

# Stadt Prenzlau

UMWELTBERICHT  
(§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN  
NR.: E IV „WOHNEN AM SEELÜBBER SEE“



**Auftraggeber:**

Stadt Prenzlau  
Am Steintor 4,  
17291 Prenzlau

**Auftragnehmer:**

A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

📠 0395 – 581 0215

✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter:**

Judith Schäbitz  
M.SC. Landschaftsarchitektur und Umwelt-  
planung

**Planungsstand:**

August 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens .....	3
1.1.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	5
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	9
2.1.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholungsfunktion .....	12
2.1.2	Schutzgut Vegetation, Biotope, Schutzgebiete und Tiere bzw. biologische Vielfalt .....	13
2.1.3	Schutzgut Fläche.....	25
2.1.4	Schutzgut Boden .....	26
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	27
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	28
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	30
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	31
<b>3.0</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES .....</b>	<b>33</b>
3.1	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung .....	33
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
<b>4.0</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>33</b>
4.1	Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen .....	33
4.2	Arten- und Biotopschutz .....	33
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	34
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	38
<b>5.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>38</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	38
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	38
<b>6.0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>38</b>
<b>7.0</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>40</b>

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 23. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ beschlossen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussicht-lichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Planungsziel ist die Herstellung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern auf den betreffenden Flächen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, eine städtebauliche Ordnung und Nutzungszu-weisungen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von **9.967 m<sup>2</sup>** (ca. 1 ha) und beinhaltet die Flurstücke 19/3,19/6 (teilweise), 19/7, 20/1, 20/2 (teilweise), 21 und 274 der Flur 1, Gemarkung Seelübbe. Die Grenzen des Geltungsbereichs orientieren sich teilweise an den vorhandenen Flurstücks-grenzen bzw. bei Teilflächen durch geradlinige Verbindungslinien für festgelegte Flächen. Das Gebiet grenzt im Norden an die Flurstücke 19/5 und 20/2 an. Im Osten schließen sich die Flurstücke 27, 28 und 33 an. Südlich ist das Gebiet durch das Flurstück 275, das Straßen-grundstück 273 und Teilflächen des Flurstücks 19/6 eingegrenzt. Im Westen schließt das Plan-gebiet an das Flurstück 19/5 an.

#### Flächenbilanz:

<b>Plangebiet gesamt</b>		<b>9.967 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bestand</b>		<b>Planung</b>	
Wohnbaufläche	5.211 m <sup>2</sup>	Wohngebietsfläche	8.998 m <sup>2</sup>
SPA-Fläche	890 m <sup>2</sup>	davon SPA-Fläche	890 m <sup>2</sup>
Grünfläche - Kleingärten	3.383 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche	483 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche	969 m <sup>2</sup>

Das überplante Gelände ist relativ eben und weist eine leichte Steigung von West nach Ost von 43,1 auf 46,7 m im DHHN auf.

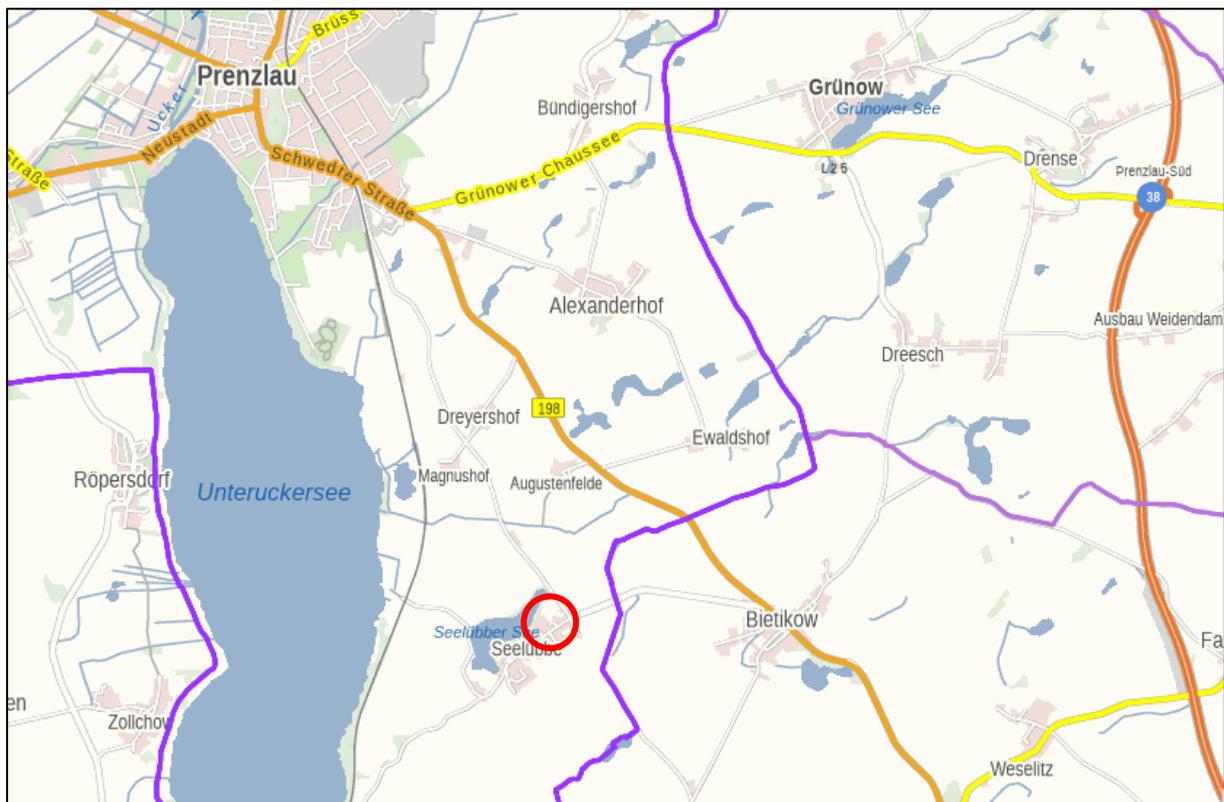


Abbildung 1: Übersicht Lage des Bebauungsplanes rot, Kartengrundlage: TK 10: Brandenburgviewer, Zugriff 28.11.2023.



Abbildung 2: Lage des **Geltungsbereiches** rot, Kartengrundlage: TK 10, Flurstücke: Brandenburgviewer, Zugriff 28.11.2023.

### 1.1.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### Fachgesetze

In § 1 Abs. 5 BauGB stellt der Gesetzgeber klar, dass Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen soll. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz hat der Gesetzgeber 2019 das Instrument zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels durch die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben geschaffen. Insbesondere § 13 Abs. 1 KSG → Berücksichtigungsgebot weist auf die Pflichten der Kommunen hin, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des KSG und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Am 01.01.2024 trat das Gebäudeenergiegesetz in Kraft. Die Bundesregierung leitet nunmehr den sukzessiven Umstieg auf klimafreundliche Heizungslösungen ein.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist des Weiteren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der Artenschutz gem. § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG zu beachten. Für die von dem Vorhaben betroffenen, besonders oder streng geschützten Tiere sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

Gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen bzw. ist der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) fordert die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, das Abwehren schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung der Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat gem. § 1 zum Zweck, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) konkretisiert die Ziele des BNatSchG auf Landesebene.

Im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

sind die Grundsätze formuliert Gesetz formuliert, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmalen zu beachten sind.

### **Fachplanungen**

Das Landesentwicklungsprogramm (LePro 2007) legt raumordnerische Grundsätze zur Entwicklung der Gliederung und Entwicklung für die Region Berlin-Brandenburg fest.

In § 5 heißt es:

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. (...).
- (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (...).

Der Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR (2019) enthält raumbedeutsame Aussagen und Festsetzungen, welche die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms LePro (2007) konkretisieren.

Relevante Ziele:

Z 3.6: Prenzlau ist ein Mittelzentrum im weiteren Metropolraum.

Z 5.2: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.6: Im weiteren Metropolraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Als Entwurf liegt der Integrierte Regionalplan der Region Uckermark-Barnim (2023) vor. Die Regionalpläne differenzieren die Festsetzungen, Grundsätze und Ziele aus den höherrangigen Planungen.

Für das Gebiet um Seelübbe sind keine Festlegungen von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, auch nicht zur Siedlungsentwicklung, getroffen.

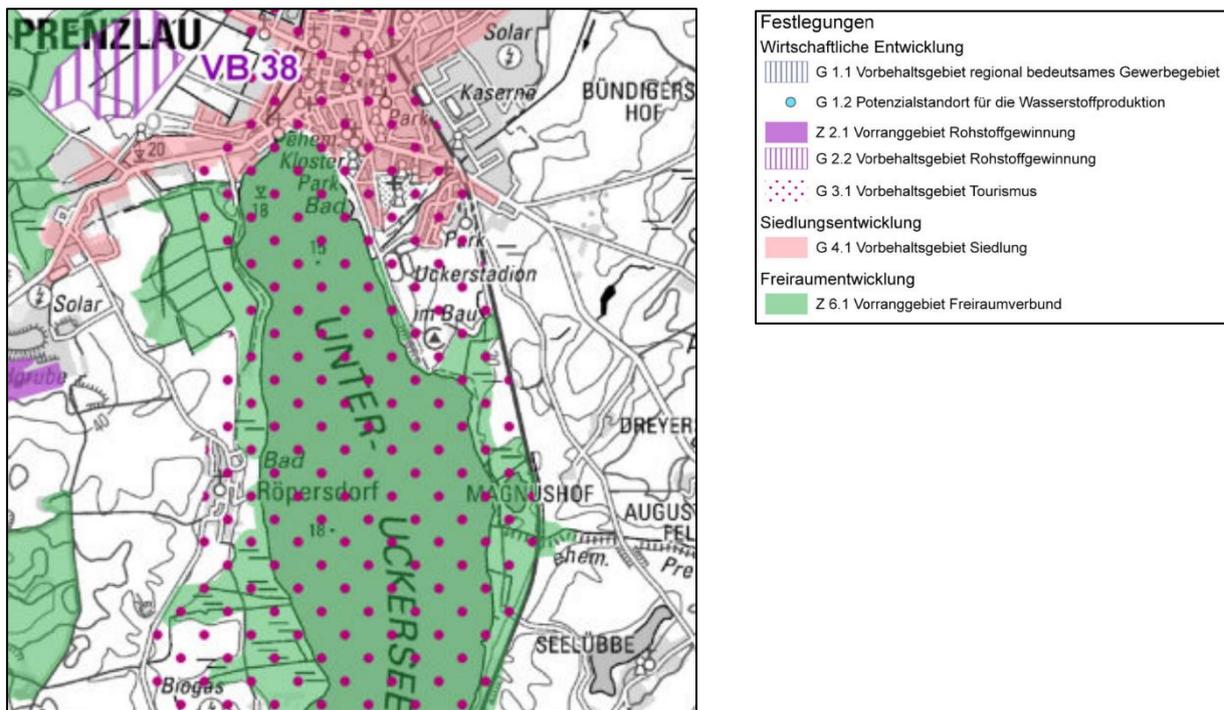


Abbildung 3: Auszug Festsetzungen Planungsregion, Quelle:  
 Entwurf Integrierter Regionalplan der Region Uckermark-Barnim (2023)

Für das Gemeindegebiet von Prenzlau liegt ein Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan vor (rechtskräftig seit 13. April 2019).



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau, 2019, rot: Geltungsbereich B-Plan.

Gemäß Aussagen des Teil 1 des FNP tangiert der Geltungsbereich des B-Planes Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Landwirtschaftliche Flächen sowie Schutzgebiete (Europäisches Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Teil 2 des FNP, der Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan thematisiert die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes.

Karte 1 Schutzgebiete und -objekte: Der gesamte Ortsteil nördlich der Hauptverkehrsstraße „Am Seelübber See“ liegt im LSG Unteruckersee, das VSG Uckerniederung (DE 2649-421) schneidet im Osten das Plangebiet (neu: EVG-Gebiet). Der Seelübber See und seine Ufer sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchG.

Karte 2.1 Bestand Boden: Bodentypen im Plangebiet sind überwiegend Braunerde-Fahlerden und Braunerden-Parabraunerden im Nordwesten und Norden und pseudovergleyte (dh. grundwasserbeeinflusste) Braunerden im restlichen Plangebiet.

Karte 2.2 Bewertung Boden: Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch bis sehr hoch. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan besagt (Seite 57), dass im Gebiet der Stadt Prenzlau diese Böden überwiegend mit Bodenzahlen > 50 vorkommen und verbreitet mit Werten zwischen 30 – 50 liegen. Die Böden im Plangebiet sind wie die umliegenden Böden erhöht winderosionsgefährdet.

Karte 3.1 Bestand Wasser: Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt mehr als 50 m.

Karte 3.2 Bewertung Wasser: Das Plangebiet ist weiter ohne Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Karte 4.1 Bestand Klima/ Luft: Kleingarten- und Ackerflächen sind Frischluftentstehungsgebiet, die Grünlandbrache ist Kaltluftentstehungsgebiet. Der Rest des Plangebiets gilt als Belastungsraum.

Karte 4.2 Bewertung Klima/ Luft: Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete haben besondere Bedeutung.

Karte 5.1 Bestand Arten und Biotope: Die Karte stellt im Plangebiet eine Hecke dar. Nördliche Flächen sind als Biotope der Grün- und Freiflächen oder Grasfluren ohne nähere Differenzierung dargestellt. Nach aktuellem Zustand ist die ungenutzte Fläche im Plangebiet den Grünlandbrachen (05130) zuzuordnen. Sie sind gesetzlich geschützt.

Karte 5.2 Bewertung Arten und Biotope: Für die Hecke wurde eine mittlere Bedeutung ermittelt, die Grünlandbrache ist von hoher Bedeutung, ansonsten sind die Flächen des Plangebiets von geringer Bedeutung.

Karte 6.1 Bestand Landschaft und Erholung: Das gesamte Plangebiet, wie auch der gesamte Ort und die Umgebung wird als Agrarlandschaft „Östliche Uckerniederung“ deklariert.

Karte 6.2 Bewertung Landschaft und Erholung: Dem Plangebiet und der Umgebung werden eine mittlere landschaftliche Ästhetik und eine mittlere landschaftliche Erholungseignung zugesprochen.

Karte 7 Entwicklungskonzeption: Im Landschaftsplan sind keine Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Die Inhalte der Karten werden im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung als Schutzgüter vertiefend betrachtet.

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### Vorhabengebiet:

Die Ortslage Seelübbe befindet sich in einer ländlich geprägten Lage am Seelüber See und knapp östlich des Unteruckersees.

Das Vorhabengebiet selbst am nördlichen Ortsrand des einstigen Bauerndorfes stellt sich als sehr inhomogene Fläche dar. Größeren Anteil an der Fläche hat ruderalisiertes Grünland. Aber auch kleingärtnerische Nutzung, landwirtschaftliche Grünfläche, Schuppen/Garagen, Gehölzgruppen bzw. aufgelassene Gärten und intensiv gepflegtes Grünland auf dem ehemaligen Standort eines mehrgeschossigen Wohnblocks sind vorhanden.



Abbildung 5: Übersicht Luftbild mit Geltungsbereich und Fotopunkten, Kartengrundlage Geoportal Stadt Prenzlau



Abbildung 6: Fotopunkt 1, Blickrichtung Nordwest, Wohnblock und Betonplattenspur, rechts Eigenheime, eigene Aufnahme 13.08.2021



Abbildung 7: Fotopunkt 2, Blickrichtung Nordwest, ehem. Standort Wohnblock, Grünfläche, Wäscheplatz, Schuppen/Garagen und Kleingärten, eigene Aufnahme 13.08.2021



Abbildung 8: Fotopunkt 3, Blickrichtung Nordost, Grünfläche, Gehölze, eigene Aufnahme 13.08.2021



Abbildung 9: Fotopunkt 4, Blickrichtung Süden, Grünfläche, Gehölzreihe, eigene Aufnahme 13.08.2021



Abbildung 10: Fotopunkt 5, Blickrichtung Nordwest, kleingärtnerische und Freizeitnutzung, eigene Aufnahme 13.08.2021

### 2.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholungsfunktion

#### Bestandssituation

Das Vorhabengebiet befindet sich am nördlichen Ortstrand des Dorfes Seelübbe und ist Richtung Seelübber See orientiert. Die Straße Am Seelübber See führt als einzige Verkehrsader durch den Ort, der in landwirtschaftlich geprägter Umgebung liegt.

Innerhalb des Vorhabengebietes finden derzeit verschiedene untergeordnete Nutzungen wie kleingärtnerische und andere Freizeitnutzungen statt. Grünland, Gehölze, Schuppen und Garagen sind ebenfalls vorhanden. Das Areal wird als Dorfgebiet angesprochen.

#### Vorbelastungen und Wirkungen auf die Planung:

Auf den Geltungsbereich wirken keine erheblichen Belastungen wie Bundesstraßen, Autobahnen oder Industrieanlagen. Windenergieanlagen oder PV-Freiflächenanlagen sind derzeit nicht vorhanden. Ortsübliche Vorbelastungen auf das Schutzgut Mensch gehen am geplanten Standort hauptsächlich von den Geräusch-, Schadstoff- und Bewegungsemissionen des im Ort ansässigen Landtechnik-Unternehmens sowie durch die im ländlichen Raum typischen Belastungen durch die den Ort umgebende intensive Landwirtschaft. Weiterhin befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 440 m eine Anlage zur Tierhaltung. Temporäre Geräusch- und Geruchsemissionen sind nicht auszuschließen, werden im Dorfgebiet aber als zumutbar eingestuft. Darüber hinaus wird durch die Grundstücksnutzung innerhalb des Geltungsbereiches das Gebot der gegenseitigen, nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu Grunde gelegt.

Der Bebauungsplan trägt den dörflich beeinflussten, ortsüblichen Vorbelastungen durch die Bestimmung seiner Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet Rechnung.

## Allgemeines Wohngebiet DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte:

Tag	Nacht
55 dBA	45/40 dBA

### Auswirkungen des Vorhabens

#### Baubedingt:

Von Bauflächen können temporär schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen ein (Immissionen). Durch die Art der baulichen Nutzung des B-Planes als Allgemeines Wohngebiet ist von einer gestaffelten Ausführung der Bebauung auszugehen.

#### Anlagen- und betriebsbedingt:

##### Schallimmissionen

Durch die Art der Planung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich theoretisch nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte für den Störgrad von 55 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr und 45/40 dB(A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr, die auf die geplanten Nutzungen einwirken dürfen. Die umgebenden Nutzungen sind nicht geeignet, diese Orientierungswerte zu überschreiten.

Umgekehrt sind durch die Art der Planung keine Emissionen zu erwarten, die auf die umgebenden Nutzungen grenzwertüberschreitend einwirken könnten.

##### Schattenwurf

Aufgrund der Lage der Baufelder mit ausreichenden Abständen zu den Grundstücksgrenzen und der geplanten Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen und einer Maximalhöhe über Gelände von 8 m ist nicht mit einer Verschattung der zu schützenden Nutzungen durch das Vorhaben zu rechnen.

##### Erholungseignung

Das Vorhabengebiet selbst erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion. Das neue Wohngebiet wird durch seinen Charakter und seine Merkmale selbst zur Erholung der neuen Eigentümer durch Wohnbebauung und Gartennutzung beitragen.

Bei Realisierung des Vorhabens kann ein Teil der Bestands-Kleingärten zur Erholungsnutzung durch die Anwohner nicht erhalten werden.

Die generelle Erholungseignung der Umgebung (hauptsächlich Unter-Uckersee und Umgebung) mit Wegenetzen, Seen, Grünland und Ackerflächen sowie kleinen Ortschaften erfährt durch die Realisierung keine Reduzierung seiner Erholungsfunktion.

→ Keine erheblichen Wirkungen → keine Kompensation notwendig.

### **2.1.2 Schutzgut biologische Vielfalt (Vegetation, Biotope, Schutzgebiete und Tiere)**

Das Plangebiet liegt gemäß naturräumlicher Gliederung im Rückland der mecklenburgischen Seenplatte in der Region Uckermark im Uckermärkischen Hügelland.

Die Vegetation im Plangebiet wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt. Das Gebiet um Seelübbe liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklimas (HURTIG ET AL., 1957). Hier überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse, wobei im Betrachtungsraum kontinentale Prägungen bereits überwiegen.

Potenzielle natürliche Vegetation:

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Im Vorhabengebiet treffen zwei Kartiereinheiten aufeinander. Der Großteil des Geltungsbereiches läge in der Kartiereinheit

- N11: Bingelkraut-Hainbuchen-Buchenwald, örtlich mit Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald.

Die südöstliche Spitze des GB würde bedeckt sein von der Kartiereinheit

- M42: Waldmeister-Buchenwald, örtliche mit Flattergras-Buchenwald.

Derzeitige Vegetationsausprägung im Untersuchungsraum

Innerhalb des Vorhabengebietes finden zum Zeitpunkt der Biotopkartierung verschiedene untergeordnete Nutzungen wie kleingärtnerische und andere Freizeitnutzungen statt. Grünland, Gehölze, Schuppen und Garagen sind ebenfalls vorhanden.

Tabelle 1: Übersicht betroffene Biotope im Geltungsbereich

Zahlen-code*	Biotop-Code*:	Bezeichnung*	Schutzstatus**	Betroffenheit ja/nein
<b>Biotoptypen im Geltungsbereich mit allgemeiner Funktionsausprägung</b>				
0516x1	GZxO	Artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	Nein	Ja
051512	GIGF	Acker	Nein	Ja
03243	RSBK	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren	Nein	Ja
12291	OSDL	Dörfliche Bebauung/Dorfkern, ländlich	Nein	Ja
07152	BEA	Sonstiger Solitärbaum 2x	1x Ja/1x Nein	1x Ja/1x Nein
<b>Geschützte Biotope im 200 m Umfeld des Geltungsbereiches</b>				
LU09009-2749NWO137		polytrophe Landseen	Ja	Nein
LU09009-2749NWO138		Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	Ja	Nein
LU09009-2749NWO139		Gebüsche nasser Standorte, Strauchweidengebüsche	Ja	Nein
LU09009-2749NWO140		Schilf-Röhricht an Standgewässern	Ja	Nein
LU09009-2749NWO141		Frischwiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	Ja	Nein
* Kartieranleitung von Biotoptypen in Brandenburg“ (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2007)				
** §§ Geschützt nach § 17 BbgNatSchAG (Allein)				

§ Geschützt nach § 30 BNatSchG  
(§) in bestimmten Ausbildungen nach § 30 BNatSchG geschützt

Übersicht Biotoptypen im Geltungsbereich:

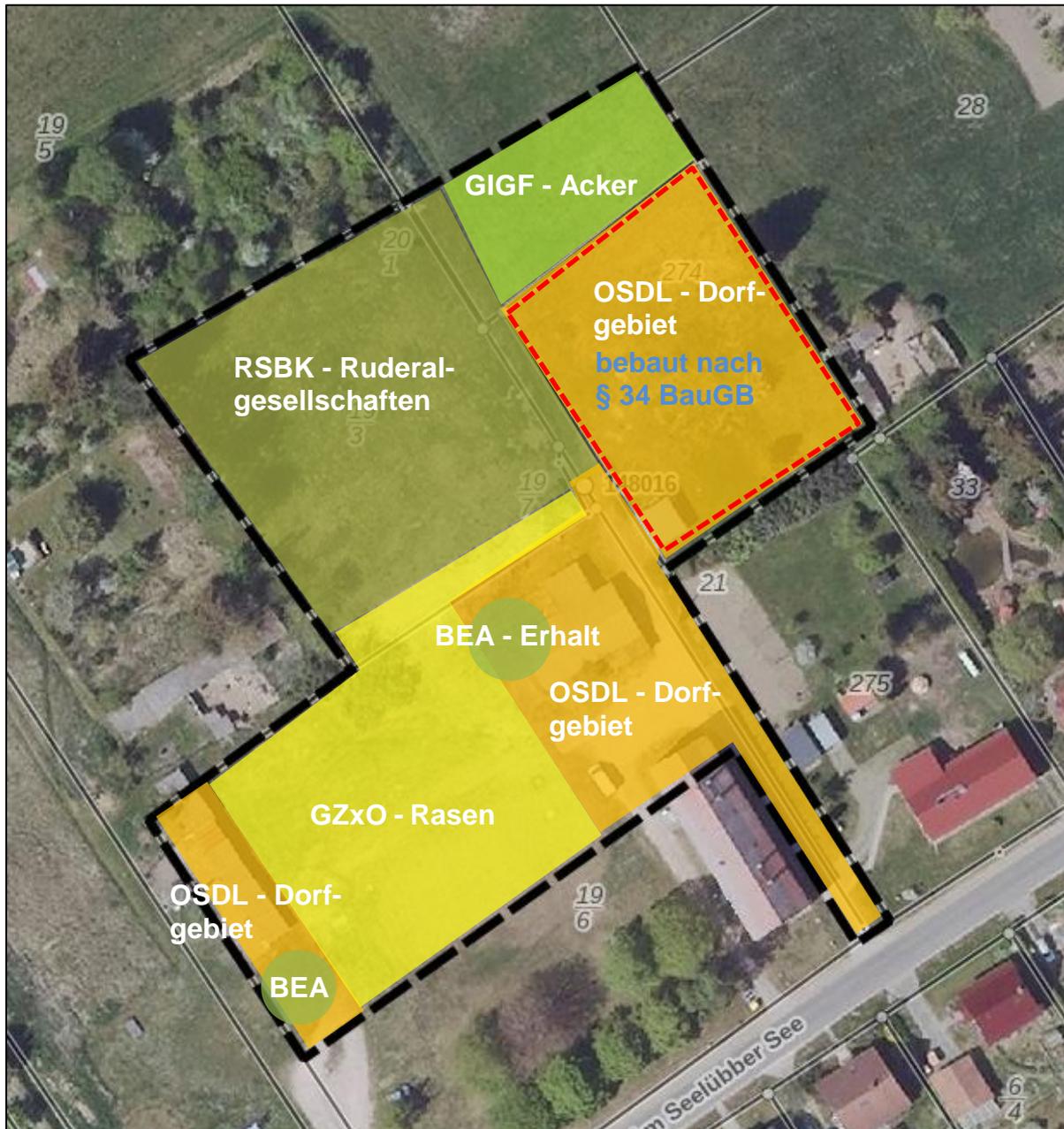


Abbildung 11: Biotoptypen im Geltungsbereich (schwarz), rot: Baurecht nach § 34 BauGB, bebaut, Kartengrundlage: Kartengrundlage: DOP 20, Flurstücke: Brandenburgviewer, Zugriff 28.11.2023.

#### Gesetzlich geschützte Biotope:

Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es kommt zu keinem Flächenverlust oder zu indirekten Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope. Der geringste Abstand zwischen Geltungsbereich und einem gesetzlich geschützten Biotop beträgt ca. 90 m.

- Gebüsche nasser Standorte, Strauchweidengebüsche – gering gestört

- polytrophe Landseen – gering gestört
- Schilf-Röhricht an Standgewässern – gering gestört
- (Frischwiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (0511221))

Baubedingt kann es temporär zu einer Artenvergrämung bzw. bei eher immobilen Arten zu einer temporären Störung durch das Baugeschehen kommen. Durch den 70 m-Abstand zum Geltungsbereich, durch für die nach FFH-Anhang IV FFH-RL geschützten Arten und die Vögel festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (A&S GMBH, 2023) als auch durch die dauerhafte Präsenz und Störwirkungen durch den Siedlungsraum Seelübbe ist nicht mit der Anwesenheit störungsempfindlicher Arten bzw. erheblichen Wirkungen auf die anwesende Artgemeinschaft in den gesetzlich geschützten Biotopen zu rechnen.

→ Keine erheblichen Wirkungen → keine Kompensation notwendig

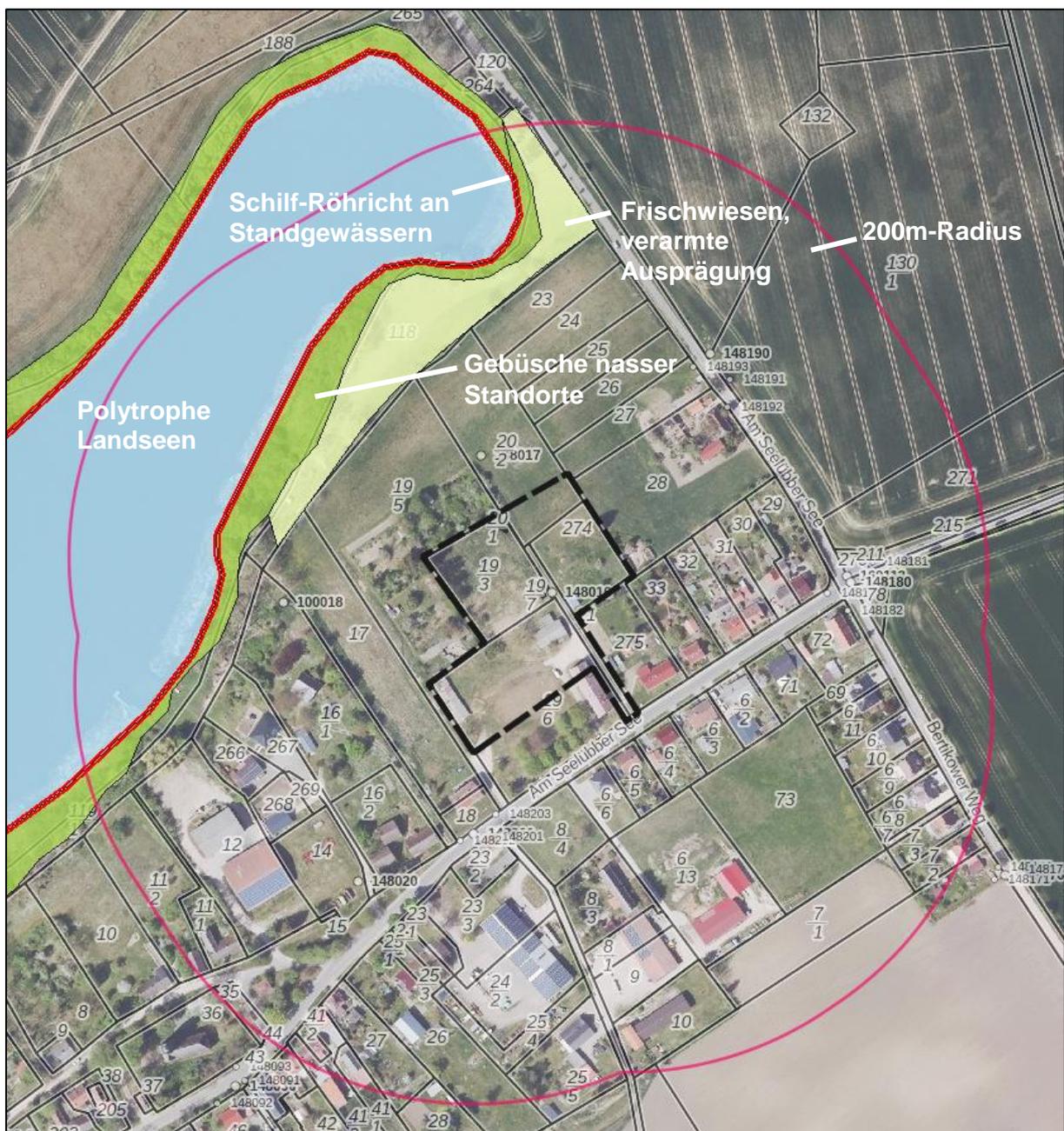


Abbildung 12: Lageübersicht der gesetzlich geschützten Biotopflächen im 200m-Umkreis (pink) des Geltungsbereiches (schwarz), Kartengrundlage: DOP 20, Flurstücke, gesetzlich geschützte Biotopflächen: Brandenburgviewer, Zugriff 28.11.2023.

### Waldflächen:

Im Geltungsbereich selbst sowie in dessen 200 m-Umkreis befinden sich keine Waldflächen. Konflikte sind nicht erkennbar.

### Geschützte Bäume:

In der Stadt Prenzlau und ihren Ortsteilen sind Bäume gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes ab einem Umfang von 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, geschützt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit Planungsstand Dezember 2023 mehrere Bäume, von denen aber nur eine Esche *Fraxinus excelsior* die Schutzkriterien mit einem Durchmesser von 0,60 m erfüllt. Diese Esche ist zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Linden und andere Gehölze, die sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches bzw. auf dessen Grenze befinden, sind nicht von Fällung oder anderen Auswirkungen betroffen.

### Auswirkungen der Planung

Biotoptypen im Geltungsbereich mit allgemeiner Funktionsausprägung:

Die in Tabelle 1 aufgeführten sonstigen Biotoptypen im Geltungsbereich sind durch die Umsetzung des B-Plans innerhalb des GB (Ausnahme zum Erhalt festgesetzte Esche) vollständig von Zerstörung betroffen.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine im Siedlungsraum und in Teilen an ihn angrenzend liegende, anthropogen stärker bis schwächer beeinflusste Fläche.

Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich nicht um unbeeinflusste, natürliche oder naturnahe, unwiederbringliche oder seltene Typen.

Es wird nicht in große, unzerschnittene, störungsarme Landschaftsräume oder Biotopverbundsysteme eingegriffen.

Die Ausprägung der Biotoptypen mit ihren Lebensgemeinschaften und dafür typischen Artenzusammensetzung sowie der auf sie wirkenden siedlungsbedingten Vorbelastungen führen zu der Bewertung als Standort mit allgemeiner Funktionsausprägung.

Dem Anspruch, die Leistungsfähigkeit bzw. die Funktionen des Naturhaushaltes zu erhalten, wird durch die Umsetzung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe Rechnung getragen.

→ Eingriff in Biotoptypen mit allgemeiner Funktionsausprägung → Bei Durchführung von Kompensationsmaßnahmen: keine negativen Auswirkungen.

Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des nationalen und europäischen Naturschutzrechts:

Der Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ tangiert die Schutzgebiete

- LSG „Unter-Uckersee
- Natura 2000-Gebiet VSG „Uckerniederung“

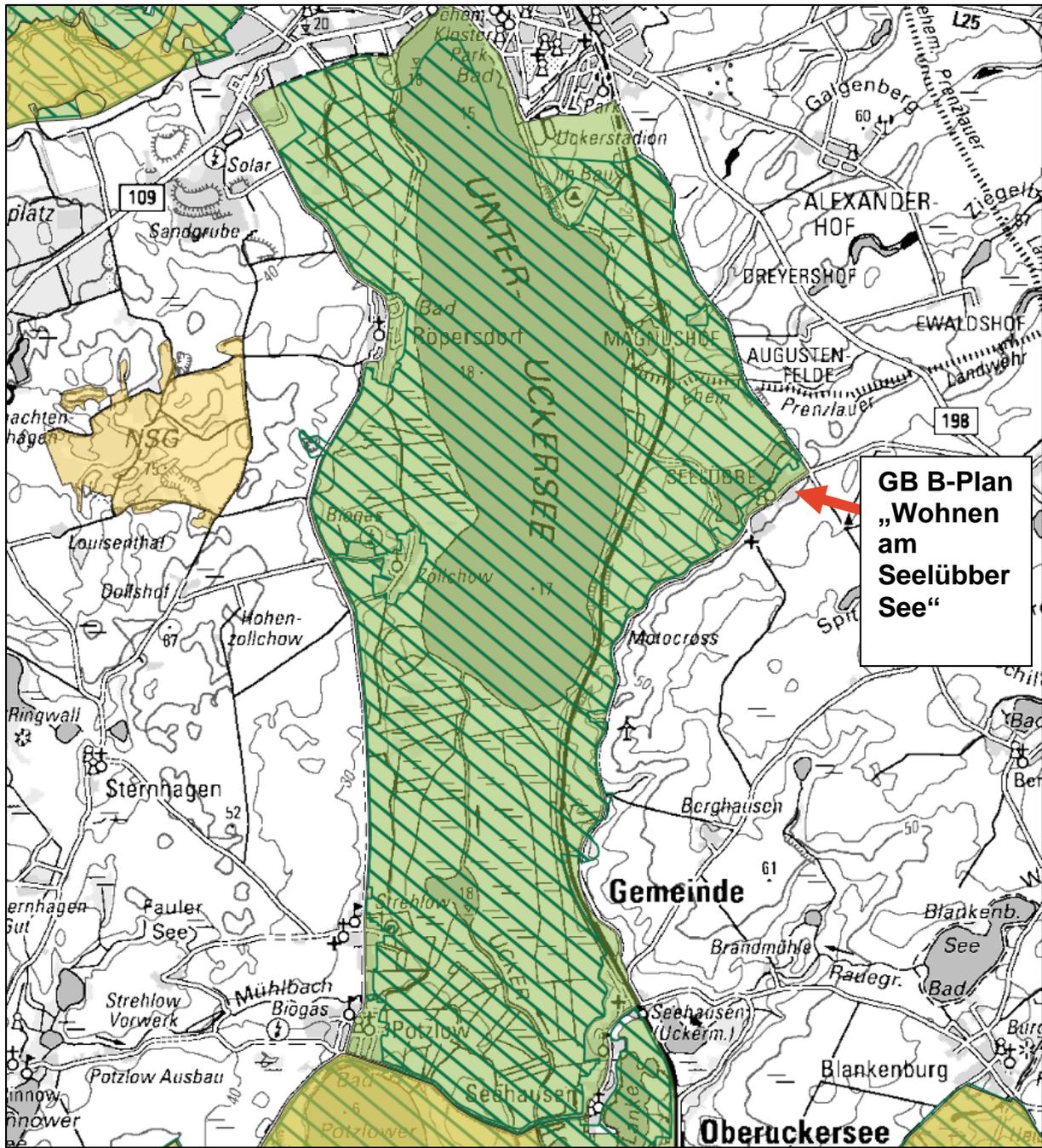


Abbildung 13: Lage-Übersicht Schutzgebiete: Natura 2000-Vogelschutzgebiet (dunkelgrün schraffiert), Landschaftsschutzgebiete (hellgrün), Naturschutzgebiete (gelb), Geltungsbereich GB Bebauungsplan (roter Pfeil), Kartengrundlage: TK 100, Schutzgebiete: Brandenburgviewer, Zugriff 28.11.2023

### Natura 2000-Schutzgebiet „Uckerniederung“:

Ein kleiner Teil des Bebauungsplans Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ liegt im Vogel-  
schutzgebiet DE2649-421

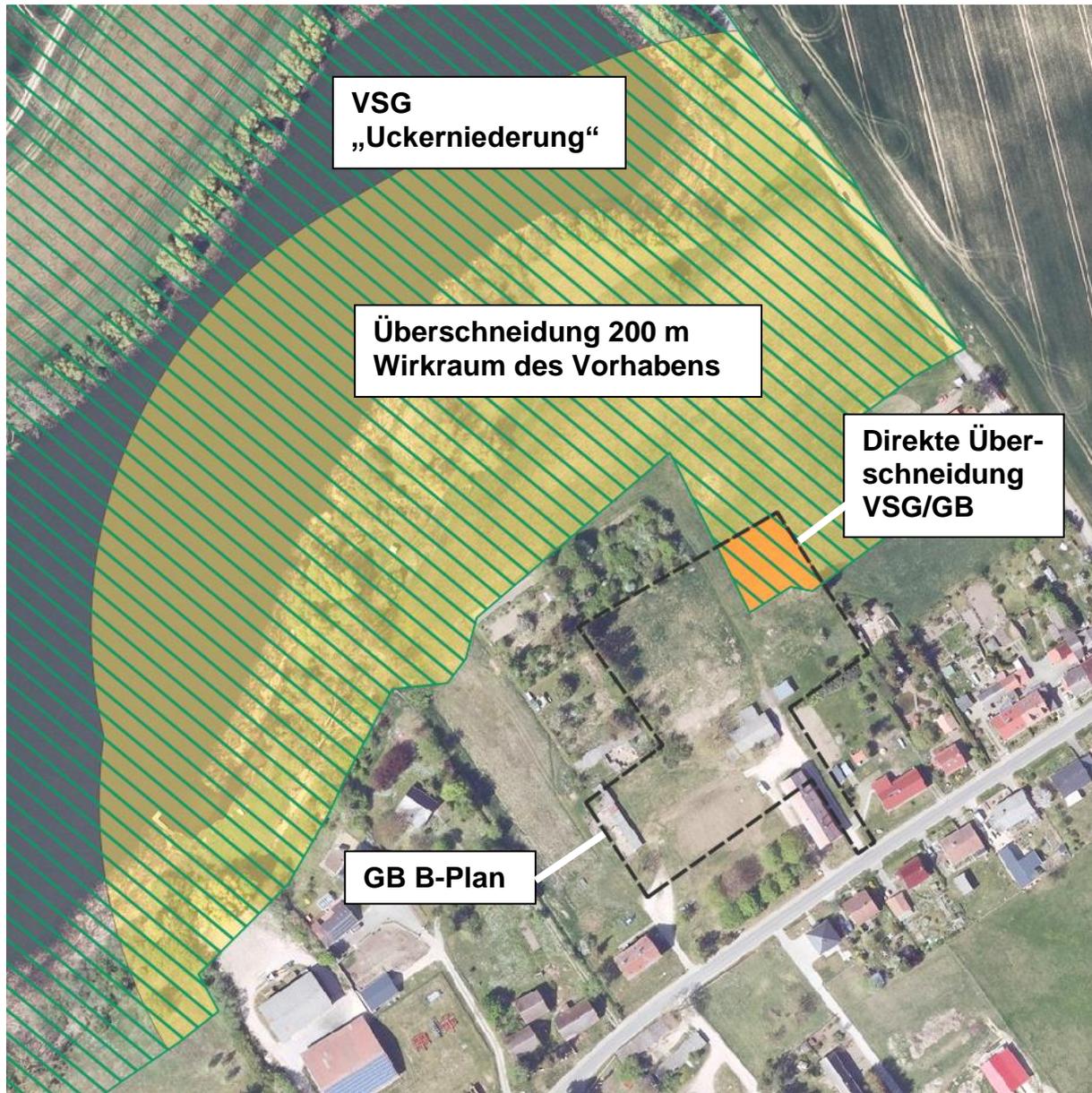


Abbildung 14: Darstellung Bestand und Planung mit Wirkungsbereich 200 m vom GB in das VSG, Kartengrundlage, DOP 20, Brandenburgviewer, Zugriff: 04.12.2023.

### Erhaltungsziele des VSG „Uckerniederung“ (LAND BRANDENBURG, 2013)“

EU-Nr.: DE 2649-421

Größe: 5.641 ha

Erhaltung und Wiederherstellung der Uckerniederung einschließlich des Unteruckersees sowie der angrenzenden Bereiche als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwintungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten (...) sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.



Auswirkungen auf das VSG sowie eventuelle Zunahme von Haustieren im Plangebiet (insbesondere streunende Hauskatzen, zum Auslauf geführte Hunde) kann folgendes angenommen werden:

Die betriebsbedingten Wirkungen, die über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus wirken werden, stellen keine neuen erheblichen negativen Einflüsse auf die Erhaltungsziele (Lebensraum und die Vogelarten) des VSG "Uckerniederung" dar. Der Seelübber See ist umgeben von Straßen und Wegen, die eine anthropogene Vorprägung darstellen.

Im siedlungsgeprägten Uferbereich des Seelübber Sees befinden sich bereits vereinzelte Stege und strandartig veränderte Uferbereiche, sodass die Anwesenheit der diese Störungen nicht tolerierenden Vogelarten ausgeschlossen werden kann (bestehende und durch das Vorhaben ähnliche zu erwartende Störungen).

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren werden die Erhaltungsziele der europäischen Vogelarten sowie deren Lebensräume durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine Schutz- und Erhaltungsziele der für das VSG "Uckerniederung" aufgeführten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume erheblich beeinträchtigt. Derzeit ungünstige Erhaltungszustände werden durch das Vorhaben weder hervorgerufen noch verstärkt.

Andere Pläne und Projekte, die im Zusammenwirken mit dem hier geprüften Vorentwurf zu kumulativen, erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes "Uckerniederung" führen können, sind nicht bekannt.

→ Keine erheblichen Wirkungen → kein Widerspruch.

#### **Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“:**

Der Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ berührt die Belange des Landschaftsschutzgebietes LSG „Unter-Uckersee“.



Abbildung 15: Lage-Übersicht Geltungsbereich GB Bebauungsplan B-Plan (schwarz) im Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet LSG „Unter-Uckersee“ (hellgrün), Kartengrundlage: DOP 20, Schutzgebiete: Brandenburgviewer, Zugriff 28.11.2023

Das LSG „Unter-Uckersee“ steht gemäß VO zur Unterschutzstellung des Unteruckersees vom 21.07.1992 des ehem. Landkreises Prenzlau unter Schutz.

Ziele des LSG „Unter-Uckersee“ (LANDKREIS PRENZLAU, 1992):

- Die Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes zu gewähren oder wiederherzustellen,
- Die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu erhalten oder zu verbessern,
- Die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Natur und Landschaft zu erhalten oder
- Ihren besonderen Erholungswert für die Allgemeinheit zu erhalten, zu steigern oder wiederherzustellen.

Geplante Maßnahmen zur Landschaftspflege und Gebote (LANDKREIS PRENZLAU, 1992):

- Errichtung baulicher Anlagen ist nur nach Absprache mit den Kommunalverwaltungen und der unteren Naturschutzbehörde zulässig,
- Pflege und Entwicklung von Gehölzen und Feuchtwiesen innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile
- Kontrolle und Optimierung der Gewässerqualität
- Veränderung des Bodens und seiner Gestalt sind genehmigungspflichtig,
- Beschilderung des LSG
- Röhrichschutz und Regelungen zur Schilfernte
- Regelungen zum Artenschutz, vor allem Wasservögel und Fischotter
- Regelungen zum Bootsverkehr (vor allem Berufsfischerei und touristischer Bootsverkehr)

- Ausweisung und Markierungen von Wander- und Radwegen
- Schutz des Landschaftsbildes bei touristischen Vorhaben

Verbote im LSG (LANDKREIS PRENZLAU, 1992):

- Das Fahren in weniger als 10 m Entfernung von Schilfbeständen mit Booten und Surfgeräten
- Wasserski-Aktivitäten
- Das Betreiben von Powerski und Flugbooten
- Camping, Zelten, Grillen außerhalb der dafür vorgesehenen Stellen
- Das Befahren der Uferzone außerhalb befestigter Straßen mit Kfz.
- Das Jagen auf Wasservögel vom Boot und vom Ufer aus
- Massentierhaltung
- Abwassereinleitung
- Die Bebauung im Bereich der Trinkwasserschutzzone II

Das LSG mit einer Fläche von 3.216,76 ha und dem Unteruckersee als größter See der Uckermark hat große Bedeutung als Erholungsgebiet für Anwohner der Region und Tourismus. Aber auch naturschutzfachlich ist der See bedeutsam. Gesetzlich geschützte Biotope, Brut- und Vermehrungsgebiete für u.a. besonders geschützte Arten und wichtiger Vogelrastplatz kennzeichnen das Gebiet. Darüber hinaus bietet der Raum reizvolle landschaftliche Aussichtspunkte.

Auswirkungen des Vorhabens:

Das Vorhaben liegt unmittelbar randlich innerhalb des LSG in einem Abstand zum Unteruckersee von ca. 1.560 m zum Ufer bzw. ca. 1.505 m zu seinen umgebenden geschützten Landschaftsbestandteilen wie Erlen-Eschen- und Bruchwäldern oder Schilfröhricht. Durch die Realisierung des Vorhabens tritt ein Flächenverlust des LSG von 9.967 m<sup>2</sup> ein. Dies entspricht ca. 0,03 % der Gesamtfläche des LSG.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um anthropogen belastete Bereiche im unmittelbaren im Zusammenhang bebauten Gebiet, welches sich durch menschliche Störungen, Bebauung, eine geringe biologische Vielfalt u.a. Wirkungen vorbelastet darstellt.

Die Ziele des LSG lassen sich im anthropogen geprägten Raum und durch alle potenziellen Siedlungsentwicklungen perspektivisch nicht erreichen bzw. sind sie im dörflichen Siedlungsbereich Seelübbe nicht relevant (z.B. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert einer Landschaft).

Dieser Tatsache wurde durch den Entwurf der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Stand Oktober 1998) und die Ziehung des Geltungsbereiches des LSG am nördlichen Siedlungsrand von Seelübbe Rechnung getragen. Ca. die Hälfte des GB läge damit außerhalb des LSG-Geltungsbereiches. Der Entwurf wurde jedoch bisher nicht rechtskräftig.

Darüber hinaus bezieht der aktuelle Geltungsbereich des LSG Bestandsbebauung in der Ortslage mit ein, was zwangsläufig zu Normenkonflikten im Siedlungsbereich führen muss.

Die Realisierung der Planung läuft durch die Lage am Siedlungsrand, deren Größe bzw. Ausprägung und deren Wirkungen, den Zielen des LSG nicht zuwider.

Mit Ausnahme der Maßnahme Errichtung baulicher Anlagen im LSG besteht kein Widerspruch zwischen Planung und den Maßnahmen und Geboten sowie den Verboten gemäß LSG-VO. Die Errichtung baulicher Anlagen wird durch die Stadt Prenzlau im zweistufigen Regelverfahren gem. § 8 BauGB unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

und der betroffenen Gemeinden geregelt und erfüllt somit die Forderung der Absprache mit Kommune und unterer Naturschutzbehörde.

→ Innerhalb des Verfahrens wird eine Planung in die Befreiungslage hinein angestrebt, der nach Prüfung der Wirkungen der Planung und der Ziele des LSG keine flächenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

**Nationalpark:** nicht betroffen

**Naturschutzgebiete:** nicht betroffen

**Schutzgut Schutzgebiete:**

→ Keine erheblichen Wirkungen → kein Widerspruch.

#### Artenschutz (A&S GMBH, 2023A)

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden, durch Aufnahme in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten oder ihrer Reproduktionsstätten wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potenzialanalyse erstellt. Detaillierte Aussagen sind aus diesem zu entnehmen.

Bestandssituation:

Die planungsrelevanten Arten wurden im Rahmen zweier Begehungen am 13.08.2021 und 25.11.2021 als Potenzialanalyse abgeleitet und auf Empfindlichkeit/Betroffenheit hin untersucht. Hierbei wurden die Arten(-gruppen) Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) als potenziell betroffen herausgearbeitet.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Neuversiegelung baulicher Anlagen sowie die Umnutzung der eher ungeordneten und „wild“ anmutenden Umgebung allein werden sich die Standortbedingungen geringfügig verändern. Im Rahmen des Baugeschehens können immobile Arten verletzt, getötet oder gestört werden. Anlagen- und betriebsbedingt können durch die Neuversiegelung und menschliche Präsenz im Geltungsbereich und dessen Umfeld Lebensräume von Arten verloren gehen oder durch Störwirkungen entwertet werden. Eine Verschiebung bzw. Vergrämung des Artenspektrums durch die geplante Nutzung und die Gestaltung bzw. Herrichtung der Freiflächen um die geplanten Gebäude herum ist nicht auszuschließen.

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelne Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)

Die Baufeldfreimachung erfolgt ausschließlich in der Zeit vom 01.12. bis 15.02. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Tritt nach der Baufeldfreimachung eine Arbeitspause ein, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.

#### Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)

Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu verhindern.

#### Zauneidechsen

Vor der Baufeldfreimachung sind nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Tiere durch eine ökologische Baubegleitung einzufangen, zwischenzuhältern und in die bereits realisierten Ersatzlebensräume umzusiedeln.

#### Lichtemissionen

Anlagen zur Außen-Beleuchtung sind zum Schutz der Tiere und Pflanzen vor negativen Auswirkungen von Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und entsprechend technisch und konstruktiv auszuführen (Gerichtetes Licht: Leuchtenköpfe, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Lichtvermeidung: Dimmbare Leuchten/korrekt ausgerichtete Bewegungsmelder, Farbtemperatur/Spektrum: warmweiße, keine blauen Leuchtmittel, kein UV-Anteil bis ca. 3.000 Kelvin/590 nm, (STIFTUNG FLEDERMAUSSCHUTZ, 2017)).

#### Glasmarkierungen

Zum Schutz von Vögeln vor Anprall an Glas sind Anbauten und Wintergärten mit transparenten oder spiegelnden Verglasungen mit Scheiben ab 50 cm Breite mit hoch wirksamen Markierungen auf den Glasflächen gem. Vorgaben der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte (RÖSSLER, M. ET. AL., 2022) zu errichten. Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen sind unwirksam.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

##### Vorgezogene Ersatzquartiere für Brutvögel

Vor der Baufeldfreimachung sind im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Geltungsbereiches an Gebäuden auf den Flurstücken 6 und 12 Flur 1, Gemarkung Seelübbe 3 Stück Sperlingskolonie-Ersatzquartiere, 2 Waschbär sicherer Nistkasten mit ovalem Flugloch, 1 Stück Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz sowie 2 Stück Nischen-/ Halbhöhlenkästen für die Wandmontage (Hasselfeldt oder gleichwertig, (nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde) zu realisieren, zu warten und zu kartieren, (ggf. mit Optimierungsmaßnahmen).

Die Ausrichtung der künstlichen Niststätten sollte vornehmlich in Süd- oder Südostausrichtung erfolgen. Die Endabnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

##### Vorgezogene Ersatzquartiere für Fledermäuse

Vor der Baufeldfreimachung sind 3 Stück Kastenquartiere vom Typ Hasselfeldt FFAK R, oder gleichwertig (nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde), nahe des Geltungsbereiches an Gebäuden auf den Flurstücken 6 und 12 Flur 1, Gemarkung Seelübbe zu realisieren. Standort, Zeitpunkt sowie Wartungs- und Kartierungsintervall sind vor Installation mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Endabnahme sowie Anordnungen zu ggf. erforderlichen Optimierungsmaßnahmen erfolgen durch die untere Naturschutzbehörde.

Die Ausrichtung der künstlichen Niststätten sollte vornehmlich in Süd- oder Südostausrichtung erfolgen. Die Endabnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

#### Vorgezogene Ersatzquartiere für Zauneidechsen

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung ist im Februar 2023 ein Ersatzquartier außerhalb des Geltungsbereiches im Naturschutzgebiet Charlottenhöhe (Teilfläche auf dem Flurstück 2. Flur 2, Gemarkung Röpersdorf) realisiert worden. Konzeption/Realisierung und Pflege der Ersatzmaßnahme wurden/werden durch die Stadt Prenzlau in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde betreut.

#### Monitoring

Die Vorgezogenen Maßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen sind durch ein 5-jähriges Monitoring zu evaluieren.

Die Wirksamkeit der Ersatzquartiere wird in Zusammenarbeit der Stadt Prenzlau mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bzw. einer fachkundigen Person kontrolliert und bei Einschätzung unzureichender Wirksamkeit ggf. Maßnahmen zur Verbesserung eingeleitet.

→ bei Durchführung der Maßnahmen - keine erheblichen negativen Wirkungen

### 2.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche thematisiert den Flächenverbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen sowie die Bodenversiegelung.

Das Schutzgut Fläche kann daher auch als faktisches Bindeglied zwischen den Schutzgütern Boden und Landschaft betrachtet werden.

Der deutschlandweite Verbrauch von Fläche für Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt derzeit etwa 55 ha pro Tag. Deutschland hat sich in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zur Reduzierung dieser Inanspruchnahme von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen auf 30 ha pro Tag verpflichtet. Weiteres Ziel ist aber auch die Sicherung des Allgemeinwohls bzw. den Wohnbedarf in Gemeinden zu decken. (BUNDESREGIERUNG, 2023). In Brandenburg wurden zwischen 2019 und 2020 Flächen von täglich 7,7 ha neu umgewandelt (BUND LANDESVERBAND BRANDENBURG, 2021).

#### Vorbelastungen

Gegenwärtig ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche in Teilen versiegelt durch einen zweigeschossigen Wohnblock, Schuppen/Garagen und Lauben sowie deren Zufahrten. Die unversiegelten Bereiche des Geltungsbereiches stellen sich als intensiv gepflegte Grünflächen/Grasland, teils aufgelassene Kleingärten und Ruderalgesellschaften dar.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird gem. §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche bzw. Boden dar, welcher im Hinblick auf die flächenbezogenen Biotoptypen in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird. Als Umwelt- und Nachhaltigkeitsfaktor geht die Fläche durch die Versiegelung dauerhaft verloren.

Zwar werden gem. der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO nur 40% (plus 25 % Überschreitung) des Geltungsbereiches plus Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Wohngebietes (ca. 969 m<sup>2</sup>) dauerhaft versiegelt, dies entspricht einer Gesamt-Fläche von ca. 5.950 m<sup>2</sup>. Als objektiv wahrgenommene verlorene Freifläche muss aber dennoch der gesamte Geltungsbereich (9.967 m<sup>2</sup>) angesehen werden.

Die Bedeutung der Fläche insgesamt könnte durch die allgemeine Funktionsausprägung als eher gering eingestuft werden, jedoch erfüllt jede unbebaute Fläche als Schutzgut und Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsfaktor immer wertvolle Funktionen analog zum Schutzgut Boden. Des Weiteren ist der Ortskern Seelübbes als Bodendenkmal in der Liste der Bodendenkmale nach BLDAM 2016 eingetragen (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT PRENZLAU, 2018) und der Archäologische Beiplan zum FNP der Stadt Seelübbe weist den ganzen Ort Seelübbe als archäologisches Denkmal aus. Außerdem greift der GB in das Natura 2000-Gebiet VSG „Uckerniederung“ ein und liegt vollständig im LSG „Unter-Uckersee“. Darüber hinaus wird der Freiraum und somit auch der Landschaftsschutz über das Schutzgut Fläche greifbar.

Die nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des B-Planes stellen darüber hinaus kompensierbare Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet werden. Bei der ermittelten Kompensation werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeglichen und es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung.

→ Bei Durchführung der multifunktionalen Maßnahmen - keine erheblichen negativen Wirkungen.

#### 2.1.4 Schutzgut Boden

Der Ortsteil Seelübbe liegt lt. Karte 6.1 des Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau mit integriertem Landschaftsplan im Landschaftsraum Ackerlandschaft östlich der Uckerniederung (Stadt Prenzlau 2018a).

Nach der Karte der Bodentypen 1:15.000 wird der Bereich des Vorhabenstandortes überwiegend als Braunerde-Fahlerden und Braunerde-Parabraunerden beschrieben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im zukünftigen Geltungsbereich mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Winderosionsgefahr wird als erhöht eingeschätzt (Stadt Prenzlau, 2018a).

Der Standort ist durch langjährige aber inhomogene Nutzung teils kaum teils stark anthropogen vorbelastet.

##### Auswirkungen der Planung

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes (GB 9.967 m<sup>2</sup>) führt zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich der Vollversiegelung kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust. Bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 plus einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 25 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Zuwegungen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zuzüglich der inneren Erschließung des Wohngebietes durch Verkehrsflächen (ca. 969 m<sup>2</sup>) können gerundet bis zu **5.950 m<sup>2</sup> voll versiegelt** werden.

Im restlichen Bereich des Plangebietes ist baubedingt von Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr auszugehen.

Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen im Zuge der Bauausführung wird der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Die Einhaltung der DIN 18300 sowie 18915 im Zuge sämtlichen Baugeschehens vorausgesetzt, können die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zumindest minimiert werden. Kann der überschüssige Boden vor Ort entsprechend seiner Klassifizierung nicht wiedergenutzt werden, so ist er zu sichern sowie einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

→ Bei Durchführung der multifunktionalen Maßnahmen - keine erheblichen negativen Wirkungen.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

- Das nächstliegende Gewässer, der Seelübber See (LU09009-2749NW0137 - polytrope Landseen), befindet sich in ca. 116 m Entfernung zum Geltungsbereich.

#### Grundwasser

Gemäß Bestandskarte Wasser des FNP beträgt der Grundwasser-Flurabstand über 50 m.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen I, II und III.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. und nach Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch den Landkreis Uckermark möglich.

Rigolen, Sickerschächte, Versickerungsdräne, Mulden usw. sind so zu konzipieren, dass sie geeignet sind, zukünftig verstärkt auftretende Starkregenereignisse im Verhältnis zur versiegelten Fläche der Grundstücke unbeschadet aufnehmen können.

Ab 01. Januar 2024 muss jede neu eingebaute Heizung zu 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Für den Einbau einer Gebäudeenergiegesetz-konformen Heizung sind z.B. für Wärmepumpen, die eines Bodenaufschlusses und eines Grundwasseranschnittes bedürfen, rechtzeitig separate wasserrechtliche Verfahren zu beantragen.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung des Straßenraums wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Abflussrate sowie stärkeren Belastung der Vorfluter führen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist geplant, das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Umfeld des Vorhabens wird somit vermieden.

Eine negative Auswirkung auf Grundwasser und Einzugsgebiet des Seelübber Sees als Schutzgebiet nach EU-Recht (VSG „Uckerniederung“ sowie als geschütztes Standgewässer gem. BbgNatSchAG sind nicht zu erwarten.

Für die Dimensionierung und Bauausführung der ober- und/oder unterirdischen Versickerungssysteme ist die standortbezogene Anwendung von Zuschlagsfaktoren (vgl. DWA-A 117

U:\Geofachdaten\031-

Stadtentwicklung\Bebauungsplaene\inBearbeitung\BPlan\_WA\_Seelübbe\Daten\_Entwurf\_BPlan\_Beteiligungen\UB Seelübbe

und 138) zur Berücksichtigung zukünftig verstärkt auftretender Starkregenereignisse empfohlen.

→ Keine erheblichen Wirkungen → keine Kompensation notwendig.

## 2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gesetzesmaterialien betonen die Rolle der Städte und Gemeinden bei der Bekämpfung des globalen Klimawandels. Zugleich bestimmt der Bundesgesetzgeber die Aufgabe der Gemeinde, mit jeglichen umwelt- und klimaschützenden Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung den Bezug zur planerischen Zuordnung von Grund und Boden zu wahren (WISSENSCHAFTLICHER DIENST DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS, 2021).

### Großklima (Makroklima)

Das Großklima der Planungsregion wird jeweils als Übergangsbereich von stark maritimer und stark kontinentaler Beeinflussung beschrieben. Es wird auch als Mecklenburgisch-Brandenburgisches Übergangsklima bezeichnet. Der Planungsraum wird mit Tendenz zum Kontinental-Klima bewertet (STADT PRENZLAU, 2018).

### Regionalklima (Mesoklima) und Lokalklima (Mikroklima)

Meso- und Mikroklima werden geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse.

Die Klimata zeigen sich daher erst spürbar bei statischen Wetterbedingungen ohne Bewölkung aber auch geringer Windgeschwindigkeit bzw. Windstille.

Diese Faktoren treten in dem ländlich geprägten Seelübbe, im Gegensatz zu stark verdichteten und versiegelten Siedlungsbereichen wie Prenzlau selbst, eher zweitrangig auf (STADT PRENZLAU, 2018). Seelübbe stellt einen klimatischen Belastungsraum dar und gilt somit als vorbelastet, wobei Stadtgebiete wie Prenzlau durch Verkehr, Heizungen, Gewerbe- und Industrieanlagen höhere Emittenten darstellen als das Straßendorf Seelübbe. Dessen Umgebung wird hingegen als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet charakterisiert und stellt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der positiven klimatischen Teilfunktionen und Klimaaspekte für die belasteten Bereiche, wie Siedlungsgebiete dar (STADT PRENZLAU, 2018A).

Temperatur-Jahresmittel Station Angermünde: 8,2°C  
Niederschlag-Jahressumme Station Prenzlau: 511 mm

### Klimaprognose

#### Niederschlag

Bis 2100 ist für Nordeuropa eher eine Zunahme der Starkniederschlagsereignisse, vor allem im Winter, prognostiziert. Für die Kachel um Seelübbe wird mit einer Zunahme von 2 bis 12% Niederschlag gerechnet (ARD KLIMAKARTE, 09.01.2024). Die Sommer sind eher als niederschlagsärmer vorhergesagt (DEUTSCHER WETTERDIENST, 09.01.2024).

#### Temperatur

Die Durchschnittstemperatur ist im Flächenmittel in Deutschland seit 1881 um 1,6 ° Celsius gestiegen. Die Geschwindigkeit des Temperaturanstiegs hat seit den letzten 50 Jahren deutlich zugenommen. Heiße Tage (30°C Tagesmaximum) sind seit den 1950er Jahren von durchschnittlich drei pro Jahr auf aktuell neun pro Jahr angestiegen. Hitzeperioden sind an Intensität und Häufigkeit seitdem ebenfalls angestiegen. Hingegen Eistage (Tagesmaximum 0°C) nahmen im selben Zeitraum von 28 auf 19 Tage pro Jahr ab (DEUTSCHER WETTERDIENST, 18.09.2023).

Für Brandenburg ist ebenso ein weiterer Anstieg der Temperaturen zu erwarten. Die Erwärmung ist in den Herbst- und Wintermonaten stärker ausgeprägt als in den Frühjahrs- und Sommermonaten. Mit der Temperaturzunahme geht eine Änderung der Extreme einher, es treten mehr Sommertage und weniger Frosttage auf. Mit tiefen Temperaturen verbundene Extreme nehmen ab, mit Wärme verbundene Extreme nehmen zu, dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit von Hitzewellen. Für Brandenburg ist ein Erwärmungstrend seit 1881 um 1,3°C untersucht. Bei starken Klimaschutzmaßnahmen ist langfristig mit einer Erwärmung zwischen 1,1°C und 1,5°C zu erwarten. Das „Weiter-wie-bisher-Szenario“ prognostiziert eine Erwärmung im Mittel um +3,8°C (DEUTSCHER WETTERDIENST, 2019).

Für den Landkreis Uckermark wird, ohne Klimaschutzmaßnahmen, zwischen 2071 und 2100 ein Temperaturplus von bis zu 5,1°C gegenüber dem Referenzzeitraum 1971-2000 für möglich gehalten (LFU BRANDENBURG, 2022).

#### Auswirkungen des Vorhabens – regional/global

Geplant ist die Ausweisung von Grundstücken, auf denen Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen sind. Die Festsetzungen des B-Planes mit einem Geltungsbereich von 9.967 m<sup>2</sup> erlauben eine maximale Vollversiegelung von ca. 5.950 m<sup>2</sup>.

Durch die zulässige Versiegelung wird ein Eingriff in Grund und Boden vorbereitet, der die natürlichen Funktionen des Bodens bei Vollversiegelung völlig zerstört und bei Teilversiegelung immerhin noch stark beeinträchtigt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist verglichen zum Verhältnis Versiegelung/Naturraum eher gering zu bewerten, dieser Fakt soll aber durch eine nicht unübliche Planungspraxis vieler kleiner B-Pläne hier nicht marginalisiert werden.

Hinsichtlich seiner klimatischen Funktionen kommt dem Plangebiet eine eher geringe Bedeutung zu, da es unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt und durch die Ortslage Seelübbe vorbelastet ist (STADT PRENZLAU, 2018A).

Die Luftqualität wird durch Realisierung des Vorhabens nicht signifikant beeinträchtigt.

Ein weitaus größerer Faktor ist der Energie- und Heizwärmeversorgung des B-Plangebietes beizumessen. Das Heizen ist mit ca. 70 % Anteil am Endenergieverbrauch der größte Energieverbraucher in privaten Haushalten, es entfallen mithin knapp 60 % der Treibhausgasemissionen (THGE) im Bereich Wohnen auf das Heizen. Auf den sonstigen Energiebedarf von Gebäuden fallen etwa 35 % des Endenergiebedarfes, dies entspricht ca. 30 % der THGE (UMWELTBUNDESAMT, 04.10.2023).

Ebenfalls nicht zu vermeiden sind die nur ungenau zu prognostizierenden Emissionen durch den zu erwartenden Individualverkehr, die sich durch Ausweisung von Wohngebieten im ländlichen Raum auf das regionale und globale Klima ergeben können.

Hinsichtlich der THGE aus Energie- und Wärmebedarf wirkt das kürzlich verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) mindernd auf die Verbrennung fossiler Energieträger. Jede neu

eingebaute Heizung muss zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das GEG trat am 01. Januar 2024 in Kraft.

Auch die Bemühungen hinsichtlich der Verkehrswende, also das Umsteuern hin zu nachhaltiger Mobilität, wird zur perspektivischen Verminderung von THGE beitragen.

Der negative Einfluss des B-Planes auf das Klima wird durch minimierende und kompensierende Festsetzungen (siehe Punkt 4 Geplante Maßnahmen, sowie Begründung zum B-Plan) auf ein nicht zu vermeidendes Minimum bei der Ausweisung von Wohnbauflächen reduziert.

→ Bei Durchführung der multifunktionalen Maßnahmen - keine erheblichen negativen Wirkungen.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Der Ortsteil Seelübbe liegt gemäß naturräumlicher Gliederung im Rückland der mecklenburgischen Seenplatte in der Region Uckermark im Uckermärkischen Hügelland. Weiter untergliedert wird der Vorhabenstandort in die Landschaftseinheit Agrarlandschaft östlich der Uckerniederung (A2) eingegliedert. Die landschaftliche Ästhetik wird mit mittel bewertet, ebenso die landschaftliche Erholungseignung (STADT PRENZLAU, 2018A). Die Landschaftseinheit ist überwiegend durch großflächige Ackerschläge geprägt. Sie wird weiterhin als ein weiträumiger, klar gegliederter und offener Charakter dargestellt. Der Anteil an landschaftsgliedernden Elementen wie Baumreihen, Alleen, Feldgehölzen usw. ist eher gering.

Die Oberfläche der Landschaft stellt sich leicht wellig dar und fällt nach Westen hin zur Uckerniederung sanft ab.

Das Straßendorf Seelübbe verfügt als Besonderheit über eine historisch gewachsene Dorfstruktur. Der markante Kirchturm hat eine wichtige Funktion als Orientierungsmerkmal in einer eher monotonen Landschaft.

#### Vorbelastungen:

Entwertet wird das historisch gewachsene Dorf Seelübbe durch für den Ort untypische Wohnneubauten und Gewerbeansiedlungen. So befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches Gewerbebauten aber auch ein Mietwohnungsblock an der Straße und Betonplattenwege.

Im Geltungsbereich selbst sind ebenfalls einer von ehemals zwei Mietwohnungsblocks mit umgebenden Betonplattenflächen sowie mehrere Schuppen, Baracken und Garagen als störend zu benennen.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Infolge der Realisierung der Wohnbebauung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der an den Ortsrand grenzenden Landschaft. Geplant ist die Errichtung von ein- oder zweigeschossigen Ein- und Doppelhäusern mit einer max. Firsthöhe von 8,00 m über dem Boden. Für die Errichtung der Wohnhäuser wird der zweite der Mietwohnblocks abgebrochen, was zu einer geringfügigen Aufwertung des Ortsbildes führen wird.

Teilweise eingebunden in die Landschaft wird das neue Wohngebiet durch die im Nordwesten noch vorhandene Gehölz- und Kleingartenkulisse.

Maßnahmen:

Als ausgleichende, vermittelnde und eingrünende Maßnahme ist pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines einheimischen und standortgerechten Laubbaumes (auch Obstbaum) mit 12 bis 14 cm Stammumfang festgesetzt.

## Pflanzliste heimscher, standortgerechter Arten

### Mittelgroße und Kleinbäume

Sandbirke	Betula pendula
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraister
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturobst	in Arten und Sorten

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die kompensiert werden können. Durch die Lage am Stadtrand und der umgebenden Nutzungen sowie die Eingrünung der Bebauung, verbunden mit keiner hohen oder sehr hohen Bedeutung des Landschaftsbildes verursacht das geplante Allgemeine Wohngebiet keine wesentliche optische Störwirkung. Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das vorbelastete Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit.

→ Keine erheblichen Wirkungen → keine Kompensation notwendig.

### 2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum des Vorhabens befinden sich folgende Denkmale:

Tabelle 2: Übersicht der Denkmale in und um Seelübbe (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT PRENZLAU, 2018B)

Nr.	Bezeichnung	Lage	Betroffen
09130170	Kirche	Dorfstraße Seelübbe	nein
141152	Ortskern Seelübbe	Ortslage Seelübbe	ja
140494	Siedlung Bronzezeit	Südlich Seelübbe	nein

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich das Bodendenkmal 141152 – Einzelfall Neolithikum, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter - welches derzeit durch die Denkmalfachbehörde bearbeitet wird. Denkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 BbgDSchG).

### Auswirkungen des Vorhabens

Bei Realisierung des B-Planes ist durch baubedingte Maßnahmen ein Eingriff in das Bodendenkmal wahrscheinlich. Bei der Baufeldfreimachung oder unmittelbaren Erdarbeiten können schützenswerte Sachen oder Teile davon verlagert, beschädigt oder zerstört werden. Für die erwartbaren Eingriffe am Bodendenkmal ist durch den Vorhabenträger eine denkmalrechtliche Erlaubnis/Baugenehmigung gem. §§ 9, 19 und 20 Abs. 1 BbgDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark einzuholen.

#### Maßnahmen:

- die Eingriffe werden auf das unbedingt erforderliche Minimum reduziert
- eine baubegleitende archäologische Dokumentation (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gewährleistet
- zufällige Funde, deren Eigentümer nicht mehr ermittelbar ist, gehen in das Eigentum des Landes über und sind der unteren Denkmalfachbehörde zu übergeben bzw. anzuzeigen

→ bei Durchführung der Maßnahmen: keine erheblichen Wirkungen

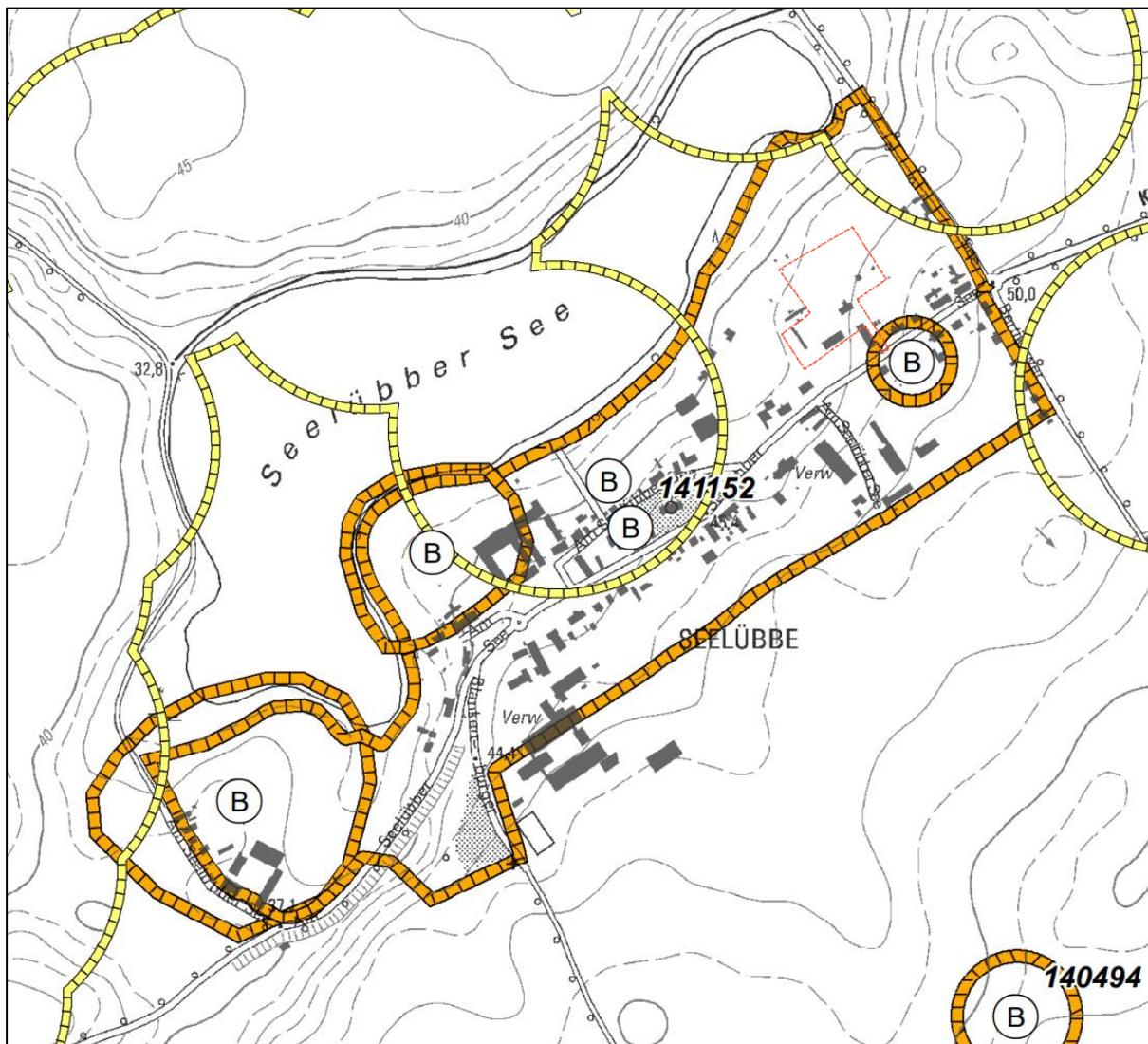


Abbildung 16: Lageplan der archäologischen Denkmale (orange) sowie Punkt-Denkmale (incl. Puffer) (gelb) sowie Geltungsbereich (rot) in Seelübbe, Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau – Beiplan Archäologische Denkmale, 2018.

### **3.0 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### **3.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die oben ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft und können mit den Instrumenten der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern. Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen anzunehmen:

- die Flächenversiegelung durch Überbauung entfällt,
- die Vegetationsfläche wird nicht reduziert,
- kein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Fläche, biologische Vielfalt, Wasser und Klima

### **4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen**

Die zu erwartenden Eingriffe lassen sich ohne Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Größe des Geltungsbereiches wurde nicht an das verfügbare Flächenpotenzial angepasst. Die GRZ wurde mit 0,4 auf den hier kleinsten vertretbaren Wert festgesetzt, die Überschreitung der GRZ wurde statt auf 50% nur auf 25% zugelassen und somit Versiegelung reduziert, Kies- und Schottergärten wurden außerhalb der Zuwegungen ausgeschlossen, Niederschlagswasser wird nicht abgeleitet, sondern auf den Grundstücken versickert, auf den Grundstücken ist 1 Baum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße anzupflanzen.

#### **4.2 Arten- und Biotopschutz**

Zur Reduzierung der Auswirkungen durch die Planung auf die streng geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die erheblichen Beeinträchtigungen entgegenwirken. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel sowie außerhalb der Anwesenheit von Fledermäusen und Reptilien. Für Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen sind **vor der Baufeldfreimachung** Ersatzquartiere außerhalb des Geltungsbereiches als **vorgezogene** Ausgleichsmaßnahme zu realisieren. Die Nutzung der Ersatzquartiere ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu beobachten und ggf. nachzusteuern (siehe AFB, A&S GmbH, 2023).

### 4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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 sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB können Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Für den Bebauungsplan ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erreichen.

#### Erwartete Eingriffe und Kompensationsbedarf

Trotz der oben aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben bei Realisation des Vorhabens wirkungsbedingte Eingriffe, die außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden müssen.

→ durch das Vorhaben betroffene Schutzgüter:

Schutzgut	Betroffenheit	Erheblichkeit	Kompensierbar
Mensch, menschl. Gesundheit	Nein	-	-
Vegetation, Tiere, biol. Vielfalt	Ja	Ja	Ja (s.a. AFB Tiere)
Schutzgebiete	Ja	Nein	-
Fläche	Ja	Nein	-
Boden	Ja	Ja	Ja
Klima	Ja	Ja	Ja
Landschaft	Nein	Nein	-
Kultur- und Sachgüter	Ja	Nein	-

→ Im Geltungsbereich (9.967 m<sup>2</sup>) kartierte, von Zerstörung betroffene Biotoptypen:

Zahlen-code*	Biotop-Code*:	Bezeichnung*	Schutz-sta-tus**	Betrof-fenheit ja/nein
<b>Biotoptypen im Geltungsbereich mit allgemeiner Funktionsausprägung</b>				
0516x1	GZxO	Artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	Nein	Ja
051512	GIGF	Acker	Nein	Ja
03243	RSBK	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Kletterfluren	Nein	Ja
12291	OSDL	Dörfliche Bebauung/Dorfkern, ländlich	Nein	Ja
* Kartieranleitung von Biotoptypen in Brandenburg“ (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2007)				
** §§ Geschützt nach § 17 BbgNatSchAG (Alleen)				
§ Geschützt nach § 30 BNatSchG				
(§) in bestimmten Ausbildungen nach § 30 BNatSchG geschützt				

Im Geltungsbereich kartierte Biotoptypen, nicht von Eingriffen betroffen:

- Keine

→ Der Kompensationsbedarf wird gem. HVE wie folgt als Versiegelungsäquivalent ermittelt:

Betroffenes Schutzgut	Eingriff	Bio-topwert*	Fläche	Kompensationsbedarf
<b>Vegetation, Boden, Klima</b>				
	Wohngebiet	2	4.983 m <sup>2</sup> (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 25%)	9.967 m <sup>2</sup>
	Verkehrs-flächen	2	969 m <sup>2</sup>	1.938 m <sup>2</sup>
			Kompensationsbedarf:	12.000 m <sup>2</sup> (gerundet)
* allg. Funktionsausprägung				

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe außerhalb

Zur Kompensation der bei Realisierung des Vorhabens eintretenden Eingriffe wurden die folgenden Maßnahmen auf Flächen außerhalb des GB entwickelt. Sie sind geeignet, die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren.

## **Stadt Prenzlau, Landkreis Uckermark**

**Gemarkung Prenzlau, Flur 7, Flst. Flurstück 146/4: Größe: 38.175 m<sup>2</sup>**

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches** (STADT PRENZLAU, 2023)

### **Beschreibung der Maßnahmenfläche:**

Eigentümer: Stadtwerke Prenzlau GmbH

Die Fläche liegt in Zone I und II des WSG Prenzlau/Schäfergraben. Der FNP der Stadt Prenzlau weist an dieser Stelle landwirtschaftliche Flächen und potenzielle Kompensationsfläche (36 – Entwicklung von Extensivgrünland, ggf. mit Ackerrandstreifen) aus. Es sind Synergieeffekte für die grundbuchlich gesicherte und sich in Umsetzung befindende Kompensationsmaßnahme (Anlage 2) des Bebauungsplans E II „Alter Feldflugplatz“ (funktionserhaltende Maßnahmen - Wiesenbrüter) zu erwarten, die auf dem gleichen Flurstück (außerhalb dieser Maßnahmenfläche – keine Doppelbelegung) umgesetzt wird. Die Stadtwerke Prenzlau GmbH hat aktuelle Probebohrungen vorgenommen, mit dem Ziel, neue Wasserfassungen zu erschließen (langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung der Stadt Prenzlau). Wichtig ist, dass die Fläche weiterhin für die Erstellung und den Betrieb von Trinkwasserbrunnen genutzt werden kann – die Anzahl und Verortung ist bisher unbekannt und abhängig von erfolgreichen Probebohrungen.

Flächenverhältnis: 1:2 bei der Kompensation von Vollversiegelung bei Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung

### **M1: Umwandlung von 12.000 m<sup>2</sup> Intensiv-Acker in extensives Grünland**

#### Maßnahmenbeschreibung:

- kein Einsatz von chemisch synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Schnitt-Nutzung: max. 2x im Jahr, 1. Schnitt nach dem 15.07. des jeweiligen Erntejahres und Abfuhr des Mahdgutes, keine Weidenutzung)

#### Verfahren der Umwandlung:

Nach der Ernte der letzten Hauptfrucht ist eine Blindbestellung durchzuführen (Einebnen der Oberfläche; Schollen, Kluten und Krümel zerkleinern) und eine Spontanbegrünung zuzulassen. Im Frühjahr/Sommer des 1. Begrünungsjahres ist ein Schröpschnitt durchzuführen, um die annuellen Beikräuter in ihrer Entwicklung zu stören und die Bestockung der Gräser anzuregen. Danach ist die Fläche in das vorgesehene Bewirtschaftungsregime aufzunehmen.

### **M2: Anlage einer artenreichen Hochstaudenflur als Randstreifen**

Etablierung von 2.800 m<sup>2</sup> Hochstaudenflur, als Randstreifen (350mx8m), frei wählbar an westlicher oder östlicher Grenze der Maßnahmenfläche

- Spontanbegrünung ohne regelmäßige Nutzung; Mahd ca. alle 3 bis 5 Jahre, um einer Verbuschung entgegenzuwirken

### **M3: Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung**

Pflanzen von 150 m<sup>2</sup> mehrreihiger Heckenpflanzung (in Abstimmung mit der UNB und den Stadtwerken Prenzlau) an der nördlichen Grenze der Maßnahmenfläche,

- dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inkl. Wildschutzzaun

**Die Maßnahmen M1 - M3 sind spätestens zeitgleich mit Beginn des Eingriffs umzusetzen und mit dessen Abschluss einschließlich Fertigstellungspflege zu beenden.**



Abbildung 17: Kompensationsfläche zur Umsetzung der Maßnahmen M1 bis M3, Kartengrundlage: Geobass-DE/LGB

#### 4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Prenzlau hat aufgrund anhaltend hoher Nachfrage nach Baugrundstücken außerhalb der Stadt nach geeigneten Bauplätzen gesucht. Im Ortsteil Seelübbe wurden durch die Stadt geeignete Flächen für Interessenten sondiert.

Das Planungsziel, Schaffung von Einfamilien-Baugrundstücken in ländlicher Lage außerhalb der Stadt Prenzlau, lässt sich im Ortsteil Seelübbe prädestiniert erreichen.

### 5.0 Zusätzliche Angaben

#### 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung Brandenburg.

Die Bestimmung der Biotoptypen erfolgte anhand der Biotopkartierung Brandenburg Band 1 und 2.

Mit Ausnahme der in den Quellen aufgeführten Literatur bzw. Internet-Quellen kamen keine weiteren Hilfsmittel zur Anwendung.

#### 5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden **erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft**.

### 6.0 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB. Schwerpunkte bilden dabei die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich. Alternativen zum Standort waren nicht möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sowie der angrenzenden Natur und Landschaft sind ferner durch die Festsetzungen nicht zu erwarten. Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen beeinflussten Standortes unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation und Tiere bzw. Biologische Vielfalt sowie Fläche, Wasser und Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine eher geringe

Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des nationalen und europäischen Naturschutzrechts (hier europäisches Vogelschutzgebiet „Uckerniederung“ und Landschaftsschutzgebiet („Unter-Uckersee“) werden durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt bzw. in ihren Zielen und ihrem Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Klima wurden als weniger erheblich bewertet und können durch Festsetzungen innerhalb und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Das bestehende Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Plangebiet eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden.

Da der Ausgleich des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht zu erbringen ist, wird das Kompensationserfordernis außerhalb des Geltungsbereiches aber innerhalb der gleichen naturräumlichen Region bzw. im selben Landkreis realisiert. Hierfür wird eine gem. Bilanzierung ausreichend große Intensiv-Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt (Schutzgut Boden). Zur Kompensation der Schutzgüter Vegetation/Gehölze/Biol. Vielfalt werden zudem eine artenreiche Hochstaudenflur sowie eine mehrreihige Heckenpflanzung aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten angelegt.

Wesentliche artenschutzrechtliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und für die Rodung von Gehölzen bzw. den Gebäudeabbruch sowie das Anbringen und Errichten von Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse. Diese Maßnahmen sind an bereits bestimmten Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren. Zum Schutz der Art Zauneidechse und zum Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen der streng geschützten Art wurden die Tiere abgefangen und in vorbereitete Ersatzquartiere umgesiedelt.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.**

## 7.0 Quellen

ARD (2023): Homepage ARD Klimakarte für Deutschland (ARD Klimakarte für Deutschland , Abfrage: 01.09.2024.

A&S GMBH (2023): FFH-Vorprüfung - Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2649-421 „Ucker-niederung“, Stadt Prenzlau, Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“, Neubrandenburg.

A&S GMBH (2023a): Artenschutzfachbeitrag der Stadt Prenzlau zum Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), Neubrandenburg.

BUND Landesverband Brandenburg (2021): Homepage des BUND- Weltbodentag: Weltbo-dentag: Flächenverbrauch sprunghaft angestiegen – BUND Brandenburg fordert Maß-nahmen zum Flächensparen (bund-brandenburg.de), Abfrage: 05.12.2023.

BUNDESREGIERUNG (2023): Flächenverbrauch – Worum geht es?: Homepage des Bundesmi-nisteriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz.  
BMUV: Flächenverbrauch – Worum geht es? Abfrage: 17.10.2023.

DEUTSCHER WETTERDIENST DWD (2023): Die Klimaentwicklung in Deutschland: Homepage: Wetter und Klima - Deutscher Wetterdienst - Basisfakten zum Klimawandel (dwd.de), Ab-frage: 09.01.2024.

DEUTSCHER WETTERDIENST DWD (2019): Klimareport Brandenburg, 1. Auflage. Offenbach am Main.

LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2007): Kartieranleitung von Biotoptypen in Bran-denburg.

LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG LFU (2022): Klimawandel in Brandenburg, Abfrage: 10.01.2024.

LAPRO (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg.

LEPRO HR (2007): Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

LEP HR (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

LANDKREIS PRENZLAU (1992): Verordnung zur Unterschutzstellung des Unter-Uckersees als Landschaftsschutzgebiet vom 21.07.1992.

HURTIG, T. ET AL. (1957): Physische Geographie von Mecklenburg, Berlin.

STADT PRENZLAU (2018): Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Teil 2: Umweltbericht, Er-kner.

STADT PRENZLAU (2018a): Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Teil 2: Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Karten 1 bis 7, Erkner.

STADT PRENZLAU (2018b): Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Begründung, Erkner.

STADT PRENZLAU (2023): Eignungsprüfung zur Aufwertung von Schutzgütern im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eignungsprüfung – Flurstück 146/4 (Gemarkung Prenzlau), Prenzlau.

STIFTUNG FLEDERMAUSSCHUTZ (2017): Flyer Fledermausfreundlich beleuchten. Mehr Raum für die Nacht. Zürich. [https://fledermausschutz.ch/sites/default/files/2019-11/MB\\_Licht.pdf](https://fledermausschutz.ch/sites/default/files/2019-11/MB_Licht.pdf). 15.12.2023

RÖSSLER, M. ET.AL. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

UMWELTBUNDESAMT (2024): Homepage des UBA: Häuser heizen, nicht das Klima | Umweltbundesamt, Zugriff: 04.10.2023.

WISSENSCHAFTLICHER DIENST DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES (2021): Umwelt- und Klimaschutzanforderungen für Baugrundstücke in Bebauungsplänen. Ausarbeitung, Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 073/21.