

## **Amtliche Bekanntmachung**

### **Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“ hier: formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 17.10.2024 den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelübber See“ der Stadt Prenzlau, Ortsteil Seelübbe, und über dessen Veröffentlichung gefasst. Das Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und zeitgleich veröffentlicht.

#### Planungsziel

Die Stadt Prenzlau beabsichtigt aufgrund anhaltender Nachfragen nach Baugrundstücken, vorwiegend für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Bauplanungsrecht zu schaffen. Neben Erschließungsmaßnahmen im Stadtgebiet Prenzlau soll auch den Wünschen der Interessenten nach Baugrundstücken in den Ortsteilen, hier Seelübbe, entsprochen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Seelübbe der Stadt Prenzlau. Der Geltungsbereich ist der als Anlage beigefügten **Übersichtskarte** zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Seelübbe: 19/3, Teilfläche 19/6, 19/7, 20/1, Teilfläche 20/2, 21, 274 (Stand 07.10.2024)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Bauleitplanverfahren erfolgte vorab bereits eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH= Flora/ Fauna/ Habitat). Mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konnte sichergestellt werden, dass im Geltungsbereich die Verbotstatbestände gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden.

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:

#### **FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung 12/2023**

#### **Artenschutzfachbeitrag 07/2024**

#### **Entwurf Umweltbericht 08/2024**

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

#### Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit/Erholungsfunktion:

Von dem Vorhaben gehen lediglich störende Wirkungen während der Bauphase aus. Die den Geltungsbereich umgebenden Bestands-Nutzungen lassen keine erheblichen Wirkungen auf die geplante Wohnnutzung erkennen. Die umgebende Landschaft ist zur Naherholung geeignet.

#### Schutzgut biologische Vielfalt, Pflanzen und Tiere

Das neue Wohngebiet erfordert eine zusätzliche Versiegelung, wodurch Biotoptypen allgemeiner Funktionsausprägung zerstört werden. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Eine gesetzlich geschützte Esche ist im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt. Bei Baumaßnahmen ist der Schutz der Esche und weiterer, den Geltungsbereich tangierender Bäume (Kronen, Stämme, unterirdische Wurzeln) durch

Einhaltung der Vorgaben der DIN 18920 (2014), der RAS-LP4 (1999) sowie der ZTV-Baumpflege (2017) zu beachten.

Die Kompensation erfolgt durch ein Anpflanzgebot auf den Grundstücken (je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen).

Weitere Kompensationsmaßnahmen erfolgen per Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Prenzlau, Flur 7, Flurstück 146/4).

Für betroffene Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien wurden wirksame Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Bauzeitenregelung bei Baumaßnahmen, die Nutzung insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung sowie Glasmarkierungen zum Schutz vor Vogelanprall an Glas, Ersatzquartiere außerhalb des Geltungsbereiches).

#### Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf das internationale Vogel-Schutzgebiet VSG DE 2649-421 "Uckerniederung" wurden geprüft, erhebliche negative Auswirkungen auf die Ziele und Zwecke des Natura 2000-Gebiets konnten trotz des unmittelbaren Flächenverlustes von ca. 890 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden.

#### Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“

Der Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ der Stadt Prenzlau liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“. Aufgrund seiner Lage und Art ist das Vorhaben nicht geeignet, den Zielen, Maßnahmen und Verboten des Schutzgebietes zuwiderzulaufen.

#### Schutzgut Fläche und Boden

Die Planung stellt einen Eingriff in Boden und Fläche sowie dessen biologische Funktionsfähigkeit dar. Es handelt sich nicht um wertvollen, seltenen Boden oder große unzerschnittene und schutzwürdige Flächen. Die Versiegelung insgesamt wird auf das notwendigste Maß reduziert, nicht bebaute Flächen sind zu begrünen oder bepflanzen, Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Der Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden wird kompensiert.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird kein Eingriff in Oberflächenwasser, Grundwasser oder Trinkwasserschutzgebiete vorbereitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht, ein Zuschlagsfaktor (vgl. DWA-A 117 und 138) zur Berücksichtigung zukünftig verstärkt auftretender Starkregenereignisse wird empfohlen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhaben ist durch seine Merkmale nicht geeignet, das Mikroklima erheblich zu beeinflussen. Zur Kompensation/Vermeidung der global relevanten Treibhausgasemissionen, die durch Energieversorgung/Heizen/Individualverkehr u. ä. durch die neue Bebauung entstehen werden, sind reduzierende bzw. ausgleichende Festsetzungen getroffen worden.

#### Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben im anthropogen vorgeprägten Siedlungsraum ist durch seine Ausprägung nicht geeignet, erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorzurufen. Darüber hinaus ist eine Begrünung der nicht überbauten Flächen und

Baumpflanzungen festgesetzt, wodurch eine Einbindung in die Landschaft und der Schutz des Ortsbildes gewährleistet wird.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Ort Seelübbe sind drei archäologische Denkmäler registriert. Das Denkmal 141152 „Ortskern Seelübbe“ kann von dem Vorhaben betroffen sein. Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen ist diese ebenfalls zu informieren.

### **Fachgutachten, die dem Umweltbericht zugrunde liegen**

#### Artenschutzfachlicher Beitrag (AFB)

Die Auswirkungen des Vorhabens bei Realisierung auf die streng geschützten, relevanten Arten wurden im AFB untersucht. Negative Auswirkungen konnten für die Gruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Dazu gehören Bauzeitenregelungen, Ersatzquartiere sowie Maßnahmen zur Vermeidung störender Lichtemissionen und Vogelanprall an Glas.

#### Verträglichkeitsvorprüfung für das Natura 2000-Vogelschutzgebiet 2649-421 "Uckerniederung"

Der Geltungsbereich des Vorhabens überschneidet sich mit einem kleinen Teil des Vogelschutzgebietes „Uckerniederung“ (5.641 ha). Es gehen von dem VSG ca. 890 m<sup>2</sup> Intensivgrasland in engem räumlichem Zusammenhang zur Ortslage Seelübbe verloren.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf Arten mit besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernissen sowie auf die Erhaltungsziele des europäischen Schutzgebietes konnten nicht herausgestellt werden. Somit sind Auswirkungen, die sich erheblich auswirken können, ausgeschlossen.

Daneben werden mit dem Abwägungsbericht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden weitere umweltbezogene Informationen des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände ausgelegt mit dem Schwerpunkt der flächenmäßigen Inanspruchnahme von FFH-Gebieten zum Zwecke der Bebauung.

Die Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag sowie dem Ergebnis der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung werden in der Zeit

**vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024**

im Internet auf der öffentlichen Plattform des Landes Brandenburg unter

**<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plaene/prenzlau>**

veröffentlicht.

Daneben werden die vorliegenden Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

**Auslegungsort:** Stadtverwaltung Prenzlau  
Sachgebiet Stadt- und Ortsteilentwicklung  
Am Steintor 4, Haus 2 (Flurbereich)  
17291 Prenzlau

**Zeit:** montags, mittwochs, donnerstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
dienstags 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
freitags 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr

**Information und Termine:** Haus 2, Zimmer 005 oder 007, Tel. 03984/75333 oder 75334  
montags, mittwochs und donnerstags von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
dienstags von 09.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
freitags von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Die Abgabe von Stellungnahmen kann neben der Niederschrift postalisch unter der zum Auslegungsort genannten Adresse, als auch per mail, erfolgen.

**mail-Adresse:** stadtplanung@prenzlau.de

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt bzw. online veröffentlicht ist.

Prenzlau, den .....

Hendrik Sommer  
Bürgermeister

Siegel