

PRENZLAU

**10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT PRENZLAU
FÜR DIE TEILFLÄCHE
"LANDWIRTSCHAFTLICHE PRODUKTIONSANLAGE"
IM ORTSTEIL DEDELOW**

**Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung,
sich wesentlich unterscheidende Lösungen,
die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen,
und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Stand: September 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)	7
2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich	7
2.2 Örtliche Lage des Plangebietes, Situation	11
2.3 Stadträumliche Einordnung	11
2.4 Städtebauliche Situation	12
2.5 Erschließung	13
2.6 Eigentumsverhältnisse	13
3. Planerische Ausgangssituation I	13
Überörtliche Planungen	13
4. Planerische Ausgangssituation II	15
Örtliche Planung/Bauplanungsrecht	15
5. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation	16
6. Grundsätzliches Planungskonzept	17
6.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	17
6.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	17
7. Erforderlichkeit der Umweltprüfung	18
8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	18
9. Rechtsgrundlagen	20

Vorbemerkungen

I Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB)¹ wird in § 4 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geregelt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Diese Beteiligung hat (ebenso wie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB) insbesondere die Aufgabe, der planenden Gemeinde (hier: Stadt Prenzlau) einen möglichst vollständigen Überblick über die abwägungsbeachtlichen Belange für die Planung zu geben. Damit dienen sowohl die Öffentlichkeitsbeteiligung als auch die Behördenbeteiligung als jeweils gleichrangige Teile eines förmlichen Bauleitplanverfahrens der umfassenden und möglichst vollständigen Ermittlung der von der jeweiligen Planung berührten öffentlichen und privaten Belange (Sammlung des Abwägungsmaterials). Als Bestandteil einer rechtsstaatlichen Planung ist dieses Abwägungsmaterial einer materiell-rechtlichen Abwägung zuzuführen, in der diese öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen werden (Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB). "Die in § 1 Abs. 7 [BauGB] gebotene Abwägung bildet den Kern des eigentlichen Planungsaktes; die wesentlichen rechtlichen Anforderungen an die Planung ergeben sich aus dem Abwägungsgebot. Die Berücksichtigung der vielfältigen von der Planung berührten Belange sowie ihre Bewertung und ihr Ausgleich (sog. Ausgleichsfunktion der Planung) werden durch das Abwägungsgebot gewährleistet."²

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Baugesetzbuch zweistufig geregelt, "nämlich als erste Stufe die 'vorgezogene' Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 Satz 1 [BauGB]), an die sich die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 [BauGB] als zweite Stufe anschließt (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 2 [BauGB])".³ Diese "vorgezogene" Behördenbeteiligung ist entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB durchzuführen. Danach hat die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern, und zwar auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Diese Unterrichtung erfolgt mit den vorliegenden planungsrelevanten Unterlagen.

II Rechtswirkung des Flächennutzungsplans

Anders als ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entwickelt der (vorbereitende) Flächennutzungsplan keine unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkung gegenüber Dritten, d. h. er erzeugt keine unmittelbare, rechtlich verbindliche Wirkung auf die auszuübende Bodennutzung. Dies wird besonders deutlich am Verfahren zur Aufstellung (Änderung) eines FNP. Nach Abschluss des Verfahrens wird der FNP (bzw. die FNP-Änderung) durch einen Beschluss der Gemeindevertretung (hier: Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau) erlassen⁴.

Hier unterscheidet sich das Verfahren vom Verfahren zur Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans, da dieser gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde als Satzung zu beschließen

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 162. EL Januar 2026, BauGB § 1 Rn. 179-182

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, 162. EL Januar 2026, BauGB § 4 Rn. 7-12

⁴ § 28 Abs. 2 Nr. 7 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])

ist⁵. Eine derartige "Beschlussregelung" (Satzungsbeschluss) für den FNP enthält das BauGB nicht. Insofern erzeugt der Beschluss über den Erlass eines Flächennutzungsplans/einer Flächennutzungsplanänderung auch nicht die rechtssatzmäßige Regelung zulässiger Bodennutzungen, wie sie von einem Bebauungsplan (der als Satzung beschlossen worden ist) ausgeht. Der Flächennutzungsplan äußert keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber Dritten und stellt damit kein verbindliches Ortsrecht dar.⁶ Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan/die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte und Veranlassung

Mit Schreiben vom 29. April 2026 erging durch die Agrarprodukte Dedelow GmbH als Träger des Vorhabens der Antrag an die Stadtverwaltung Prenzlau auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Gemäß dem Antrag soll das Bebauungsplanverfahren der Schaffung der planmäßigen Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung der Biogasanlage am Standort der Milchviehanlage in Dedelow dienen.

Vorhaben: "Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow":

In der Projektbeschreibung zum o. g. Antrag und dem Vorhaben heißt es dazu u. a.: "Die seit 2001 betriebene Biogasanlage befindet sich am Standort der Milchviehanlage in Dedelow, Landkreis Uckermark. ... 2020 wurde ein zweites BHKW⁷ mit einer elektrischen Leistung von ca. 851 kW installiert, um die Zukunftsfähigkeit und den Weiterbetrieb der Biogasanlage im flexiblen Betrieb abzusichern. Um das Biogas bei Stillstandszeiten der BHKW zu speichern, wurde im Zuge der Flexibilisierung ein weiterer Biogasspeicher mit ca. 4.000 m³, sowie zur Speicherung der Wärme ein Wärmepufferspeicher mit ca. 118 m³ Speichervolumen aufgestellt." Weiterhin wurde dargelegt, dass im Rahmen erforderlicher betriebs- und marktwirtschaftlicher Anpassung die Errichtung von zwei neuen Gasbehältern geplant ist (Speichervolumen ca. 4.000 m³ und ca. 1.000 m³), wobei der kleinere Behälter ein Ersatzneubau sein soll. "Auf diesem Weg soll eine Biogasanlage entstehen, welche den aktuellen marktwirtschaftlichen Bedingungen angepasst ist und der RED III-Direktive⁸ der Europäischen Union entspricht. Der vorhandene Anlagenbestand wird in das neue Konzept integriert."

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde (hier: Stadt Prenzlau) "auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden." Im Ergebnis der Prüfung dieses Antrages erkannte die Stadt Prenzlau an, dass die Änderung und Erweiterung der Biogasanlage Dedelow "zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des gesamten Produktionsstandortes als wichtiger Arbeitgeber und Wirtschaftsstandort für das Gemeindegebiet und die Region"⁹ städtebaulich erforderlich ist. Dieses Prüfergebnis veranlasste die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau in ihrer Sitzung am 2. Juli 2026 dazu, dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzustimmen

⁵ "Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung." (§ 10 Abs. 1 BauGB)

⁶ Siehe hierzu u. a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 5 Rn. 6-9

⁷ Blockheizkraftwerk (BHKW)

⁸ Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates, sog. RED III

⁹ Auszug Beschlussvorlage 43/2026: "Antrag und Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow'", beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau am 2. Juli 2026, Begründung zum Beschluss

(Beschlusspunkt 1) und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow"¹⁰ zu beschließen (Beschlusspunkt 2).

Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Neben dem städtebaulichen Erfordernis zur Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergab sich aus der Prüfung des Antrages des Vorhabenträgers auch die Erkenntnis, dass die Fläche, auf der die geplanten Erweiterungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, bisher für eine derartige neue Flächennutzung bauleitplanerisch nicht vorbereitet ist. Das heißt, die geplante erforderliche Flächenerweiterung soll sich auf einer Fläche erstrecken, die über die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau¹¹ dargestellte "Fläche für Forst- und Landwirtschaft, Zweckbestimmung Landwirtschaftliche Produktionsanlage" hinausgeht und Flächenanteile in Anspruch nehmen würde, die im wirksamen Flächennutzungsplan als "Landwirtschaftliche Flächen" dargestellt sind.

Somit wäre der vBP unter Berücksichtigung der bundesrechtlich geltenden Grundsätze der Bauleitplanung¹² und der besonderen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau (siehe hierzu weiter unten) aus den Darstellungen des FNP nicht entwickelbar, was zu der Frage führte: Ist eine Änderung des FNP erforderlich?

Die frühzeitigen Planungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Prüfung des o. g. Antrages des Vorhabenträgers führten dabei zu dem Ergebnis, dass eine Änderung des FNP erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit der FNP-Änderung ergibt sich dabei sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen.

Städtebauliche Entwicklungsgründe für die FNP-Änderung:

Grundsätzlich klärungsbedürftig ist die Frage, ob die bisherigen Darstellungen des FNP für den vom vBP betroffenen Teilbereich noch der "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen"¹³ entsprechen. Diese Frage ist insbesondere angesichts der obigen Darlegungen zum Aufstellungsbeschluss des vBP aus planerischer Sicht zu verneinen, da im Zuge der Prüfung des o. g. Antrages des Vorhabenträgers ein städtebauliches Erfordernis erkannt wurde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das heißt letztendlich, dass die Änderung und Erweiterung der Biogasanlage Dedelow Ausdruck des neuen städtebaulichen Entwicklungsbedürfnisses der Stadt Prenzlau für den Teilbereich des Ortsteils Dedelow sind und dass die bisherige bauleitplanerische Vorbereitung dieser betroffenen Teilfläche für eine grundsätzliche landwirtschaftliche Flächennutzung nicht mehr diesem neuen städtebaulichen Entwicklungsbedürfnis entspricht.

Aus dieser Erkenntnis ergibt sich die Erforderlichkeit, über die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Teilbereichs neu nachzudenken und zu entscheiden, ob die mit dem o. g. Antrag formulierte, baulich-funktionelle Entwicklungsabsicht auch ein objektives städtebauliches Entwicklungsziel sein kann, das die künftige Art der Bodennutzung nördlich der bestehenden Produktionsanlagen prägen soll. In Anbetracht des o. g. Aufstellungsbeschlusses zum vBP ist diese Frage positiv zu beantworten. Mit der bauleitplanerischen Vorbereitung einer neuen baulichen Flächennutzung bringt die Stadt Prenzlau ihr neues Entwicklungsbedürfnis für den Teilbereich der FNP-Änderung zum Ausdruck.

¹⁰ Nachfolgend auch vBP

¹¹ Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau mit integriertem Landschaftsplan, Stand: April 2019, nachfolgend auch FNP

¹² "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.", § 8 Abs. 2 BauGB

¹³ § 5 Abs. 1 BauGB

Städtebauliche Ordnungsgründe:

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung aus städtebaulichen Ordnungsgründen ergibt sich aus zwei wesentlichen Gründen, die beide auf die geltenden Zusammenhänge des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts in Form des Baugesetzbuches zurückzuführen sind:

Zum einen gilt der Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. "Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes und der Existenz des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau kann der Bebauungsplan nur aufgestellt (entwickelt) werden, wenn der wirksame FNP-Darstellungen beinhaltet, die die Entwickelbarkeit zulassen. Die bisherige Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche kann die beabsichtigte Entwickelbarkeit des vBP und die Umsetzung der geplanten Vorhaben jedoch nicht vollumfänglich sichern, was auf eine Besonderheit in den Flächendarstellungen des wirksamen FNP zurückzuführen ist. Dieser unterteilt die Darstellungen der landwirtschaftlichen Flächen in "landwirtschaftlichen Flächen" und "landwirtschaftlichen Produktionsanlagen", was dazu führt, dass diese Flächen für landwirtschaftliche Produktionsanlagen im "Beiplan Bauflächen" zum FNP enthalten sind (siehe nachfolgende Abbildung) und sich dadurch sowie durch ihre separate farbige Darstellung von den sonstigen landwirtschaftlichen Flächen unterscheiden.

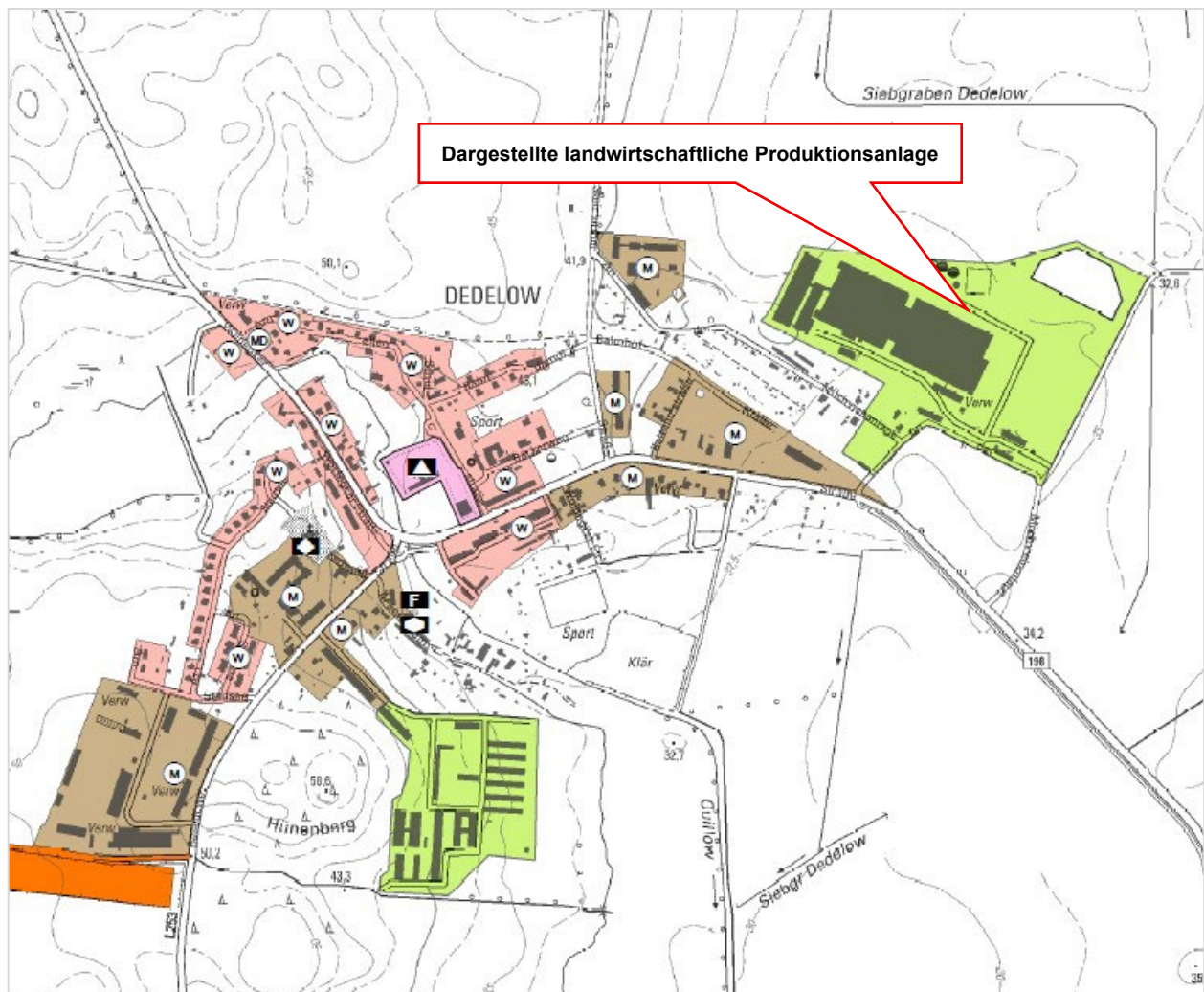


Abb. 1:
Auszug aus dem Beiplan Bauflächen zum wirksamen Flächennutzungsplan
mit Darstellung der Bauflächen

Quelle: Stadt Prenzlau, https://www.prenzlau.eu/sixcms/detail.php/land_bb_boa_01.c.413411.de

Weder der Zweck dieser Unterteilung noch eine Begründung dafür ist in der Begründung zum FNP oder im Umweltbericht zum FNP enthalten, so dass deren inhaltliche Planungsrelevanz für den Gesamt-FNP nicht nachvollziehbar ist. Solange diese Unterteilung jedoch weiterhin wirksam ist, muss diese auch bei der Beurteilung verbindlicher Planungen oder zulässiger Vorhaben berücksichtigt werden, nicht ohne einen Spielraum für inhaltliche Interpretationen sowohl zur inhaltlichen Erforderlichkeit dieser Unterteilung als auch zu deren Zweckbestimmung zu eröffnen. Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist insofern davon auszugehen, dass das Vorhaben "Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow" nur auf den Flächen umgesetzt werden darf, die im FNP als "landwirtschaftliche Produktionsanlage" dargestellt sind. Dieser Zusammenhang ist bisher nicht gegeben, was die Änderung des FNP erforderlich macht.

Siehe Abbildung 2

Zum anderen wird mit der Änderung des FNP dem allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatz der Bauleitplanung entsprochen. Im Baugesetzbuch heißt es dazu: "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Beschluss über die Aufstellung des v. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dieser Zeitpunkt eingetreten, zugleich wurden die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung grundsätzlich neu formuliert. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 8 BauGB: ("Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.") führt dies dazu, dass diese FNP-Änderung allgemein planungsrechtlich erforderlich und gerechtfertigt ist. Die mit dem Aufstellungsbeschluss zum vBP verbundene stadtplanerische Entscheidung, die Planungsziele dieses in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu künftigen, grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteilbereich nördlich der Milchviehanlage zu erklären, machen es auch erforderlich, die "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung" neu zu formulieren.

Das Ergebnis dieser bauplanungsrechtlichen Gesamtbetrachtungen veranlasste die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau in ihrer Sitzung am 2. Juli 2026 dazu, den Beschluss zu fassen, die 10. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

2. Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich

Einleitungsbeschluss

Zum Zeitpunkt des o. g. Beschlusses vom 2. Juli 2026 orientierte sich der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung grundsätzlich am Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen vBP "Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow" und umfasste die Flächenanteile, die vom Geltungsbereich des vBP überlagert werden. Infolgedessen überlagert der Änderungsbereich auch eine Teilfläche der Flächendarstellung "Landwirtschaftliche Produktionsanlage" (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 2:

Geltungsbereich der FNP-Änderung im wirksamen Flächennutzungsplan (rote Umrandung/unmaßstäblich)
Quelle: Stadt Prenzlau, Beschluss 44/2026, Aufstellungsbeschluss 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aktuelle Planungsüberlegungen führten dazu, dass sich vor der Durchführung erster formeller Verfahrensschritte innerhalb des FNP-Änderungsverfahrens die Erforderlichkeit ergab, den Änderungsbereich wie nachfolgend beschrieben zu korrigieren und anzupassen:

Korrektur des Geltungsbereiches I

Dieses Korrekturerfordernis resultiert aus der bereits oben beschriebenen speziellen Darstellungssystematik des wirksamen FNP und der bisherigen Überlegung, den Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vBP zu übernehmen. Diese Überlegung führte zur oben beschriebenen Situation, dass ein südlicher Teilbereich des geplanten Änderungsbereiches eine Teilfläche umfasst, die im wirksamen FNP bereits als "landwirtschaftliche Produktionsanlage" dargestellt ist und eine FNP-Änderung für diese Teilfläche nicht erforderlich ist. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu reduzieren (siehe nachfolgende Abbildung 3).

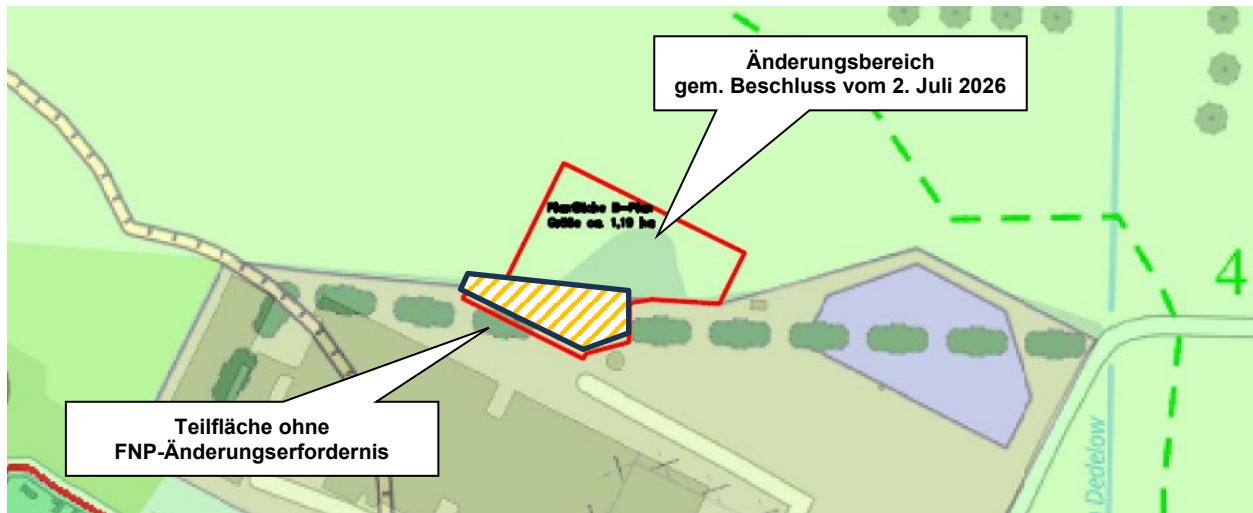


Abb. 3:
Geltungsbereich der FNP-Änderung im wirksamen Flächennutzungsplan (rote Umrandung/unmaßstäblich)
Kennzeichnung der Teilfläche ohne FNP-Änderungserfordernis (Schraffur/unmaßstäblich)
Quelle: Stadt Prenzlau, Beschluss 44/2026, Aufstellungsbeschluss 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
und eigene Darstellungen

Korrektur des Geltungsbereiches II

Im Rahmen "jüngerer" Abstimmungen (nach dem Beschluss vom 2. Juli 2026) zwischen der Stadtverwaltung Prenzlau und dem Vorhabenträger wurde bekannt, dass der Vorhabenträger die Errichtung einer neuen Anlage für die Jungrinderaufzucht in unmittelbarer Nähe zum Standort der bestehenden Milchviehanlage plant, die u. a. aus zwei Jungrinderställen besteht (siehe nachfolgende Abbildung 4).

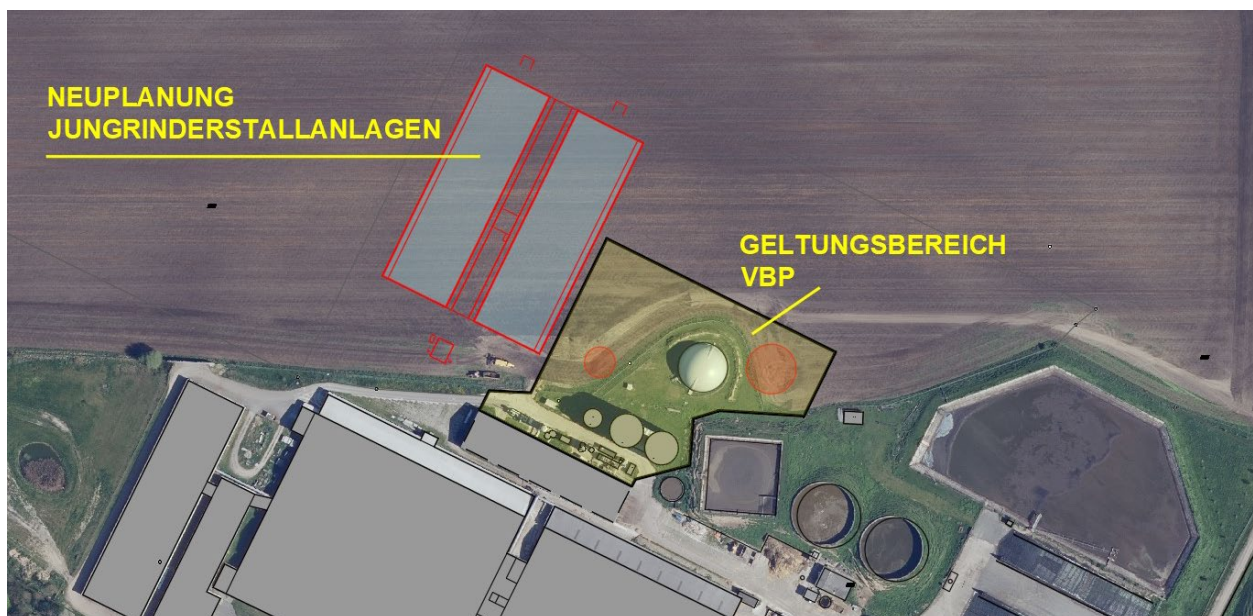


Abb. 4:
Aktuelle Planungen der Agrarprodukte Dedelow GmbH, Prenzlau
Quelle: Vorhabenträger und eigene Darstellungen

Da neben der Änderung und Erweiterung der Biogasanlage auch die geplante Errichtung der neuen Anlage für die Jungrinderaufzucht der betriebswirtschaftlichen Optimierung und Festigung

des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes der Milchviehanlage in Dedelow dient, liegt auch dieses Vorhaben im Interesse der Stadt Prenzlau und der damit verbundenen Stabilisierung der künftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Ortsteilbereich von Dedelow. Die sich aktuell daraus ergebende künftige Art der Bodennutzung entspricht damit den städtebaulichen Entwicklungsintentionen der Stadt Prenzlau, sodass in dieser frühen Phase der Planung das mit dem Beschluss vom 2. Juli 2026 eingeleitete Verfahren zur Änderung des FNP (unter Berücksichtigung der besonderen Darstellungssystematik des FNP) auf die Teilfläche ausgedehnt werden soll, auf der die neue Anlage für die Jungrinderaufzucht errichtet werden soll.

In Gesamtbetrachtung dieser bisherigen Planungsüberlegungen sowie unter Berücksichtigung des Darstellungsmaßstabes des FNP umfasst der aktuell zu beurteilende Geltungsbereich der FNP-Änderung eine Gesamtfläche, innerhalb derer beide in obiger Abbildung dargestellten Vorhaben erfasst sind und zweckentsprechend bauleitplanerisch vorbereitet werden können. Unter ergänzender Berücksichtigung des Betriebsgrundstückes der Agrarprodukte Dedelow GmbH stellt sich der neue Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung wie folgt dar (siehe nachfolgende Abbildung 5):



Abb. 5:

Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan
mit Kennzeichnung des korrigierten Geltungsbereiches der Planänderung (rote Markierung/unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Prenzlau.

https://geoportal-prenzlau.de/application/Geoportal_PZ_Bauen?#8351@13.80707/53.36419r0@EPSG:25833

Dieser geänderte und im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte nach dem BauGB zu beurteilende Geltungsbereich der FNP-Änderung ("Änderungsbereich") umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche mit einer Größe von ca. 4,9 ha und wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Süden durch den landwirtschaftlichen Betrieb der Agrarprodukte Dedelow GmbH.

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Planänderung werden durch Eintragung in die Planzeichnung markiert.

2.2 Örtliche Lage des Plangebietes, Situation

Der FNP-Änderungsbereich liegt nordöstlich des Ortszentrums von Dedelow am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils. Er grenzt unmittelbar nördlich an die bebaute Betriebsfläche der Agrarprodukte Dedelow GmbH und der hier bestehenden Milchviehanlage.

2.3 Stadträumliche Einordnung

Stadträumlich liegt das Plangebiet¹⁴ nordwestlich der Stadt Prenzlau (Entfernung ca. 7 km zum Ortszentrum) und ist Bestandteil des Ortsteils Dedelow. "Mit der Gemeindegebietsreform 2001/2002 wurde der Ortsteil Dedelow (ehemals zugehörig zum Amt Prenzlau-Land) mit den Gemeindeteilen Ellingen und Steinfurth in die Stadt Prenzlau eingemeindet. ... Dedelow ist heute eine ländliche Siedlung mit städtischem Charakter insbesondere durch den Geschosswohnungsbau im Ortskern."¹⁵

Der Ortsteil liegt an der Bundesstraße B 198, die den Ortsteil relativ mittig quert. Mit der B 198 besteht eine direkte straßenverkehrliche Anbindung an die Stadt Prenzlau und an den überörtlichen, regionalen und überregionalen Straßenverkehr. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 20 liegt ca. 17 km vom Ortszentrum Dedelows entfernt (Anschlussstelle Ludwigsburg).

¹⁴ Der Begriff des "Plangebietes" findet auch bei Planänderungsverfahren seine Anwendung, da auch die Änderung eine Form der Planung darstellt und der räumliche Geltungsbereich der Planänderung gleichzeitig auch das Gebiet darstellt, auf das sich die Planung/Planänderung bezieht. Aus Gründen der Vereinheitlichung der Wortwahl und der besseren Nachvollziehbarkeit der Begründungsinhalte werden innerhalb der Begründung (sofern nicht explizit gesondert formuliert) einheitlich die Begriffe "Plangebiet" und "Planung" verwendet, auch im Zusammenhang mit der FNP-Änderung.

¹⁵ Aus FNP 2019, Begründung

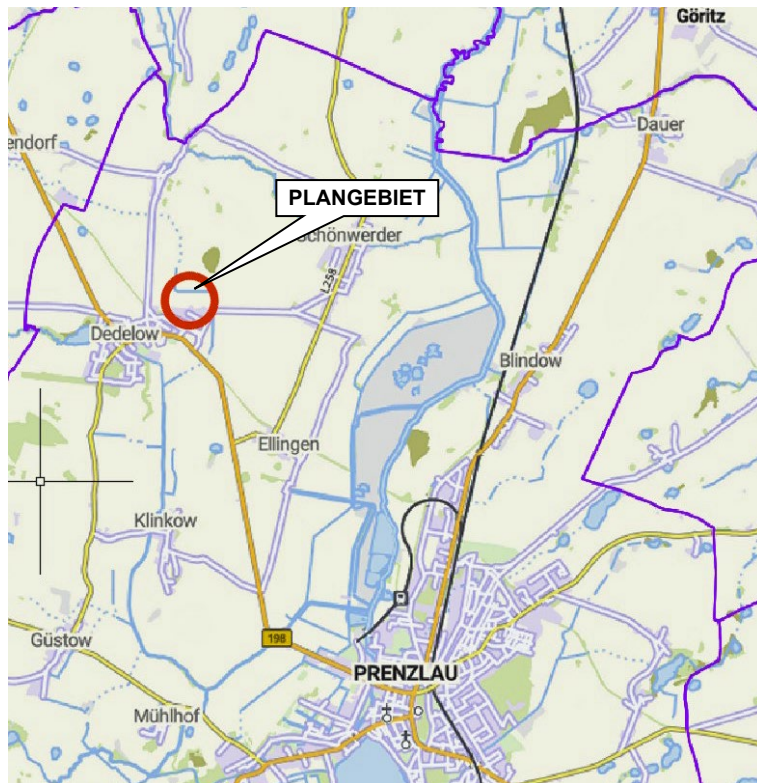


Abb.: 6:

Kartenauszug Topografische Karte mit Kennzeichnung der Lage des Planbereichs im Stadtgebiet
(rote Markierung/unmaßstäblich)

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

2.4 Städtebauliche Situation

Plangebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird real intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Die markante Ausnahme innerhalb des Änderungsbereiches bildet als bauliche Anlage der bestehende Gasspeicher der Biogasanlage mit einem Speichervolumen von ca. 4.000 m³. Das anstehende Gelände innerhalb des Änderungsbereiches ist eben zu charakterisieren mit einer geringfügigen Neigung in nördlicher Richtung.

Umgebung, benachbarte Nutzungen

Landwirtschaftliche Nutzung/landwirtschaftliche Produktionsanlage

Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Änderungsbereiches grenzt unmittelbar an den im FNP als Fläche für landwirtschaftliche Produktionsanlage dargestellten Bereich der Milchviehanlage an. Diese Darstellung umfasst eine Fläche von ca. 15,8 ha.¹⁶ Nördlich, östlich und westlich umgrenzen den Änderungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Umgebung sonst

Südlich des Änderungsbereichs zwischen dem Betriebsgrundstück der Agrarprodukte Dedelow GmbH und den südlich nächstgelegenen bebauten Bereichen des Ortsteils bestimmen landwirtschaftlich, kleingärtnerisch und gewerblich genutzte Flächen die Umgebung des Änderungsbereiches.

¹⁶ Geoportal Prenzlau,
https://geoportal-prenzlau.de/application/Geoportal_PZ_Bauen?#6012@13.80574/53.36310r0@EPSG:25833

Wohnen

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind bebaute Bereiche südlich des Änderungsbereiches (Entfernung ab ca. 300 m) im Bereich Bahnhofstraße und Woldegker Straße.

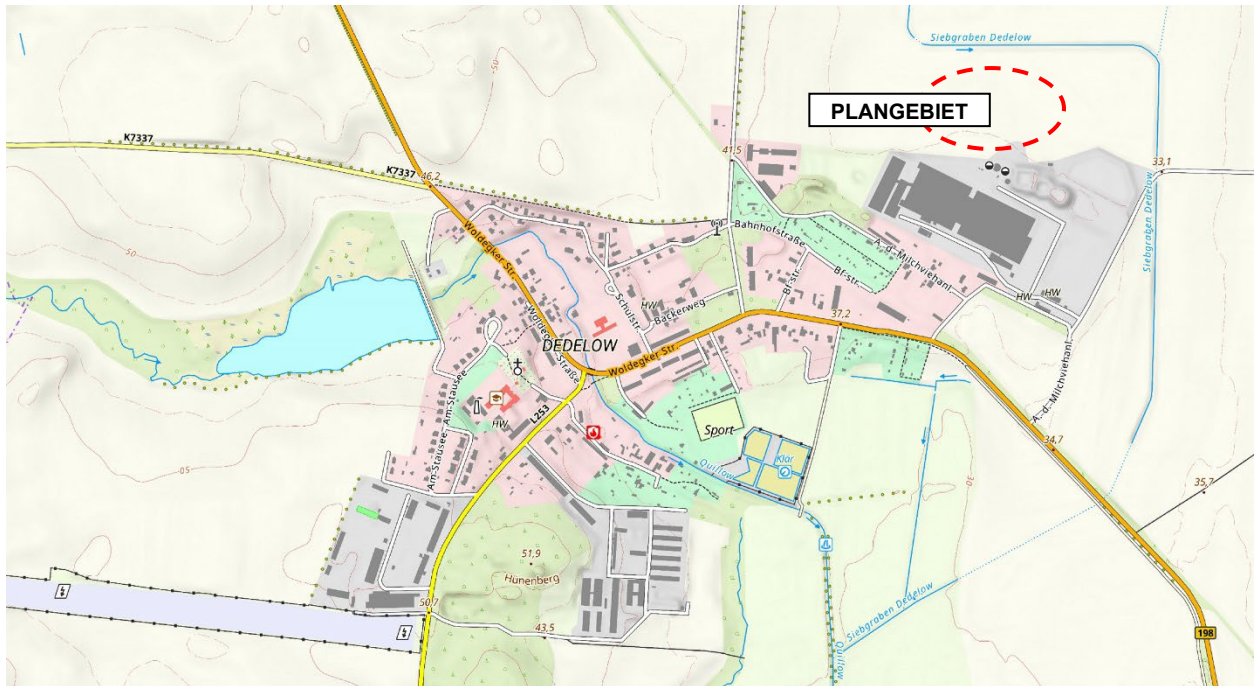


Abb.: 7:

Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Ortsteil Dedelow (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

2.5 Erschließung

Als geplante Erweiterungsfläche des Betriebsgrundstückes der Agrarprodukte Dedelow GmbH erfolgt die künftige Verkehrserschließung des Plangebietes über das Betriebsgrundstück und darüber hinaus über bestehende Zufahrtsstraßen zur B 198 (hier: Woldegker Straße).

Sonstige grundsätzliche Erschließungsfragen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche, auf die sich die Planänderung bezieht, befindet sich im Privatbesitz.

3. Planerische Ausgangssituation I Überörtliche Planungen

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹⁷ ist die Stadt Prenzlau als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum (Ziel: Z 3.6) festgelegt. Dem Ortsteil Dedelow kommt dabei keine Funktion zu, die im LEP HR ihren Niederschlag findet. Die festgelegten

¹⁷ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35

Freiraumverbünde, die gemäß LEP HR in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern sind, überlagern den Änderungsbereich der FNP-Änderung nicht.

Insofern ist in dieser frühen Phase der Planung davon auszugehen, dass die mit der FNP-Änderung vorbereitete und mit dem parallel in Aufstellung befindlichen vBP beabsichtigte verbindliche Sicherung der Änderung und Erweiterung der Biogasanlage Dedelow eine bauleitplanerische Entwicklung darstellt, die mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Diese gleichlautende Einschätzung ist auch hinsichtlich der landesplanerischen Beurteilung des geänderten Planbereiches der FNP-Änderung (aufgrund des Neubauvorhabens "Jungrinderstallanlage") zu erwarten.

Regionalplanung

Der rechtswirksame integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim¹⁸ trifft im Bereich der Planänderung keine Festlegungen, die planungsrelevant im Rahmen des Änderungsverfahrens sind.

Kennzeichnung "Biogas" in der Grundkarte

Die in der Grundkarte zum integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim enthaltene Symbolkennzeichnung "Kraftwerk" mit der Beschriftung "Biogas" stellt dabei keine Festlegung des Regionalplans dar, sondern ist integrierter Bestandteil der verwendeten Plangrundlage DTK100¹⁹. Diese Darstellungsinhalte haben eher nachrichtlichen Informationscharakter.

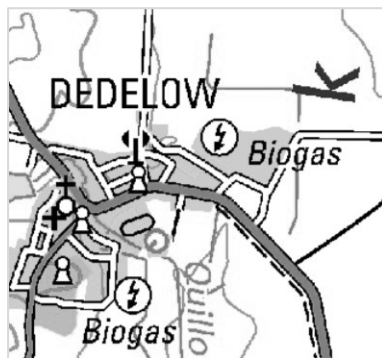


Abb.: 8:
Ausschnitt aus der DTK100, Teilbereich Dedelow
mit Kennzeichnung "Kraftwerk" und Beschriftung "Biogas"

Insofern ist in dieser frühen Phase der Planung davon auszugehen, dass die mit der FNP-Änderung vorbereitete und mit dem parallel in Aufstellung befindlichen vBP beabsichtigte verbindliche Sicherung der Änderung und Erweiterung der Biogasanlage Dedelow eine bauleitplanerische Entwicklung darstellt, die mit den regionalplanerischen Belangen vereinbar ist. Diese gleichlautende Einschätzung ist auch hinsichtlich der landesplanerischen Beurteilung des geänderten Planbereiches der FNP-Änderung (aufgrund des Neubauvorhabens "Jungrinderstallanlage") zu erwarten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

FFH-Gebiete²⁰ und Vogelschutzgebiete (EU SPA)²¹ sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beesenberg" (Gebietsnummer DE 2649-301) weist in nordöstlicher Richtung einen Abstand von ca. 5 km zum Plangebiet auf.

¹⁸ Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim vom 21. Mai 2024, ABI Bbg. Nr. 42 vom 23.10.2024

¹⁹ Digitale topographische Karte des Landes Brandenburg (DTK 100), <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>

²⁰ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Schutzgebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG

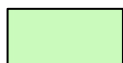
²¹ Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie

Die nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiete sind die Vogelschutzgebiete "Uckerniederung" (Gebietsnummer: DE 2649-421) mit einem Abstand von ca. 1,7 km und "Uckermärkische Seenlandschaft" (Gebietsnummer DE 2746-401) mit einem Abstand von ca. 3 km zum Plangebiet.

4. Planerische Ausgangssituation II Örtliche Planung/Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan Prenzlau (Planfassung 2019)

Der wirksame FNP²² beinhaltet für den Änderungsbereich die Darstellung:



Landwirtschaftliche Flächen

Der wirksame FNP stellt den Geltungsbereich der Planänderung nach seiner allgemeinen Art der Bodennutzung als landwirtschaftliche Fläche dar.

Flächen für Landwirtschaft:

Unter Zugrundelegung der sich insbesondere aus § 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches ergebenden Darstellungsmöglichkeiten und -systematik eines FNP macht die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft deutlich, dass deren künftige Art der Bodennutzung landwirtschaftlichen Zwecken dient. Gemäß der Legaldefinition des Begriffs "Landwirtschaft" im Sinne des § 201 BauGB gilt damit: "Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei."

Diese Definition ist bei der Beurteilung der Flächendarstellungen des wirksamen FNP jedoch zu relativieren, da dieser in den Darstellungen zwischen "landwirtschaftlichen Flächen" und "landwirtschaftlichen Produktionsanlagen" unterscheidet:



Landwirtschaftliche Produktionsanlage

Schlussfolgernd daraus ist aufgrund der geplanten Änderung und Erweiterung der Biogasanlage und der geplanten Errichtung einer neuen Jungrinderstallanlage der Änderungsbereich in die Flächendarstellung "landwirtschaftlicher Produktionsanlagen" einzubeziehen.

²² Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau mit integriertem Landschaftsplan, Stand: April 2019,

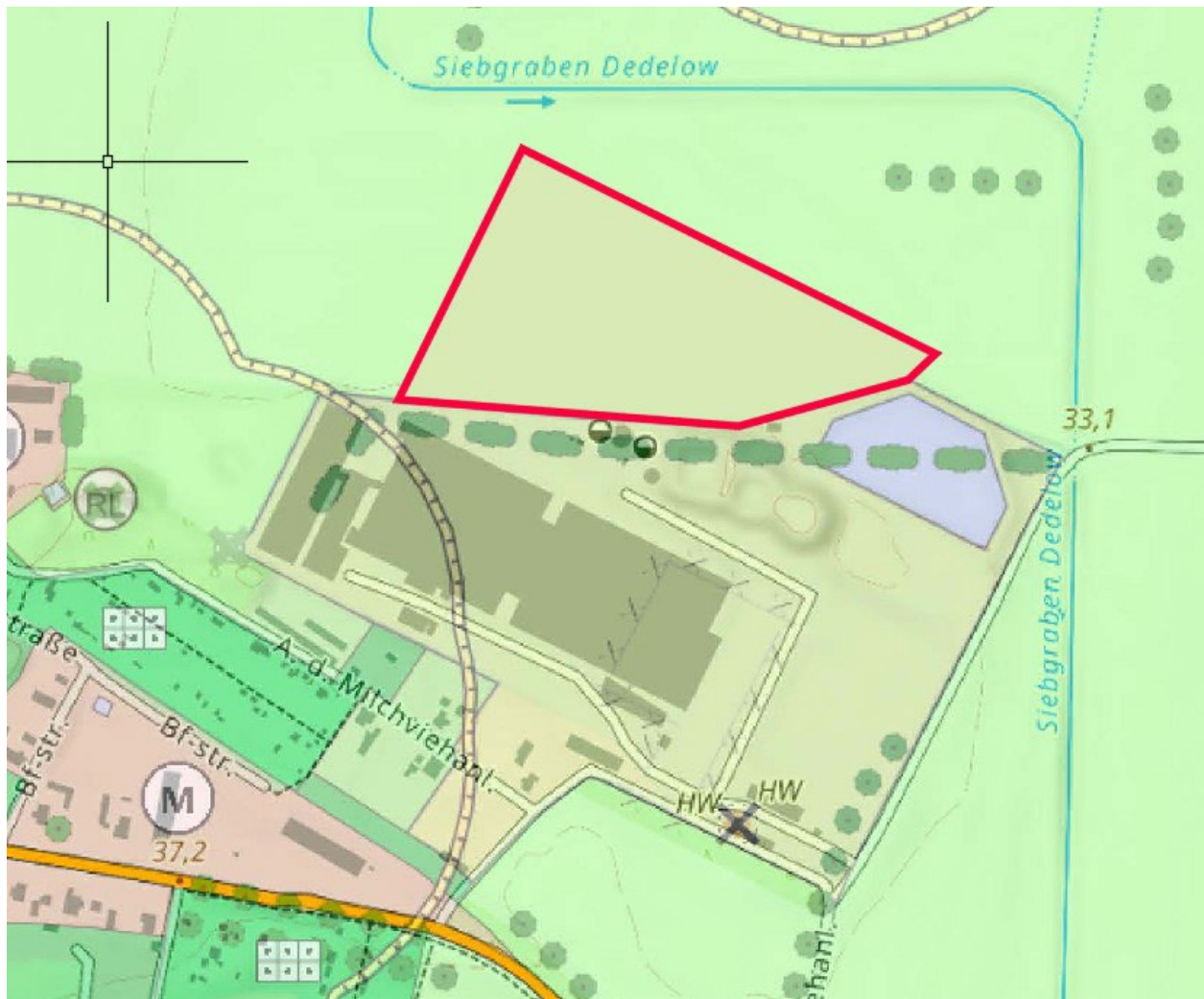


Abb. 9: Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan
mit Darstellung der beabsichtigten Planänderung - Fläche "Landwirtschaftliche Produktionsanlagen"
(Änderungsbereich rote Umgrenzung/unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Prenzlau,
https://geoportal-prenzlau.de/application/Geoportal_PZ_Bauen?#8351@13.80707/53.36419r0@EPSG:25833
und eigene Darstellungen

5. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation

Biotop- und Artenschutz

Zur Erfassung und Erstbewertung bestehender Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wurde im September 2026 eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich der FNP-Änderung fast vollflächig dem Biotoptyp "intensiv genutzte Äcker" (CIR-Biotoptyp [Code]: 09130) zugeordnet werden kann. Lediglich der Anteil des Änderungsbereiches, der gegenwärtig bereits mit baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Produktion überbaut ist, kann dem Biotoptyp "Gebäude industrieller Landwirtschaft" (CIR-Biotoptyp [Code]: 12420) zugeordnet werden.

Tiere/Artenschutz

Aufgrund der permanenten Nutzung als Intensivacker ist davon auszugehen, dass naturschutzrechtlich geschützte Tierarten im Änderungsbereich nicht vorkommen.

Boden

Der im Geltungsbereich der Planänderung vorherrschende Bodentyp ist "überwiegend Braunerde-Gleye", der mit einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit charakterisiert ist.²³

Bodendenkmale und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 10 m bis 30 m²⁴.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich durch die Agrarlandschaft westliche Uckerniederung geprägt. Die landschaftliche Ästhetik ist als "gering" einzuschätzen mit geringer landschaftlicher Erholungseignung²⁵.

6. Grundsätzliches Planungskonzept

6.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereiches der Planung von einer bisher landwirtschaftlichen Fläche zu einer Fläche für landwirtschaftliche Produktion (siehe nachfolgende Abb. 10).

6.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

In dieser frühen Phase der Planung soll u. a. über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen" (in Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB) unterrichtet werden. Von maßgeblicher inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung sich wesentlich unterscheidender Lösungen ist im vorliegenden konkreten Fall die Tatsache, dass die Planung aufgrund einer privaten Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer begonnen wurde und dass die Planung ausschließlich der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen soll. Weiträumige gebietsbezogene Standortalternativen schließen sich durch die Eigentumsbindung aus, da den Planungsbegünstigten keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Bauabsichten umgesetzt werden könnten. Hier ist durch das Eigentum eine konkrete Standortbezogenheit gegeben.

Konzeptalternativen zur Planung existieren unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Planungsbegünstigten nicht, da die Erweiterung der betrieblichen Nutzung strukturell und funktionell unmittelbar mit den bestehenden betrieblichen Anlagen verbunden sein soll, um die geplante Standortstabilisierung und -effektivierung zu erzielen. Insofern ist das grundlegende Konzept dieser Planänderung unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

²³ Quelle: FNP der Stadt Prenzlau, Teil 2: Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Karten Nr. 2.1 und 2.2

²⁴ Ebenda, Karten 3.1 und 3.2

²⁵ Ebenda, Karten 6.1 und 6.2

7. Erforderlichkeit der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt: "Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."

Da unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten, ergibt sich auch für das FNP-Änderungsverfahren die Erforderlichkeit der Umweltprüfung.

Diese Umweltprüfung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Da sich die frühzeitig am FNP-Änderungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern sollen, sind von diesem Verfahrensschritt umfangreiche planungsrelevante Äußerungen für die durchzuführende Umweltprüfung zu erwarten. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten:

Auswirkungen auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung I

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für den Teilbereich nördlich der bestehenden landwirtschaftlichen Produktionsanlagen der Agrarprodukte Dedelow GmbH im Ortsteil Dedelow neu dargestellt. Mit den Darstellungsänderungen werden auch die voraussehbaren Entwicklungsbedürfnisse der Stadt Prenzlau in den Grundzügen neu dargestellt. Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung wird eine neue städtebauliche Entwicklung in Form einer baulichen und strukturellen Erweiterung des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes vorbereitet.

Auswirkungen auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung II

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, dass der sich im Aufstellungsverfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow" aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann. Unabhängig von diesem bauplanungsrechtlichen Grundsatzzusammenhang im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB (Entwickelbarkeit eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan) wird im weiteren FNP-Änderungsverfahren und insbesondere im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu prüfen sein, ob die bisher erkannte städtebauliche Erforderlichkeit der Aufstellung des vorgenannten vBP bauplanungsrechtlich wirklich gegeben ist oder ob alternativ die Ergebnisse des FNP-Änderungsverfahrens ausreichen, dass das Vorhaben "Änderung und Erweiterung der Biogasanlage Dedelow" als Vorhaben im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 BauGB zulässig ist. Unterstützt wird diese Überlegung davon, dass die künftige FNP-Darstellung "landwirtschaftliche Produktionsanlage" innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung die städtebaulich und bauplanungsrechtliche Grundlage dafür schaffen wird, dass

die geplante neue Jungrinderanlage im Rahmen des erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig sein wird.

Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird im Verlauf des Änderungsverfahrens ein grünordnerisches Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung einbezogen werden. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens lassen sich voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wie folgt beurteilen:

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Aufgrund der Zweckbestimmung der Planänderung, eine künftige bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches vorzubereiten, die der Errichtung neuer landwirtschaftlicher Produktionsanlagen dienen soll, ist davon auszugehen, dass in Umsetzung der Errichtung der baulichen Anlagen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die:

- einen Verlust und eine Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- eine Veränderung des Wasserhaushaltes durch die künftige Überbauung und
- eine Veränderung des Landschaftsbildes

bewirken. Diese und mögliche weitere Auswirkungen werden jedoch durch die FNP-Änderung nicht unmittelbar verursacht, weil der FNP hier lediglich vorbereitende Aufgaben hat. Konkret ermittelbar sind die planbedingten Auswirkungen erst auf nachfolgenden Ebenen der Planverwirklichung bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Die Umweltauswirkungen der Planänderung werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und sind im Umweltbericht zu beschreiben. Die Umweltprüfung ist Gegenstand des weiteren Planänderungsverfahrens. Unmittelbare Auswirkungen der FNP-Änderung auf den Immissionsschutz sind nicht zu erwarten, weil der FNP hier lediglich vorbereitende bauleitplanerische Aufgaben hat. Konkret ermittelbar sind die planbedingten Auswirkungen erst auf nachfolgenden Ebenen der Planverwirklichung (z. B. Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund des vorbereitenden Plancharakters eines Flächennutzungsplans bzw. einer FNP-Änderung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Planänderung per se weder auf die Lebens- noch auf die Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung auswirkt. Dahingehende konkrete Auswirkungen können erst ermittelt und beurteilt werden, wenn (A) der im Aufstellungsverfahren befindliche vBP "Änderung und Erweiterung Biogasanlage Dedelow" konkrete Festsetzungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches trifft und/oder (B) konkrete Vorhaben zu beurteilen sind.

Auswirkungen auf den Haushalt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Prenzlau, da sowohl das gesamte Planverfahren als auch die späteren Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte ausschließlich privat finanziert werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht zu erwarten, dass aufgrund der FNP-Änderung Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel etc.) erforderlich werden.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.