr. 3 nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Für das gesamte Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl gilt das Höchstmaß der BauNVO § 17.

Entsprechend der städtebaulichen Grundidee erhält das Gebiet durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse eine differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude mit einem

West-Ost Gefälle, wobei in Nachbarschaft zu der fünfgeschossigen Bebauung eine mindestens bzw. zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Damit die Gebäude höhenmäßig harmonisch den städtebaulichen Raum gestalten, werden maximale Sockelhöhen und Traufhöhen für die Gebäude bestimmt.

#### **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im Plangebiet wird im Sinne der Errichtung einer Wohnsiedlung vorrangig mit Einfamilien, Doppel- und Reihenhäusern eine offene Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der ortstypischen Bebauung. Gleichzeitig wird dadurch die Belichtung und Belüftung im Gebiet gesichert.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien. Diese werden großzügig um die Gebiete geführt. Dort wo aus städtebaulichen Gründen zur Raumbildung Baukörper stehen müssen, werden Baulinien festgesetzt. Dies betrifft den Bereich der Einmündung der Straße B in die Straße A und den nördlichen Abschluss der östlichen Bebauung der Straße A zur Freifläche um das Regenrückhaltebecken hin.

Die Nordseite der Straße B soll durch die Bebauung eine einheitliche Raumkante einmal zur Straße zum anderen auch zur Parkanlage bilden.

Die Straße B wird im Kurvenbereich weiter durch die vorgeschriebene Stellung der Baukörper geführt. Um einheitlich gestaltete Straßenzüge mit Vorgärten zu erhalten, wird textlich festgesetzt, dass ein Überbauen der Flächen zwischen Baugrenzen oder Baulinien und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen und Garagen auch ausnahmsweise nicht zulässig ist.

Auf der rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche können kleinere Nebenanlagen, die nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt besitzen, errichtet werden.

Um einen geschlossenen Charakter des Baugebietes zur Landschaft hin zu erhalten bzw. um besondere städtebauliche Bereiche, zum Beispiel Einmündungen von Straßen, zu betonen, wird die Firstrichtung der Dächer, das heißt die Längsausrichtung des Gebäudes festgelegt. Dort, wo keine Festlegung der Firstrichtung erfolgt, ist die Stellung der Baukörper individuell vom Bauherren festlegbar.

In den Baugebieten mit einer festgesetzten Vollgeschossigkeit von mehr als einem Geschoss sind alle drei Hausformen (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe) zulässig. Im übrigen Gebiet sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

## **8.5 Hauptversorgungsleitungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

### **8.5.1 Führung von Hauptversorgungsleitungen**

Die Hauptversorgungs- und entsorgungsleitungen werden in den Straßenräumen geführt und nicht gesondert festgesetzt.

In der Nähe der Röpersdorfer Straße verlaufen eine Gasleitung und ein 20 kV-Elektrokabel in einer geplanten Verkehrsgrünfläche parallel zum Straßenkörper und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung über ein geplantes Baugrundstück.

Neben der Eintragung der Leitungsführung wird im Abstand von 2 m links und rechts der Schmutzwasserdruckrohrleitung eine Fläche mit Leitungsrecht L 1 festgesetzt. Hiermit wird bestimmt, dass auf dem zukünftigen privaten Grundstück Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Prenzlau und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen besteht und es die Befugnis umfasst, die Leitung zu unterhalten. Am Tiefpunkt des Wohngebietes nördlich der Straße A in der öffentlichen Grünfläche wird der Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt.

### **8.5.2 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

#### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über die Trafostation an der Röpersdorfer Straße oder über neu zu errichtende Trafostationen im Plangebiet.

Diese können lt. § 14 BauNVO in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Notwendige Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen werden als Kabel in die Straßenräume verlegt.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserleitung DN 300, die parallel zur Röpersdorfer Straße verläuft. Zur Versorgungssicherheit des Gebietes wird ein zweiter Anschluss an die Wasserleitung DN 300 der Berliner Straße geplant.

#### **Regenwasser / Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und versiegelten Flächen der Baugrundstücke wird über ein Regenrückhaltebecken aus dem Gebiet herausgeführt. Auf Grund der Bodenverhältnisse (Geschiebemergel, Geschiebelehm

und hohe Grundwasserstände) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich.

In den Straßenräumen werden Regenwassersammler errichtet, die das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und das Niederschlagswasser der versiegelten Fläche der Baugrundstücke in Richtung Nordosten zu einem geplanten Regenrückhaltebecken führen. Von dort aus wird das Niederschlagswasser über vorhandene Leitungen in den Vorfluter geleitet. Die Leistungsfähigkeit und der Zustand dieser Leitungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird zentral in die Kläranlage der Stadt abgeleitet.

Über Schmutzwasserleitungen, die sich in den Straßenräumen befinden werden, wird das Schmutzwasser am Tiefpunkt des Plangebietes im Nordosten zusammengeführt und über ein geplantes Pumpwerk und durch eine Druckrohrleitung, die im Weg D / D 1 verlaufen soll, bis zur Berliner Straße gepumpt.

### **Fernmeldetechnik**

Die Deutsche Telekom AG verfügt in Prenzlau über ein flächendeckendes Leitungsnetz, so dass die Voraussetzungen für eine fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes gegeben sind.

In allen geplanten Straßen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Uckermark.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

### **Wärmeversorgung**

Für das Gebiet wird eine ausschließliche Versorgung mit Erdgas zu Heizwecken geplant. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten für die Gasversorgung sind in der Röpersdorfer Straße gegeben.

## 8.6 Festsetzungen nach Landesrecht § 89 BbgBO

Zur Gestaltung des Wohngebietes erlässt die Stadt Prenzlau örtliche Bauvorschriften nach § 89 BbgBO zu der Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude, zu Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen. Trotz dieser Festsetzungen, die zur harmonischen Gestaltung des Wohngebietes notwendig sind, verbleibt dem einzelnen Bauherren genügend Auswahl zur individuellen Gestaltung seines Gebäudes.

Der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst gering gehalten werden. Um die Vorgärten optisch als Teil der Straßenräume erscheinen zu lassen, sind Einfriedungen erst in Höhe der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude zulässig. Grundstücksabgrenzungen an den öffentlichen Straßen sind nur in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Beschränkung auf Laubgehölze erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die straßenbegleitende Grundstückseinfassung soll den jahreszeitlichen Wandel der Natur sichtbar machen. Der Wechsel von Blüten, Früchten, Belaubung (Herbstfärbung) und Winterzustand der Laubgehölze erzeugt abwechslungsreiche Pflanzenbilder, die durch die festgesetzten Baumarten zur Begrünung der Straßenräume, bei denen auch der Blühaspekt eine besondere Rolle spielt, bereichert werden.

Folgende Gehölzarten werden auf Grund ihrer Wuchsform sowie ihrer schmückenden Blüten und Früchte besonders empfohlen:

Schneeige Berberitze	Berberis candidula
Warzen-Berberitze	Berberis verruculosa
Zierliche Deutzie	Deutzia gracilis
Deutzie	Deutzia x rosea
Zwergliguster	Ligustrum vulgare 'Lodense'
Mahonie	Mahonia aquifolium
Pfeifenstrauch	Philadelphus 'Lemoinei'
Fingerstrauch	Potentilla in Sorten
Feuerdorn	Pyracantha 'Soleil d'Or'
Rote Sommerspiere	Spiraea x bumalda in Sorten
Frühlings-Spiere	Spiraea thunbergii
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

## 8.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 sind zum Schutz dieses Gebietes vor Verkehrs- und Gewerbelärm folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vorgesehen: tags: 55 dB, nachts: 45 bzw. 40 dB.

Da im gesamten Gebiet nur Quell- und Zielverkehre für die Wohnbebauung auftreten, ist die Verkehrsbelegung auf den Straßen so gering, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten werden. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung von der Röpersdorfer Straße beträgt mindestens 30 m. In Abstimmung mit dem Baulastträger der Kreisstraße wird die Verkehrsbelastung der Straße bei max. 900 Kfz/24 h im Jahr 2010 liegen. (Es existieren keine Verkehrszählungen für die Röpersdorfer Straße.)

Auf Grund dieser geschätzten Verkehrszahlen und der Berechnungen nach DIN 18005 Teil 1 liegen die zu erwartenden Lärmpegel unter den Orientierungswerten der DIN. Es werden im gesamten Gebiet keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig.

Im gesamten Gebiet werden keine das Wohnen störende Immissionen erwartet.

## 8.8 Landschaftsplanerische Grundidee

Der nördliche Teil des Plangebietes, der die Verbindung zwischen der Neustädter Vorstadt und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet darstellt, soll zu einem Wohngebietspark entwickelt werden. Der Park ist durch eine aus Hainbuchen und Weiden bestehende Hecke von der außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Promenade getrennt. Die Hecke wirkt als räumliche Begrenzung des Freiraumes.

Der Park gliedert sich in einen intensiven Teil, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, und in einen extensiven Teil, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Der extensive Teil umfasst die Grünlandflächen sowie die zeitweilig baulich genutzten Flächen. Der intensive Teil umfasst die höher gelegenen Flächen, die zum größten Teil als Acker genutzt werden, einschließlich der Ruderalfluren und der vorwiegend aus Weiden und Pappeln bestehenden Gehölzgruppen.

Zwischen dem intensiven und dem extensiven Teil ist ein Weg vorgesehen, der von der Röpersdorfer Straße diagonal durch den Park zur Promenade führt.

Dieser Weg, wie auch andere durch die Parkanlage führenden zukünftigen Wege sind Teile der öffentlichen Grünfläche und werden nicht gesondert festgesetzt. Der Graben an der östlichen Plangebietsgrenze ist der Ausgangspunkt für die Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, das von einer öffentlichen Grünfläche umgeben wird. Das Wohngebiet wird zur offenen Landschaft durch eine mehrreihige Gehölzpflanzung eingegrünt.

## **8.9 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

### **8.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche nördlich des Wohngebietes ist Teil des geplanten Wohngebietsparkes. Sie grenzt im Süden an die geplante Baufläche und im Osten an den Weg D. Die nordwestliche Begrenzung stellt den diagonalen Parkweg dar, der Teil der Grünfläche ist. Zum Wohngebiet ist eine geschlossene mehrreihige Gehölzpflanzung vorgesehen, die mindestens 5 m breit ist. Die nördliche Begrenzung dieser Pflanzung weist einen geschwungenen Verlauf auf. Die vorwiegend aus Weiden und Pappeln bestehenden Gehölzgruppen grenzen die intensiv nutzbaren Grünflächen vom extensiven Teil des Parkes ab. Sie werden durch die Anpflanzgebote entlang des Diagonalweges ergänzt. Auch zum Weg D sind Gehölzpflanzungen zur räumlichen Abgrenzung gegenüber den teilweise ungepflegt wirkenden baulich genutzten Grundstücken östlich des Weges vorgesehen. Von dem Abschnitt des Weges D südlich der bebauten Grundstücke sowie von dem angrenzenden Teil der Grünfläche bestehen reizvolle Blickbeziehungen in den Landschaftsraum Unteruckersee sowie zum Stadtzentrum, insbesondere zum Wahrzeichen der Stadt Prenzlau, der Marienkirche mit ihrem Doppelturm. Um diese Sichtbeziehung zu erhalten, wird die Grünfläche in diesem Bereich nicht durch eine Gehölzpflanzung abgegrenzt, sondern zur Landschaft hin geöffnet. Die Grünfläche soll mit Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung von Kindern und Erwachsenen ausgestattet werden. Um die Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch die Geräusche spielender Kinder zu schützen, wurde die Grünfläche in Bereiche unterschiedlicher Zweckbestimmung gegliedert. Der Bereich mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Norden der Grünfläche weist im Mittel einen Abstand von 50 m zu den Baugrundstücken auf. Hier soll ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-12 Jahre entstehen. Für den südlichen Teil der Grünfläche wird die Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird der Bereich um das geplante Regenrückhaltebecken festgesetzt (s. auch Punkt 8.11.4). Von dieser Grünfläche

ergeben sich ebenfalls reizvolle Blickbeziehungen in die Landschaft, zur Marienkirche und zum Dominikanerkloster. Die geplanten Baumgruppen und Einzelbäume sind so platziert, dass die Sichtbeziehungen erhalten und betont werden.

Östlich des Regentrückhaltebeckens wurden keine Gehölzpflanzungen festgesetzt, um die Grünfläche bewusst zur Landschaft zu öffnen.

Die Fläche zwischen dem südwestlichen Beginn des diagonalen Parkweges, dem Weg H und der Plangebietsgrenze wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie grenzt unmittelbar an den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Spielplatz für Kinder der Altersgruppe bis 6 Jahre und ist im Zusammenhang mit diesem zu gestalten. Dieser Spielplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Prenzlau und kann auch von den Bewohnern des geplanten Wohngebietes genutzt werden.

Freizeitanlagen für die Altersgruppe 12-18 Jahre werden westlich der Röpersdorfer Straße entstehen.

Als öffentliche Grünfläche werden auch der mit Birken zu bepflanzende Grünstreifen entlang der Röpersdorfer Straße (Zweckbestimmung Verkehrsgrün), die hainartig zu bepflanzende Fläche nördlich der Straße A (Verkehrsgrün) sowie der 12 m breite Pflanzstreifen östlich der vorhandenen Bebauung entlang der Röpersdorfer Straße festgelegt. Da die letztgenannte Grünfläche vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen ist, wird auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung verzichtet.

### 8.9.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, so weit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Baufläche. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt.

Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

## 8.10 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 8.10.1 Rand- und Schutzpflanzungen

Die südliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches stellt die Grenze zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft dar. Zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft ist auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Wohngebietes eine 3-reihige Pflanzung aus vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Die Gehölzpflanzung dient auch dem Windschutz.

Je 15 m Pflanzstreifen ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume können einzeln oder in Gruppen angeordnet werden. Durch die unregelmäßige und lockere Verteilung der Bäume innerhalb der Pflanzung sollen eine Abriegelung des Wohngebietes zur Landschaft sowie eine starke Verschattung der Hausgärten vermieden und Blickbeziehungen von den Grundstücken zur Landschaft ermöglicht werden.

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

Acer platanoides	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pyrus communis	Holzbirne.

Die Verwendung vorwiegend einheimischer Bäume und Sträucher wurde festgesetzt unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem erfüllen einheimische Gehölze die Nahrungsansprüche der heimischen Tierarten und ermöglichen die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften.

Die Verwendung nicht einheimischer Blütensträucher ist in der den Baugrundstücken zugewandten Reihe des Pflanzstreifens zulässig. Dadurch werden die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht unnötig eingeschränkt. Es wird aber sichergestellt, dass die das Landschaftsbild bestimmenden äußeren Reihen aus einheimischen Gehölzen bestehen.

Der Reihenabstand sowie der Abstand der Gehölze in der Reihe betragen 1 m.

Um eine hohe Artenvielfalt zu gewährleisten, sollten mindestens 10 verschiedene Gehölzarten gepflanzt werden, die Sträucher in Gruppen zu 5-7 Stück pro Art.

Als Pflanzqualität wurden leichte Heister und leichte Sträucher festgesetzt.

An der westlichen Plangebietsgrenze ist auf einem 12 m breiten als öffentliche Grünfläche festgesetzten Streifen ein aus mindestens 10 einheimischen Baum- und Straucharten bestehender und in eine obere und eine untere Baumschicht, eine Strauchschicht sowie eine Krautschicht gegliederter geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Dafür eignen sich die für die Randpflanzung empfohlenen o.g. Gehölzarten. Es soll eine geschlossene hohe Gehölzpflanzung entstehen, die die Wohnblöcke eingrünt, zwischen der vorhandenen großmaßstäbigen und der geplanten kleinteiligen Bebauung vermittelt sowie gleichzeitig unerwünschte Einblicke in die Grundstücke westlich der Straße B verhindert.

### 8.10.2 Begrünung der Straßenräume

Die Straßenbepflanzung ist ein das Ortsbild wesentlich mitbestimmender Faktor. Straßenbäume erfüllen neben ihrer gestalterischen Wirkung wichtige ökologische Funktionen. Die besonders für größere Siedlungen typischen bioklimatischen Veränderungen wie die Erhöhung der Lufttemperatur und die Verringerung der Luftfeuchtigkeit werden durch die Schattenwirkung und die Verdunstung von Bäumen gemindert.

Straßenbäume dienen auch der Gliederung des Gebietes sowie der Verkehrslenkung. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst gering gehalten werden. Um trotzdem eine als Straßenbepflanzung wirkende Begrünung zu erreichen, wird festgesetzt, auf den Grundstücken 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück einen Baum als Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Für jede Straße wird eine Baumart vorgegeben, um das Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes durch eine einheitliche Baumpflanzung zu bestimmen.

Folgende Baumarten werden festgesetzt:

Straße A	Wildbirne Pyrus x calleryana 'Chanticleer'
Straße B	Zierapfel Malus 'Rudolph'
Straße C und Weg E	Zierkirsche Prunus subhirtella 'Fukubana'
Weg F	Zierkirsche Prunus x hillieri 'Spire'

Die unterschiedliche Größe der ausgewählten Baumarten berücksichtigt die unterschiedlichen Straßen- und Wegebreiten. Alle Arten zeichnen sich durch attraktive Blüten aus. Dieser Blütenschmuck stellt das besondere Gestaltungsmerkmal für die Straßenräume des geplanten Wohngebietes dar.

Da die Grundstückseinteilung und die Lage der Grundstückszufahrten nicht vorgegeben werden, können diese Bäume nicht in der Planzeichnung dargestellt werden. Außerdem soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstücksbesitzer nicht unnötig eingeschränkt werden.

In der Planzeichnung wurden Baumpflanzungen entlang der Röpersdorfer Straße sowie im Bereich der Einmündung der Straße A in die Röpersdorfer Straße festgesetzt. An der Röpersdorfer Straße sind Birken vorhanden. Für die Bepflanzung des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Abschnittes sind daher ebenfalls Birken *Betula pendula* vorgesehen.

An der Straße A wurde eine hainartige Bepflanzung mit Hainbuchen *Carpinus betulus* festgesetzt. Die kompakte Baumgruppe soll vermitteln zwischen der vorhandenen großmaßstäbigen Bebauung an der Röpersdorfer Straße und der kleinteiligen Bebauung des geplanten Wohngebietes.

Die am nördlichen Ende der Straße A sowie am nördlichen Ende des Weges F festgesetzten Einzelbäume (Stieleichen *Quercus robur*) dienen der Verkehrslenkung.

### 8.10.3 Pflanzungen auf den Grundstücken

Begrünungsanordnungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben insgesamt die größte Bedeutung für die Begrünung von Baugebieten, da das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet durch die Regelungen des § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt und somit eine vollständige Überbauung und Versiegelung der Fläche unzulässig ist. Auf die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke wurde bereits in Punkt 8.9.2 "Private Grünflächen" eingegangen.

Pflanzungen auf den Grundstücken stellen sowohl die in Punkt 8.10.1 erläuterten Rand- und Schutzpflanzungen als auch die in Punkt 8.10.2 erläuterten Baumpflanzungen zur Begrünung der Straßenräume dar.

## **8.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **8.11.1 Entwicklung von artenreichen Feuchtwiesen**

Die Intensivgrünlandfläche auf Niedermoorboden im Norden des Plangebietes ist zu einer artenreichen, nährstoffarmen Feuchtwiese zu entwickeln. Das Ziel soll überwiegend durch die Umwandlung des artenarmen Grünlandes erreicht werden. Der zur Entwässerung der Fläche angelegte Graben ist infolge unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen verlandet und nahezu unwirksam, so dass das Gebiet nicht mehr entwässert wird. In den ersten Jahren muss mehrmals jährlich im grünen Zustand gemäht und das Mähgut abtransportiert werden. Je nach Erfolg der Auslagerung wird die Schnitthäufigkeit dann reduziert.

Das bebaute Grundstück am Rand des Gehölzbestandes westlich des Grabens wird geräumt. Das zerfallende Gebäude sowie Unrat und Bauschutt werden vollständig entfernt. Auf der ursprünglich bebauten Fläche am nördlichen Rand der Niederung sind die Reste der ehemaligen Bebauung (Fundamente, Bauschutt und Unrat) zu entfernen. Auch die standortfremden Obstbäume und Nadelgehölze werden beseitigt. Von beiden Flächen wird die verunreinigte obere Bodenschicht abgetragen und dünn Oberboden aufgetragen.

Es erfolgt eine Ansaat mit einer standortgemäßen Samenmischung oder mit Heublumensaat.

Die Pflege der Feuchtwiese erfolgt durch einmalige Mahd im Herbst. Das Mähgut wird entfernt. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden. Die Verwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist nicht zulässig.

### **8.11.2 Anpflanzen von Gehölzgruppen am Rand der Feuchtwiese**

Es ist beabsichtigt, die Fläche mit dem Entwicklungsgebot Feuchtwiese zu einem optischen Bestandteil des Wohngebietsparks zu entwickeln. Zur Betonung des parkähnlichen Charakters sind am nördlichen Rand Gehölzgruppen anzupflanzen.

Die Gehölzgruppen sollen sich aus den für Erlenwälder und Erlen-Eschenwälder typischen Baum- und Straucharten zusammensetzen:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 8.11.3 Pflege der Kopfweiden

Die für Feuchtwiesen typischen Kopfweiden sind zu erhalten und zu pflegen. Für die Form der Kopfweide und für die Stabilität der Bäume ist es erforderlich, alle 5-6 Jahre die starken Äste des Weidenkopfes zu beseitigen. Als Richtmaß gilt der Durchmesser der Äste. Sind die Äste stärker als 10 cm, dann muss geköpft werden. Für die Stoffwechselfunktion des Baumes ist es von Vorteil, wenn einige junge, höchstens daumendicke Äste am Stamm verbleiben.

### 8.11.4 Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Der Graben an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich an dem den Bauflächen am nächsten liegenden Tiefpunkt. Er entwässert über Rohrleitungen in den Höftgraben, der in den Unteruckersee mündet. Der Graben stellt den Ausgangspunkt für die Entwicklung eines Regenrückhaltebeckens dar, in das das Niederschlagswasser der Straßen sowie das auf den Grundstücken nicht zurückgehaltene Regenwasser nach einer entsprechenden Reinigung eingeleitet, zwischenzeitlich gespeichert und dosiert an den Vorfluter abgegeben werden. Die Form des Rückhaltebeckens ergibt sich aus dem erhaltenswerten Baumbestand südlich des Grabens.

Um zu gewährleisten, dass das Rückhaltebecken naturnah gestaltet wird und sich zu einem Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln kann, wurden für seine Anlage folgende Kriterien festgesetzt:

- Ufer und Sohle sind in naturnaher Form zu gestalten. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Die Gewässersohle muss unterschiedliche Tiefenzonen ausweisen:

Flachwasserzone	0 – 35 cm Tiefe
Mittelwasserzone	35 – 100 cm Tiefe
Tiefenzone	100 – 150 cm Tiefe

In der Tiefenzone ist ein ständiger Wasserstand zu gewährleisten.

- Die Bepflanzung beschränkt sich auf Inizialpflanzungen im Ufersaum. Die Auswahl der Pflanzenarten muss der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen.

Eine Einfriedung des Regenrückhaltebeckens ist auf Grund der flach geneigten Böschungen nicht erforderlich und sollte zur Sicherung der reizvollen Sichtbeziehungen unbedingt unterbleiben.

## 9.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND MASSNAHMEN ZU IHRER MINIMIERUNG UND KOMPENSATION

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Da mit der geplanten Bebauung eine Versiegelung von Teilen der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Fläche verbunden ist, stellt sie einen Eingriff gemäß § 10 BbgNatSchG dar.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

§ 8 BNatSchG bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussagen zu den Bauverfahren möglich sind, können die baubedingten Wirkungen nur allgemein beschrieben werden. Sie sind zeitlich befristet. Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch Lärm sind nicht auszuschließen.

Baubedingte Wirkungen:	Auswirkungen:
<b>Boden</b> Entsiegelung Versiegelung Verdichtung Abgrabungen Aufschüttungen Deponien	Änderung der Oberflächenform, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges Änderung des Bodenchemismus durch Baumaschinen und Baustoffe
<b>Oberflächengewässer</b> Schadstoffeinträge durch Baumaschinen, Baustoffe und Erddeponien	Veränderung der Gewässerdynamik Veränderung der Uferzonen Gewässerverschmutzungen
<b>Grundwasser</b> Stau- und Absenkungen Entwässerungen Freilegung des Grundwasserkörpers Schadstoffauswaschungen der Baumaschinen, Baustoffe und Deponien	Veränderung des Grundwasserstandes Veränderung der Grundwasserqualität
<b>Klima / Luft</b> Entfernung von Vegetation Abgrabungen Aufschüttungen Staubentwicklung durch Baufahrzeuge und -materialien Luftverschmutzung durch Baumaschinen und Bauanlagen	Veränderung der Abstrahlung, der Windgeschwindigkeit, der relativen Luftfeuchtigkeit, der Lufttemperatur sowie der horizontalen und vertikalen Luftaustauschprozesse Veränderungen der Luftzusammensetzung
<b>Flora</b> Versiegelung Verdichtung Abgrabungen Aufschüttungen Deponien Entnahmestellen Schadstoffeinträge durch Baumaschinen, -materialien und -stoffdeponien Grundwasserspiegelveränderungen	Inanspruchnahme von Vegetation und Pflanzenarten
<b>Fauna</b> Einzäunungen Verlärmung Lichtquellen	Umwandlung und Störung der Habitate Unterbrechung von Tierwanderungen
<b>Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen</b> Versiegelung Verdichtung Abgrabungen Aufschüttungen Deponien Entfernung der Vegetation Schadstoff- und Staubbelastungen durch Baumaschinen, Baustoffe und Deponien Veränderung von Grund- und Oberflächengewässern Lärm durch Baumaschinen am Standort und Baufahrzeuge im Umfeld	ggf. Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit

Um die baubedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, ist der zu erhaltende Gehölzbestand gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Es sind folgende anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten:

## 9.1 Landschaftsbild / Stadtbild

Das Stadtgebiet weist zum Landschaftsraum Unteruckersee keinen harmonisch gewachsenen Rand auf. Die massive großmaßstäbige Bebauung entlang der Röpersdorfer Straße ist nicht eingegrünt.

Die geschlossene, hohe Gehölzpflanzung am westlichen Plangebietsrand mindert die visuellen Beeinträchtigungen durch diese Bebauung.

Die geplante Bebauung wird in ihrer Höhe von West nach Ost gestaffelt und durch Gehölzpflanzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

Die Bereiche am östlichen Rand des Plangebietes, die besondere Blickbeziehungen ermöglichen, werden gesichert.

## 9.2 Erholung

Das Planungsgebiet war bisher nur randlich erschlossen und für die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, im Anschluss an die Promenade im Norden des Plangebietes einen Wohngebietspark zu entwickeln. Zum Einzugsbereich dieser öffentlichen Grünfläche wird neben dem geplanten Wohngebiet "Röpersdorfer Straße" auch die Bebauung an der Berliner Straße und an der Röpersdorfer Straße gehören. Die Bedingungen insbesondere für die Feierabenderholung werden sich verbessern.

## 9.3 Boden

Für das Wohngebiet wird eine Fläche von ca. 5,02 ha mit einem hohen Ertragspotenzial der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Gegenwärtig sind von dem umfassenden Planungsgebiet nur ca. 155 m<sup>2</sup> bebaut und versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 0,2 %. Diese Flächen werden entsiegelt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgenutzt wird, kann insgesamt eine Fläche von 2,26 ha überbaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 25,6%. Um diesen Anteil möglichst gering zu halten, ist der Umfang der befestigten Flächen auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken.

Entsprechend diesem Grundsatz erfolgt der Ausbau der Straßen mit Ausnahme der Straße A in Form von Mischverkehrsflächen, deren Ausbaubreite dem unterschiedlichen Verkehrsaufkommen entspricht.

Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigungen auszuführen.

Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, damit kein Boden zu Abfall wird.

#### 9.4 Wasser

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter. Wegen der angespannten Situation im Wasserhaushalt des Landes Brandenburg kommt den Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches eine besondere Bedeutung zu.

Gemäß § 54 BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, so weit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Auf Grund des hohen Anteils bindiger Sedimente und des hohen Grundwasserstandes ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Dies trifft besonders nach Starkregen zu.

Andererseits sichert die Grundflächenzahl von 0,4, dass auf den privaten Grundstücken ein hoher Anteil Vegetationsfläche entsteht und Maßnahmen zur Speicherung sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers verwirklicht werden können. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird über das örtliche Entwässerungssystem in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Der Graben an der östlichen Plangebietsgrenze wird zu einem Regenrückhaltebecken entwickelt, um den Regenwasserabfluss zu verzögern (siehe auch Punkt 8.10.4). Das Niederschlagswasser wird vor der Einleitung gereinigt. Die Abflussrate wird reduziert durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Wege sowie Stellplätze und ihre Zufahrten. Das oberflächennahe Grundwasser ist im Bereich der Baufläche gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

## 9.5 Klima

Die geplante Bebauung bewirkt keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas. Das großflächige Kaltluftentstehungsgebiet im Westen des Stadtgebietes wird nur geringfügig verkleinert.

Die geplante Bebauung ragt in südlicher Richtung nicht über die vorhandene Bebauung westlich der Röpersdorfer Straße hinaus, so dass der Luftaustausch nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Die randlichen Gehölzpflanzungen wirken als Windschutz.

## 9.6 Flora und Fauna

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 8,75 ha bzw. 99,1 % der Gesamtfläche. Der mit der geplanten Bebauung verbundene höhere Versiegelungsgrad führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 6,53 ha bzw. 73,9 % der Gesamtfläche. Betroffen ist die intensiv genutzte Ackerfläche mit einer sehr geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften. Das Niederungsgebiet, das ein relativ hohes Leistungspotenzial aufweist, wird nicht für die Bebauung oder die Entwicklung von Grünflächen in Anspruch genommen. Auf den innerhalb des Baugebietes neu entstehenden Vegetationsflächen wird sich das Artenspektrum von Flora und Fauna ändern. Anstelle der artenarmen Ackerfläche werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher sichern den Erhalt des überwiegenden Teiles des Gehölzbestandes. Dieser ist gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe)

zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.

- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 3$  cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind auf den an der östlichen Plangebietsgrenze gelegenen und ursprünglich baulich genutzten Teilen der Flurstücke 133/6 und 130/1 zu erwarten. Hier ist ein relativ dichter Gehölzbestand entstanden, der sich teilweise durch Anpflanzung und teilweise durch Sukzession entwickelt hat. Die Erhaltung des gesamten Gehölzbestandes steht der Umsetzung der Planungsziele entgegen.

Bei der Entwicklung des Grabens zu einem Regenrückhaltebecken müssen Teile des Weidengebüsches am Grabenufer entfernt werden. Die Form der Wasserfläche berücksichtigt den erhaltenswerten Baumbestand am Südufer (1 Kastanie, 2 Kopfweiden).

Die südlich angrenzende Fläche wird durch die Straße A erschlossen und soll baulich genutzt werden. Die Baumgruppe auf dieser Fläche besteht aus einer Kastanie und einer Birke im mittleren Alter sowie fünf Pappeln und einer Weide, die das Ende ihrer Lebenserwartung nahezu erreicht haben. Die letztgenannten Bäume sind teilweise mehrstämmig gewachsen oder weisen einseitig ausgebildete Kronen auf. Eine Pappel weist zahlreiche abgestorbene Äste auf und ist stark geschädigt. Pappeln und Weiden besitzen eine geringe Lebenserwartung und eine sehr hohe Bruchauffälligkeit. Auf Grund ihrer nachlassenden Vitalität und ihrer steigenden Bruchanfälligkeit wird kein

Erhaltungsgebot festgesetzt. Das trifft auch für die große Weide dicht am Graben zu. Auch bezüglich der Obst- und Nadelgehölze wird von der Festsetzung eines Erhaltungsgebotes abgesehen.

Für die geplanten Baumfällungen werden folgende Ersatzpflanzungen vorgesehen:

zu fällende Bäume	Ersatz im Verhältnis von	Ersatzpflanzung Stück
1 Pappel mit Kronenschäden	1 : 1	1
2 Weiden und 4 Pappeln mit geringer Lebenserwartung, nachlas- sender Vitalität und steigender Bruchanfälligkeit	1 : 2	12
<b>Ersatzpflanzungen gesamt</b>		<b>13 Stück</b>

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Vegetationsbestand insgesamt wurden verschiedene Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung öffentlicher sowie privater Flächen festgesetzt. Sie betreffen Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die einzelnen Maßnahmen wurden in den Punkten 8.10 und 8.11 detailliert erläutert und begründet. Die Anpflanzgebote betreffen 7366 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzungen und ca. 80 Einzelbäume. Eine Auflistung der Maßnahmen ist der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Punkt 9.7) zu entnehmen.

## 9.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 12 BbgNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. Die nachfolgende Übersicht enthält eine Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter sowie der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe.

Die Planung entspricht den im Punkt 7.1 genannten Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es sind umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen, die zur Gliederung und Aufwertung des Gebietes beitragen. Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zwar kein funktionsgleicher Ausgleich für das Schutzgut Boden, aber wesentliche Verbesserungen anderer Schutzgüter im Sinne einer

naturalen Gesamtbilanz zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht.

Darüber hinaus hat die Stadt Prenzlau 1 ha bebaute Fläche außerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft entsiegelt.

Ein Teil der ehemaligen GUS-Fläche westlich der Röpersdorfer Straße (Flur 24 Flurstück 51/1) wurde zu einer überwiegend aus Rasen bestehenden Sportanlage umgenutzt. Es wird davon ausgegangen, dass nach der Realisierung der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet ist.

### Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut	Eingriffe	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Landschaftsbild / Stadtbild	Das Landschaftsbild ist erheblich beeinträchtigt durch die vorhandene Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geschlossene Gehölzpflanzung am westlichen Plangebietsrand mindert die Beeinträchtigung durch die vorhandene Bebauung.</li> <li>- Die geplante Bebauung wird durch die Randpflanzung zur Landschaft hin eingegrünt.</li> <li>- Sicherung von Blickbeziehungen</li> </ul>
Erholung	keine	Schaffung eines Wohngebietsparkes mit Kinderspielplatz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung von 2,26 ha</li> <li>- Erhöhung des Versiegelungsgrades von 0,2 % auf 25,6 % der Gesamtfläche</li> <li>- Inanspruchnahme von ca. 5,02 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Niedermoorkörpers</li> <li>- Entsiegelung von ca. 155 m<sup>2</sup> bebauter Fläche</li> <li>- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten für Wege sowie Stellplätze und ihre Zufahrten</li> <li>- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung von Mischverkehrsflächen</li> <li>- dauerhafte Entsiegelung von 1 ha bebauter Fläche außerhalb des Geltungsbereiches (ehemalige GUS-Fläche, westlich der Röpersdorfer Straße); Flur 24 Flurstücksnummer 51/4; Umnutzung zu einer Rasenfläche (Sportanlage)</li> </ul>

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch den erhöhten Versiegelungsgrad</li> <li>- Erhöhung der Abflussrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwerten bzw. Versickern des Niederschlagswassers auf den Bauflächen</li> <li>- Speicherung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen und von Teilen der Bauflächen nach einer Vorreinigung in einem Regenrückhaltebecken und verzögerte Einleitung in den Vorfluter</li> </ul>
Klima	keine erheblichen	Die Randpflanzung dient als Windschutz
Flora und Fauna	Reduzierung der Vegetationsfläche um 2,2 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Schutz des überwiegenden Teils des Gehölzbestandes</li> <li>- Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke</li> <li>- Anpflanzgebot für einen Baum je Grundstück zur Begrünung der Straßenräume</li> <li>- Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes mit 12 m Breite am westlichen Plangebietsrand</li> <li>- Eingrünung des Wohngebietes durch eine 3-reihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern (Länge ca. 360 m)</li> <li>- Ergänzung des Gehölzbestandes innerhalb der öffentlichen Grünflächen</li> <li>- Umwandlung von ca. 1,15 ha Intensivgrünland und von ca. 0,23 ha ehemaliger Baufläche in 1,38 ha artenreiche Feuchtwiesen</li> <li>- Anpflanzen von Gehölzgruppen am Rand der Feuchtwiese</li> <li>- Erhaltung und Pflege von 22 Kopfweiden</li> <li>- Entfernung landschaftsfremder Gehölze aus der Niederung (Obstbäume, Koniferen)</li> <li>- Umwandlung eines naturfernen Grabens in ein naturnahes Regenrückhaltebecken</li> </ul>

## 10. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich insgesamt	8,83 ha	100 %
1. Wohnbaufläche – allgemeines Wohngebiet	4,44 ha	50,3 %
davon . Flächen mit Anpflanzgebot	0,11 ha	
. Flächen mit Erhaltungsgebot	0,01 ha	
. Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht	0,03 ha	
. überbaubare und nicht überbaubare Fläche	4,29 ha	
2. Verkehrsfläche	0,60 ha	6,8 %
davon: . verkehrsberuhigte Bereiche	0,29 ha	
. Straßenverkehrsfläche einschließlich der Fußwege	0,31 ha	
3. Öffentliche Grünfläche	1,9ha	21,5 %
davon: . Park	1,17 ha	
. Spielplatz	0,41 ha	
. Sonstiges Grün	0,23 ha	
. Verkehrsgrün	0,09 ha	
4. Wasserfläche	0,32 ha	3,6 %
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,57 ha	17,8 %

TEIL II – KARTEN UND PLÄNE

