

# STADT PRENZLAU

## Bebauungsplan E IV Ortsteil Seelübbe „Wohnen am Seelübber See“

**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,  
Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit zum Vorentwurf**

**Auftraggeber:** Stadt Prenzlau  
Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax: 0395/5810215  
e-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Gabriele Daedelow  
Architektin für Stadtplanung  
  
Judith Schäbitz  
M. Sc. Landschaftsarchitektur/Umweltplanung

## ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, NACHBARGEMEINDEN, ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB fand bereits eine öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom 19.07.2023 bis 31.08.2023 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der neuen Planüberarbeitung gemäß § 8 BauGB mitberücksichtigt und wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2024 über das Online-Planungsportal des Landes Brandenburg beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20.03.2024 bis 22.04.2024 über das Planungsportal des Landes Brandenburg statt.

Die Öffentlichkeit und Gemeinden haben sich nicht beteiligt, Stellungnahmen liegen nicht vor.

25 Träger öffentlicher Belange (TöB) und das Amt Gramzow, die Gemeinde Nordwestuckermark sowie der Ortsbeirat Seelübbe wurden mit den Unterlagen zum Vorentwurf des B-Planes E IV „Wohnen am Seelübber See“ der Stadt Prenzlau über die Möglichkeiten der Beteiligung informiert.

18 TöB haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese TöB keine Hinweise oder Anregungen zum gegenwärtigen Stand der Planung vorzubringen haben.

11 TöB haben geantwortet, davon haben

- 7 TöB keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
- 4 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Es blieben keine Stellungnahmen unberücksichtigt.

Nr. Neu	Stellungnahme von	Datum: Anschreiben/ Eingang	Hinweise, Bedenken		Berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			Ja	Nein			
0 0a	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Henning von Treskow-Straße 2-8 14467 Potsdam <a href="mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de">gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de</a>	25.03.2024 24.08.2023	X X		X X		
1	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Denkmalpflege OT Wünsdorf Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen <a href="mailto:poststelle@bldam-brandenburg.de">poststelle@bldam-brandenburg.de</a>	25.03.2024		X			
2 2a	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege OT Wünsdorf Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen <a href="mailto:poststelle@bldam-brandenburg.de">poststelle@bldam-brandenburg.de</a>	17.04.2024 02.08.2023	X	X	X		
3	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Grabowstraße 33 17291 Prenzlau <a href="mailto:steffen.brack@lelf.brandenburg.de">steffen.brack@lelf.brandenburg.de</a>	06.05.2024		X			

4	Landesamt für Umwelt Abt. Techn. Umweltschutz -Immissionsschutz- Postfach 601061 14410 Potsdam <a href="mailto:Poststelle@LfU.Brandenburg.de">Poststelle@LfU.Brandenburg.de</a>	18.04.2024	XX	X			
5	Landkreis Uckermark Bauordnungsamt und Fachämter Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau <a href="mailto:amt63@uckermark.de">amt63@uckermark.de</a>	18.04.2024 16.07.2024 Nachreichung	X X			X X	
6	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Lindenstr. 34 14467 Potsdam <a href="mailto:info@landesbuero.de">info@landesbuero.de</a>	05.04.2024	X			X	
7	e.discom Telekommunikation GmbH Am Kanal 4a 14467 Potsdam <a href="mailto:info@ediscom.net">info@ediscom.net</a>	17.04.2024		X			
8	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark/Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde <a href="mailto:regionalplanung@uckermark-barnim.de">regionalplanung@uckermark-barnim.de</a>	03.04.2024	X		X		
9	Landesamt für Arbeits-, Verbraucherschutz und Gesundheit Horstweg 57 14438 Potsdam <a href="mailto:lavg.office@lavg.brandenburg.de">lavg.office@lavg.brandenburg.de</a>	20.03.2024		X			
10	Polizeipräsidium Frankfurt (Oder) Schutzbereich Uckermark Wallgasse 4 17291 Prenzlau <a href="mailto:Fued.piom@polizei.brandenburg.de">Fued.piom@polizei.brandenburg.de</a>	25.03.2024 17.04.2024 Nachreichung		X			
	Bundesnetzagentur Referat 226 Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin <a href="mailto:226Postfach@BNetzA.de">226Postfach@BNetzA.de</a>						
	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Rowaer Forst 11 17094 Burg Stargard <a href="mailto:M.Hundt@telekom.de">M.Hundt@telekom.de</a>						
	E.dis AG Regionalbereich Ost Brandenburg Karl-Marx-Str. 2 17291 Prenzlau Portal!						

Gemeinde Nordwestuckermark OT Schönermark / Amtsstr. 8 17291 Nordwestuckermark <a href="mailto:kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de">kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de</a>							
Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Bahnhofstraße 12 15230 Frankfurt (Oder) <a href="mailto:andrea.jacobs@hwk-ff.de">andrea.jacobs@hwk-ff.de</a>							
IHK Ostbrandenburg Puschkinstr. 12b 15236 Frankfurt/Oder <a href="mailto:info@ihk-ostbrandenburg.de">info@ihk-ostbrandenburg.de</a>							
Kabelservice Prenzlau GmbH Freyschmidtstraße 20 17291 Prenzlau <a href="mailto:ksp-info@primacom.de">ksp-info@primacom.de</a>							
Kataster- und Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt <a href="mailto:kva_62@uckermark.de">kva_62@uckermark.de</a>							
Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde <a href="mailto:marko.juergen@ls.brandenburg.de">marko.juergen@ls.brandenburg.de</a>							
Nord-Uckermärkischer Wasser- und Abwasserverband Freyschmidtstr. 20 17291 Prenzlau <a href="mailto:info@nuwa.de">info@nuwa.de</a>							
Ortsbeirat Seelübbe Am Seelübber See 17291 Prenzlau <a href="mailto:sebastiansuhr@web.de">sebastiansuhr@web.de</a>							
50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin <a href="http://Leitungsauskunft!">Leitungsauskunft!</a>							
Stadtwerke Prenzlau GmbH Informations- und Anschlusswesen Freyschmidtstr. 20 17291 Prenzlau <a href="mailto:info@stadtwerke-prenzlau.de">info@stadtwerke-prenzlau.de</a>							
Uckermärkische Dienstleistungsgesellschaft (UDG) Franz-Wienholz-Straße 25a 17291 Prenzlau <a href="mailto:info@udg-uckermark.de">info@udg-uckermark.de</a>							
Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH Steinstr. 5 16303 Schwedt/Oder <a href="mailto:info@uvg-online.de">info@uvg-online.de</a>							
Vodafone GmbH Attilastraße 61-67 12105 Berlin <a href="mailto:Koordinationsanfragen.de@vodafone.com">Koordinationsanfragen.de@vodafone.com</a>							

	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen <a href="mailto:kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de">kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de</a>						
	Amt Gramzow Poststr. 25 17291 Gramzow <a href="mailto:info@amt-gramzow.de">info@amt-gramzow.de</a>						

## Stellungnahme Nr. 0 Gemeinsame Landesplanungsabteilung



Ministerium  
für Infrastruktur  
und Landesplanung

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

### Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Bearb.: Mathias Burkhardt  
Gesch.-Z.: GL5.18-46121-005-0501/2023  
Tel.: 0335-60676-9934  
Fax: 0335-60676-9940  
Mathias.Burkhardt@gl.berlin-brandenburg.de

Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Frankfurt (Oder), 25.03.2024

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“**

Gemeinde / Ortsteil: **Prenzlau**

Kreis: **Uckermark**

Region: **Uckermark-Barnim**

Ihre Anfrage vom: 13.03.2024 Eingang am: 13.03.2024 Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

- Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages  
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

#### Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen  
 Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung  
 Anpassung an Ziele der Raumordnung nur unter u. g. Voraussetzungen möglich  
 Anrechnung auf Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve (WR) in ha

#### Zielmitteilung / Erläuterungen:

Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.08.2023.

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35;

Entwurf des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (Entwurf 2023) vom 28.06.2023, öffentlich ausgelegt vom 31.07. bis 02.10.2023, im Internet aufrufbar unter <https://uckermark-barnim.de/regionalplan/integrierter-regionalplan-ub/>

## Abwägung

### Stellungnahme Nr. 0 vom 25.03.2024

Die positive landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

**Stellungnahme Nr. 0 Gemeinsame Landesplanungsabteilung****Abwägung****Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

**Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: [GL5.MIL@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:GL5.MIL@gl.berlin-brandenburg.de).
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

Im Auftrag



Mathias Burkhardt

## Stellungnahme Nr. 0a Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 24.08.2023



Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Stadtverwaltung Prenzlau  
Stadt- und Ortsteilentwicklung  
Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Nur per Mail: [stadtplanung@prenzlau.de](mailto:stadtplanung@prenzlau.de)

Ministerium  
für Infrastruktur  
und Landesplanung

Sonatsverwaltung  
für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

### Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Bearb.: Mathias Burkhardt

Gesch.-Z.: GL5.18-46121-005-0501/2023

Tel.: 0335-60676-9934

Fax: 0335-60676-9940

[Mathias.Burkhardt@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:Mathias.Burkhardt@gl.berlin-brandenburg.de)

Internet: [gl.berlin-brandenburg.de/](http://gl.berlin-brandenburg.de/)

Frankfurt (Oder), 24.08.2023

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“ nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Gemeinde / Ortsteil: **Prenzlau**  
Kreis: **Uckermark**  
Region: **Uckermark-Barnim**

Ihre Anfrage vom: 27.06.2023 Eingang am: 28.06.2023 Ihr Zeichen/Reg-Nr.: 61.21 – 61.26.10

- Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages**  
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen**
- Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung
- Anpassung an Ziele der Raumordnung nur unter u. g. Voraussetzungen möglich
- Anrechnung auf Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve (WR) in ha

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelübber See“ (Stand Mai 2023) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1 ha. Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Prenzlau ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung im weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren (Ziel 5.6 LEP HR). Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Prenzlau bestärkt (Z 3.1 LEP HR). Der Siedlungsanschluss ist gegeben (Z 5.2 LEP HR).

Hinweis: Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023)

## Abwägung

### Stellungnahme Nr. 0a vom 24.08.2023

Die positive landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Ausführungen zu Z.3.1. LEP HR werden in Punkt 4.1. der Begründung ergänzt.



## Stellungnahme Nr. 0a Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 24.08.2023

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Uckermark-Barnim hat am 28. Juni 2023 den Entwurf zum integrierten Regionalplan der Region Uckermark-Barnim gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen (Beteiligungsverfahren findet vom 31. Juli 2023 bis 02. Oktober statt). Der Entwurf des Regionalplans sieht an dieser Stelle kein Vorbehaltsgebiet Siedlung vor.

### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35; Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1320

Entwurf des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (Entwurf 2023) vom 28.06.2023, öffentlich ausgelegt vom 31.07. bis 02.10.2023, im Internet aufrufbar unter <https://uckermark-barnim.de/regionalplan/integrierter-regionalplan-ub/>

### Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.


Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:

<https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>

Im Auftrag

  
Mathias Burkhardt

## Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 4.1. eingefügt.

**Stellungnahme Nr. 1 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege -  
Baudenkmäler**

Von: sekretariatd@bldam.brandenburg.de  
An Empfängergruppe (nur ein Empfänger erledigt diese Mail): \_eMail-Stadtplanung (Andres, Florian; Burmeister, Claudia; Guhlke, Thomas; Kleiber, Annett; Köhler, Sylke)  
E-Mail an: stadtplanung@prenzlau.de  
Datum: 25.03.2024

---

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit dieser Mail erhalten Sie die Bestätigung, dass derzeit keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt sind.  
Bitte beachten Sie, dass die Denkmalliste fortgeschrieben wird.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Cornelia Knopp  
Sekretariat Landeskonservator

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4-5  
15806 Zossen OT Wünsdorf

Tel. 033702 2111211  
Fax. 033702 2111202

*Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente. Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter: <https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/>.*

---

Eingabe: 25.03.2024 13:54  
Gesendet/Empfangen: 25.03.2024 14:00

Objekte/Anlagen:  
Datei "TÖB BP E IV Wohnen am Seelübber See.pdf"

**Abwägung**

**TÖB-Nr. 1 vom 25.03.2024**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Baudenkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

**Stellungnahme Nr. 2 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege -  
Bodendenkmäler**



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Stadt Prenzlau  
Am Steintor  
17291 Prenzlau

- nur per Mail -

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5  
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege  
Gebietsbodendenkmalpflege  
Havelland, Uckermark  
Bearbeiter: Andreas Kotula  
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06  
Durchwahl: 03 37 02 / 211 12 90  
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02  
andreas.kotula@bldam-brandenburg.de  
Internet: <https://bldam-brandenburg.de>

Wünsdorf, den 17. April 2024

Ihr Zeichen

Unser Zeichen AK 2024:123/1

**Einladung zur Beteiligung: Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“ –  
Ihr Schreiben vom 13.03.2024  
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planungen haben wir bereits mit Schreiben vom 02.08.2023 Stellung  
genommen (Gesch.-Z. AK 2023:340/1). Hinsichtlich bodendenkmalpflegeri-  
scher Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planungen in  
ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme  
vom 02.08.2023 weiterhin Gültigkeit.

Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege  
berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stel-  
lungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Andreas Kotula  
Gebietsbodendenkmalpflege Havelland, Uckermark

**Abwägung**

**TÖB-Nr. 2 vom 17.04.2024**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein  
Abwägungserfordernis.

**Stellungnahme Nr. 2a Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bodendenkmäler vom 02.08.2023**



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

A & S GmbH Neubrandenburg  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

- nur per Mail -

Wünsdorf, den 2. August 2023

Ihr Zeichen 2021b048

Unser Zeichen AK 2023:340/1

2021b048 // Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelüber See“ der Stadt Prenzlau – Ihr Schreiben vom 28.06.2023

**Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

Sehr geehrte Frau Gültzow, sehr geehrte Damen und Herren,  
das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, nimmt in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) und als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

**1. Einwendungen und Rechtsgrundlage**

Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG.

Bei dem o.g. Bodendenkmal handelt es sich um: Nr. 141152 – Einzelfund Neolithikum, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter. Eine Kartierung des Bodendenkmals ist in der Anlage beigelegt. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

**2. Möglichkeiten der Überwindung**

Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5  
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege  
Gebietsbodendenkmalpflege  
Havelland, Uckermark

Bearbeiter: Andreas Kotula  
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06  
Durchwahl: 03 37 02 / 211 12 90  
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02  
andreas.kotula@bladam-brandenburg.de  
Internet: <https://bladam-brandenburg.de>

**Abwägung**

**TÖB-Nr. 2a vom 02.08.2023**

In Punkt 4.2. der Begründung ist bereits eine Aussage enthalten, die aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurde. Sie wird entsprechend dieser Informationen genauer beschrieben. Auch die Begründung wird unter Punkt 5.6. ergänzt.

Ein Hinweis auf dem Planwerk ist bereits enthalten, er wird ausführlicher beschrieben.

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im Hinweis: Denkmalschutz bereits übernommen und wird dort zu dem punktuellen Bodendenkmal ergänzt.

**Stellungnahme Nr. 2a Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bodendenkmäler vom 02.08.2023**

**Abwägung**

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Andreas Kotula  
Gebietsbodendenkmalpflege Havelland, Uckermark



## Stellungnahme Nr. 3 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

06.05.24, 10:40

LA\_Jaend\_Entwicklung\_BPlan\_Mail\_190424.html

Vorhaben: **Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“**

Hier: **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihre Anfrage vom 13.03.2024, welche mir zuständigkeitshalber zur Verfügung gestellt wurde.

Das o. g. Vorhaben berührt derzeit kein Bodenordnungsverfahrensgebiet.

Somit bestehen keine Einwände des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Referat B2 – Ländliche Neuordnung) zum vorgenannten Vorhaben.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Steffen Brack  
Regionalteamleiter

---

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung  
Abteilung B


Referat B2 – Ländliche Neuordnung

Grabowstr. 33  
17291 Prenzlau

Telefon: +49 3984 7187-58

E-Mail: [steffen.brack@lelf.brandenburg.de](mailto:steffen.brack@lelf.brandenburg.de)

Internet: [lelf.brandenburg.de](http://lelf.brandenburg.de)

 **Titel: Claim des MLUK Brandenburg - Beschreibung: Der Claim des MLUK Brandenburg beschreibt als Wort-Bild-Marke das Handlungsmotto "Klima. Lebenswert. Land. Brandenburg handelt."**

Den Schutz Ihrer Daten nehmen wir sehr ernst und behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich. Unsere Datenschutzerklärung für die E-Mail-Kommunikation finden Sie [hier](#).

## Abwägung

### TÖB-Nr. 3 vom 06.05.2024

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt  
Postfach 00 10 01 | 14410 Potsdam

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.:LFU-TOEB-  
3700/374+83#145423/2024  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[TOEB@LFU.Brandenburg.de](mailto:TOEB@LFU.Brandenburg.de)

Stadt Prenzlau  
Am Steintor  
17291 Prenzlau

Cottbus, 18.04.2024

**Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“, Stadt Prenzlau**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 12.03.2024
- Begründung, 03/2024
- Artenschutzfachbeitrag, 12/2023
- Planzeichnung, 03/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Prenzlau.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 18.04.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Strasse 7 03050 Cottbus Tel: +49 0355 4991-1035 Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke

**TÖB-Nr. 4 vom 18.04.2024**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

**Stellungnahme Nr. 4 Landesamt für Umwelt – Formblatt Immissionsschutz**

**Abwägung**

**FORMBLATT**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren  
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	BP E IV "Wohnen am Seelüber See"
Ansprechpartnerin:	Frau Börner
Referat:	T22
Telefon:	03332 29 108 22
E-Mail:	TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen  
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Planungsziel  
Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern zu schaffen.

Die Ausführungen im Formblatt werden zur Kenntnis genommen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der Ortsüblichkeit und der gegenseitigen Rücksichtnahme keine Bedenken.



Hierfür setzt der vorliegende Planentwurf ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in 5 Bauformen fest.

Das Landesamt für Umwelt wurde im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Stellungnahme aufgefordert. Teil der Änderung ist, die teilweise Änderung der dargestellten gemischten Baufläche nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sowie daran anschließend neu die Darstellung als allgemeines Wohngebiet. Der Änderungsbereich des FNP entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelüber See“.

**2. Stellungnahme**

**2.1 Grundlagen**

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>1</sup> sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2023.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)<sup>2</sup>, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)<sup>3</sup> und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)<sup>4</sup> geregelt.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie<sup>5</sup> ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)<sup>6</sup> gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

<sup>2</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

<sup>4</sup> Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl. S. 1050)

<sup>5</sup> Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (ABl. S. 779)

<sup>6</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

**Stellungnahme Nr. 4 Landesamt für Umwelt****Abwägung****2.2 Immissionsschutz**

In der Begründung wurden unter Pkt. 8, S. 18 immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Den Äußerungen kann gefolgt werden.

Der Geltungsbereich des Planentwurfes befindet sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einem Bereich der als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die tatsächliche Nutzung innerhalb der gemischte Baufläche stellt sich als Dorfgebiet dar.

Ein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen Nutzungen und dem Schutzanspruch des geplanten allgemeinen Wohngebietes, ist auf Grund der Entfernungen nicht zu erwarten. Erkenntnisse zu unzumutbare Beeinträchtigungen innerhalb der Geltungsbereiches durch Geräusche und Gerüche liegen nicht vor.

**3 Fazit**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planungsziel und der Entwicklung der als allgemeines Wohngebiet keine Bedenken. Den Ausführungen der Begründung unter Pkt. 8 zum Immissionsschutz zur Ortsüblichkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme wird gefolgt.

**4. Mitteilung**

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensliste an E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.

Dieses Dokument wurde am 18.04.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

# Landkreis Uckermark - Die Landrätin -

Post-  
stelle  
19. April 2024  
Stadt  
Prenz-  
lau



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Nebenstelle:

Dezernat: III  
 Amt: Bauordnungsamt  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Bearbeiter(in): Frau Wolf  
 Zimmer-/Haus-Nr.: 3350 / 1  
 Telefon-Durchwahl: 03984/70-3063  
 Telefax: 03984/70-2399  
 E-Mail: michelle.wolf@uckermark.de

Stadt Prenzlau  
 Der Bürgermeister  
 SB Stadt- und Ortsteilentwicklung  
 Am Steintor 4  
 17291 Prenzlau

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		63-00752-24-15	18.04.2024
Grundstück	Prenzlau, Seelübbe, Am Seelübber See ~		
Gemarkung	Seelübbe	Seelübbe	Seelübbe
Flur	1	1	1
Flurstück	19/3	19/6	19/7
		20/1	20/2
		21	274
Vorhaben	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan E IV "Wohnen am Seelübber See"		

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt Stadt Prenzlau

Flächennutzungsplan \_\_\_\_\_

Bebauungsplan Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“

vorhabenbezogener  
 Bebauungsplan (Vor-  
 haben- und Erschlie-  
 bungsplan) \_\_\_\_\_

sonstige Satzung \_\_\_\_\_

Fristablauf für die Stellungnahme am: 22.04.2024

TÖB-Nr. 5 vom 18.04.2024

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 5 Landkreis Uckermark	Abwägung
<p><b>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b></p> <p>Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</b></p> <p><b>Bauordnungsamt:</b> Technische Bauaufsicht / untere Denkmalschutzbehörde  <b>Ordnungsamt:</b> Straßenverkehrsbehörde</p> <p><b>1. Einwendungen</b> mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung: /  b) Rechtsgrundlage: /  c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung ( z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): /</p> <p><b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b></p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: /  b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: /</p> <p><b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b></p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zu Feststellungen unvorhergesehen nachteiliger Auswirkung: /  b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: /</p> <p><b>4. Weiter gehende Hinweise</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene <b>Planungen</b> und <b>Maßnahmen</b>, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: /</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige <b>fachliche Informationen</b> oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: /</p> <p><b>Bauordnungsamt</b>  <u>Rechtliche Bauaufsicht:</u> Frau Wolf: 703063</p> <p>Unter 1. In der Planbegründung bezieht man sich auf den Anlass, das Ziel und das Verfahren der Planung. Jedoch sollte hier auch die Erforderlichkeit der Planung ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird unter Punkt 1.1. dahingehend ergänzt.</p>

Stellungnahme Nr. 5	Abwägung
<p>Gem. § 1 Abs. 3 BauGB versteht man unter der Erforderlichkeit der Planaufstellung, dass man deutlich macht, worin die Notwendigkeit besteht, überhaupt einen Bebauungsplan aufzustellen. Auch welche Planungsziele nicht umsetzbar wären und welche städtebaulichen Probleme nicht lösbar wären. Hierbei sind die Absätze 5 und 6 des § 1 BauGB zu beachten.</p> <p>Unter Punkt 3 stellt man den räumlichen Geltungsbereich dar. In Satz 1 ist der Ortsname zu ergänzen.</p> <p>Für das Kapitel 4.1 Übergeordnete Planung empfehle ich zudem die Wiedergabe des Inhalts der Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) und des regionalen Planungsverbandes Uckermark-Barnim als Ergebnis der Behördenbeteiligung durch die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung bestätigt oder nicht bestätigt wird.</p> <p>Zum Umweltbericht wird in der Planbegründung keine Aussage getroffen. Hier ist der Hinweis zu geben, dass im weiteren Verfahren der Umweltbericht in die Begründung eingearbeitet werden muss. Hier ist darauf zu achten, dass die ergänzenden Umweltvorschriften nach § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel, städtebauliche Eingriffsregelung, Klimaschutzklausel, Natura2000-Gebietsverträglichkeit) auch beachtet und begründet werden. In der Begründung ist dann ein entsprechender Verweis aufzunehmen und das Ergebnis kurz wiederzugeben. Es muss erkennbar sein, welche wesentlichen Belange in die Abwägung eingestellt wurden.</p> <p>Zu den „wesentlichen Auswirkungen“, die nach § 2a BauGB in der Begründung darzulegen sind, gehören auch die finanziellen Auswirkungen eines Bebauungsplans für die Gemeinde. Ziel sollte sein, den Bürgern im Rahmen der Auslegung, insbesondere aber den über den Plan entscheidenden politischen Gremien eine Vorstellung zu vermitteln, welche finanziellen Lasten mit dem Bebauungsplan auf die Kommune zukommen und welche Möglichkeiten der Finanzierung bestehen; auch dies ist ein abwägungserheblicher Gesichtspunkt. In der Begründung sollten dahingehend Aussagen ergänzt werden.</p> <p>Es handelt sich vorliegend um eine kommunale Planung. Vorhabenträger und Entwurfsverfasser können in der Begründung im Impressum benannt werden, sind jedoch auf dem Deckblatt der weiteren Planunterlagen zu entfernen.</p> <p>Rechtsgrundlagen sind in der zum Satzungs<sup>be</sup>schluss gültigen bzw. den für das Verfahren relevanten Fassungen anzugeben.</p> <p><b>Ordnungsamt</b> <b>Brandschutzdienststelle:</b> Herr Herfurth: 701738</p> <p>Zur Erschließung eines Grundstückes gemäß Baugesetzbuch gehört die gesicherte Versorgung mit Löschwasser. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer Erschließungspflicht in Bebauungsplangebiet darzustellen, dass die ausreichende Löschwassermenge vorhanden ist.</p>	<p>Der Ortsname wird ergänzt.</p> <p>Die Ergänzungen zu Z 3.1 wurde unter Punkt 4.1. der Begründung vorgenommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat in ihrer Stellungnahme dargelegt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Siedlung“ befindet. Die Ausweisung dieser Wohnbauflächen außerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Siedlung“ ist als bauliche Ergänzung zum Siedlungsbestand und im Sinne der Aktivierung von Bauflächen in der dörflichen Lage zu sehen. Dies wird in der Begründung zum Entwurf unter Punkt 4.1 dargelegt. Alle anderen Ausführungen entsprechen der Herleitung aus den übergeordneten Zielen, die der Einschätzung der Raumordnung nicht widersprechen. Ein Hinweis darauf wird am Ende des Punktes 4.1. der Begründung ergänzt. Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.V.m. § 1a BauGB ist in der Begründung mehrfach angeführt, wird jedoch unter Punkt 1.1. mit entsprechenden Verweisen sowie kurzen Wiedergaben seiner Ergebnisse gemäß § 1a BauGB ergänzt. Als Anlage ist der Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und somit ein gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB. Die Bearbeitung des Umweltberichtes ist abgeschlossen. Eine Gemeinde stellt in eigener Verantwortung Bebauungspläne auf und sorgt für die entsprechenden Beschlusslagen in ihren politischen Gremien (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dabei werden haushalterische und andere Finanzierungen benannt, die die Basis für die Durchführung des jeweiligen Verfahrens darstellen. Insofern sind die finanziellen Belange vor Durchführung einer (z.B. wie hier) Bauleitplanung zu entscheiden und nicht während des Verfahrens abwägungsrelevant. Die „wesentlichen Auswirkungen“ einer Planung sind dem Gesetz nach (hier § 2a, Satz 2, Punkt 1 BauGB) eher inhaltlicher Natur, also was mit dieser Planung möglicherweise ausgelöst wird, oder wie es die Situation verändert, oder beeinträchtigt. Gerade das Bauleitplanverfahren dient dazu, dieses zu klären. Die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde beziehen sich hier nur auf die Planungskosten der Bauleitplanverfahren. Die Umsetzung des Straßenbaus einschl. Projektplanung wird von der Stadtwerke GmbH auf städtischem Grund ausgeführt und eine finanzielle Beteiligung der privaten Grundstückseigentümer sowie der Tochtergesellschaften der Stadt Prenzlau in diesem Bebauungsplangebiet über Verträge geregelt. Diese Information wird unter Punkt 6.4. ergänzt. Infolge der Beauftragung des Planungsbüros A&amp;S GmbH durch die Stadt Prenzlau mit der Erstellung der Bauleitplanung ist die Angabe der Kontaktdaten des Planungsbüros auf dem Deckblatt der Begründung unschädlich und wird nicht geändert. Die Rechtsgrundlagen werden in der für das Verfahren relevanten Fassung angegeben. Eine Überprüfung erfolgt entsprechend.</p>

**Stellungnahme Nr. 5 Landkreis Uckermark**

Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des Grundstücks festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt in Anlehnung an das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches (DVGW). Demnach ist für Einzelanwesen im Umkreis von 300m (Löschbereich) ein Löschwasservorrat von mindestens 30m<sup>3</sup> vorzuhalten, ansonsten beträgt der vorzuhaltende Grundschatz mindestens 800l/min für die Dauer von 2 Stunden bei der Entnahme aus dem Leitungsnetz bzw. 96m<sup>3</sup>.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a (1) der Brandenburgischen Bauordnung den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung entsprechen (VV TB Bbg).

**Amt für Bau und Liegenschaften**Verkehrliche Infrastruktur:

Herr Giard: 704465

Aus Sicht der verkehrlichen Infrastruktur gibt es weder Hinweise noch Bedenken.

Sollte jedoch ein Eingriff in den Straßenraum erfolgen, so ist vor Eingriff vom zuständigen Baulastträger die entsprechende Zustimmung einzuholen.

Die Einräumung von Rechten zur Benutzung des Eigentums der Straßen richtet sich gem. § 23 Abs. 1 BbgStrG nach bürgerlichem Recht, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Gemeingebrauch und den Anliegergebrauch nicht beeinträchtigen, wobei eine vorübergehende Beeinträchtigung für Zwecke der öffentlichen Versorgung oder Entsorgung außer Betracht bleibt.

Technische Infrastruktur:

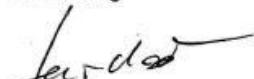
Die Stellungnahme wird nachgereicht.

**Landwirtschafts- und Umweltamt**

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



René Harder  
Amtsleiter

**Abwägung**

Die zutreffenden Hinweise zur Bereitstellung von Löschwasser werden in der Begründung unter Punkt 7. ergänzt. Nach dem Gefahrenabwehrbedarfsplan der Stadt Prenzlau sind drei Löschwasserentnahmestellen am Seelübber See vorgesehen, wie bereits in der Begründung ausgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft nicht das Bauleitplanverfahren.

Siehe unten: Nachreichung LK UM vom 16.07.2024

Siehe unten: Nachreichung LK UM vom 16.07.2024

**Nachreichung Stellungnahme Nr. 5 Landkreis Uckermark Landwirtschafts- und Umweltamt und Amt für Bau- und Liegenschaften**

**Abwägung**

**Landkreis Uckermark  
- Die Landrätin -**

Stadt Prenzlau Postst.  
18. Juli 2024



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Stadt Prenzlau  
Der Bürgermeister  
SB Stadt- und Ortsteilentwicklung  
Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Nebenstelle:  
Dezernat: I  
Amt: Bauordnungsamt  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Bearbeiter(in): Frau Wolf  
Zimmer-/Haus-Nr.: 3350 / 1  
Telefon-Durchwahl: 03984/70-3063  
Telefax: 03984/70-2399  
E-Mail: michelle.wolf@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		63-00752-24-15	16.07.2024
Grundstück	Prenzlau, Seelübbe, Am Seelübber See –		
Gemarkung	Seelübbe	Seelübbe	Seelübbe
Flur	1	1	1
Flurstück	19/3	19/6	20/1
Vorhaben	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan E IV "Wohnen am Seelübber See"		

**TÖB-Nr. 5 vom 16.07.2024**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

**A. Allgemeine Angaben**

Stadt/Gemeinde/Amt Stadt Prenzlau

Flächennutzungsplan \_\_\_\_\_

Bebauungsplan Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“

vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) \_\_\_\_\_

sonstige Satzung \_\_\_\_\_

Fristablauf für die Stellungnahme am: 22.04.2024 (Nachreichung SN Landwirtschafts- und Umweltamt)

**Konto der Kreisverwaltung:** Kontoinhaber: Landkreis Uckermark  
Sparkasse Uckermark  
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91  
BIC: WELADED1UMP

**Steuernummer:** 062/149/01062

**Telefon-Vermittlung:** 03984 70-0

**Internet:** www.uckermark.de

**Sprechzeiten:** Mo. u. Do.: 08.00 bis 12.00 Uhr  
Di.: 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr  
Fr.: 08.00 bis 11.30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse [landkreis@uckermark.de](mailto:landkreis@uckermark.de) zur Verfügung.  
Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

**Nachreichung Stellungnahme Nr. 5 Landkreis Uckermark Landwirtschafts- und Umweltamt und Amt für Bau- und Liegenschaften**

**Abwägung**

Seite 2 von 3  
63-00752-24-15  
16.07.2024

**B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

**Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**

**Landwirtschafts- und Umweltamt:** untere Wasserbehörde / untere Bodenschutzbehörde / untere Abfallwirtschaftsbehörde

**1. Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

- a) Einwendung: /
- b) Rechtsgrundlage: /
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung ( z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): /

**2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts**

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Untere Naturschutzbehörde: Frau Jez: 704368

Für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung sind die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzuarbeiten. Im Zuge des Beschlusses zum Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ wurden für den Geltungsbereich bereits ein Artenschutzfachbeitrag erstellt sowie eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese Untersuchungen sind in ihrem Umfang ausreichend und in den Umweltbericht zu übernehmen.

Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung mit der Nennung konkreter Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dies erfolgte bereits im Artenschutzfachbeitrag für das Schutzgut Fauna. Im Umweltbericht sind diese Maßnahmen zu übernehmen sowie für die weiteren Schutzgüter zu ergänzen.

- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: /

**3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zu Feststellungen unvorhergesehen nachteiliger Auswirkung: /
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: /

**4. Weiter gehende Hinweise**

- Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

Der Umweltbericht wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung auf der Beteiligungsplattform der Stadt Prenzlau nach der Einstellung der Dokumente Plan, Begründung, AFB, SPA-Vorprüfung nachträglich hochgeladen. Alle TÖB wurden erneut informiert.

In ihm erfolgte die vollumfängliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung. Die Ergebnisse der Natura 2000-Vorprüfung sowie des Artenschutzfachbeitrages wurden in diesen integriert.

In dem Umweltbericht erfolgte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Nennung der konkreten Kompensationsmaßnahmen gem. HvE Bbg, die von der unteren Naturschutzbehörde des LK Uckermark anerkannt und bestätigt wurden.



**Nachreichung Stellungnahme Nr. 5 Landkreis Uckermark Landwirtschafts- und Umweltamt und Amt für Bau- und Liegenschaften**

**Abwägung**

Seite 3 von 3  
63- 00752-24-15  
16.07.2024

Sonstige **fachliche Informationen** oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

**Landwirtschafts- und Umweltamt**

Untere Naturschutzbehörde:

Frau Jez: 704368

In den vorliegenden Unterlagen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ der Stadt Prenzlau wird zutreffend dargestellt, dass sich der geplante Geltungsbereich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Unteruckersee“ befindet. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Ziele sowie der Schutzzweck des LSG „Unteruckersee“ nicht eingehalten. Ebenso wird durch Bebauung dieses Gebietes einer genehmigungsbedürftigen Handlung nach LSG-VO widersprochen. Demnach ist die Errichtung baulicher Anlagen nur in Absprache mit den Kommunalverwaltungen und der uNB zulässig.

Das LSG „Unter-Uckersee“ wurde durch den ehemaligen Landkreis Prenzlau unter Schutz gestellt. In diesem Fall ist der Landkreis Uckermark als Rechtsnachfolger für die flächenschutzrechtliche Entscheidung zuständig (vgl. Fußnote 1 des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22. September 2017 „Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“).

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen kommt die uNB zu der Feststellung, dass für den geplanten Bebauungsplan ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des Erlasses Zust. LSG – BPlan vorliegt (vgl. Anlage 2 zum Erlass: Fallkonstellation A 1. Anstrich).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im SPA-Gebiet „Uckerniederung“, wie es richtigerweise in der vorliegenden Begründung dargelegt wurde. Aus der FFH-Vorprüfung, welche im Zuge des Bebauungsplans Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“ erstellt wurde, geht deutlich hervor, dass es offensichtlich ausgeschlossen ist, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes eintreten können.

**Amt für Bau und Liegenschaften**

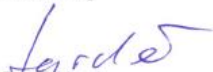
Technische Infrastruktur:

Frau Schröter-Müller: 704365

In der Gemarkung Seelübbe, Flur 1 wurde über die Flurstücke 20/2 und 21 ein Mittelspannungskabel verlegt. Genaue Lagedaten sind von der ESN EnergieSystemeNord GmbH, Am Gorzberg 6 in 17489 Greifswald, Tel.-Nr.: 03834/8359813 einzuholen.

ESN Projektnummer: 16.330.018.000

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
René Harder  
Amtsleiter

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Nach aktuellen Angaben der Stadtwerke sollte vor einigen Jahren in Seelübbe ein Ringschluss im Mittelspannungsnetz errichtet werden. Die angegebenen Flurstücke sollten hierfür genutzt werden. Das Projekt wurde bisher nicht umgesetzt und wird auch in absehbarer Zeit nicht umgesetzt. Im Zuge der Straßenplanung werden die Medien neu geplant.  
Seitens der Stadtwerke Prenzlau GmbH wird dort kein Mittelspannungskabel verlegt.

**Stellungnahme Nr. 6 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR****Abwägung**

Landesbüro



anerkannter Naturschutzverbände GbR

in Sachen Natur

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

A &amp; S GmbH Neubrandenburg

z.Hd. Frau Gültzow

04/2024/Frau Pape-Zierke

August-Milach-Straße 1

Potsdam, den 05.04.2024

17033 Neubrandenburg

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: [peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de](mailto:peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de)[Plan-beteiligung@prenzlau.de](mailto:Plan-beteiligung@prenzlau.de)**Erneute Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum****Bebauungsplan E IV Wohnen am Seelübber See****in Prenzlau, Gemarkung Seelübbe, Fl. 1, Flst. 19/3, 19/6tw., 19/7, 20/2tw, 20/1, 21, 274 (9.976m<sup>2</sup>)****Stand: Entwurf März 2024****-gilt im übertragenen Sinn auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau-****Ihr Zeichen: ohne****Ihre Mail vom 13.03.2024**

Sehr geehrte Frau Gültzow,

die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung, die über die Stadt Prenzlau direkt erfolgte und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.08.2023, die weiterhin volle Gültigkeit behält:

*„Geplant ist die Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer Außenbereichsfläche von ca. 10.000m<sup>2</sup> in Prenzlau/Seelübbe.*

*Die Fläche ist bereits mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut und größere Flächenteile sind urban geprägt durch kleingärtnerische Nutzung.*

*Der östliche Geltungsbereich von ca. 600m<sup>2</sup> ist flächenmäßiger Bestandteil des FFH-Gebietes „Uckerniederung“.*

*Die flächenmäßige Inanspruchnahme von FFH-Gebieten zwecks Bebauung wird aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich abgelehnt.*

*Die geplante zukünftige Wohnnutzung wird folgerichtig zu einer Nutzungsintensivierung gegenüber der derzeitigen Kleingartennutzung führen.*

*Das Planvorhaben ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Hier ist ein Änderungsverfahren geplant.*

*Der 2-geschossige Mietwohnblock soll abgerissen und ebenso durch Einfamilienhausbebauung ersetzt werden.*

**TÖB-Nr. 6 vom 05.04.2024**

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Für die Inanspruchnahme von Teilflächen aus dem FFH-Gebiet diene die Herleitung im Rahmen der FFH-Vorprüfung, die von der UNB bestätigt wurde. In Punkt 1.2. der Begründung ist dazu ausgeführt. Nach bisheriger Rechtslage war das ein ausreichender und zulässiger Verfahrensschritt. Der nun vorliegende Umweltbericht geht auf die Ergebnisse dieser Prüfung ein.

Die Kleingartennutzung wurde zum Teil schon aufgegeben. Die bestehende Bebauung in Form eines mehrgeschossigen Wohnblocks ist bereits beseitigt worden, da diese Bebauung nicht ortstypisch ist, im ländlichen Raum um Prenzlau nicht nachgefragt wird, leer stand und somit einen städtebaulichen, wie sanierungsbedürftigen Missstand im Ort darstellte. Mittelfristig ist auch der zweite Wohnblock zum Abriss vorgesehen. Die sich neu ergebende Baufläche soll durch dieses Planverfahren eine neue städtebauliche Ordnung mit ortstypischen Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten erhalten, die sich in Art und Maß sowie der Bauweise in den dörflichen Siedlungsbereich einfügen. Wohnraumnachfragen bestehen neben den in der Stadt Prenzlau selbst auch in ihren Ortslagen, die ein erweitertes Angebot zu den von der Stadt insgesamt zu lösenden Wohnraumbedarfen bieten.

Stellungnahme Nr. 6 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Abwägung
<p><i>Die 1-Familienhausbebauung ist nicht geeignet, die Wohnraumnachfrage abzumildern. Hier wären eher mehrgeschossige Kompaktbauten und insbesondere Sozialer Wohnungsbau geeignet. Die unter Pkt. 5 angeführten Maßnahmen zum Naturschutz sind keineswegs ausreichend, um den anlagebedingt zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ausreichend zu kompensieren. Wir verweisen dabei auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig (Pressemitteilung vom 18.07.2023-Nr. 59/2023), welches darauf abzielt, daß für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in jedem Fall eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht zu erstellen sind.</i></p> <p><i>Hinzu kommt, daß es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, aus der nicht ersichtlich ist, daß entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht. Letzterer ist jedoch nachzuweisen, wenn unbebaute Außenbereichsflächen baulich genutzt werden sollen. Ergänzend verweisen wir auch auf die Vorgaben aus dem BauGB, wo Umnutzung von Idw. Flächen nur bei begründeten Ausnahmefällen möglich sind, s. BauGB (Umwidmungssperre-§1a Abs 2 S. 2 BauGB).</i></p> <p><b>FAZIT</b></p> <p><i>Wir fordern daher die Erstellung des Umweltberichtes, bei deren Vorlage sich die Verbände abschließend zum Planvorhaben äußern werden.</i></p> <p><i>Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnissgabe der Abwägungsergebnisse.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p> <p><b>ANLAGE</b> <i>Pressemitteilung-Bundesverwaltungsgericht Nr. 59 vom 18.07.2023 „</i></p> <hr/> <p><i>Wir bitten um weitere Beteiligung, insbesondere um die Kenntnissgabe des Umweltberichtes (war auf dem Online-Portal nicht eingestellt!), einschließlich einer zeitnahen Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p>	<p>Die unter Punkt 5. der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen sind zum einen grundsätzlicher Art und teilweise aus dem AFB übernommen. Sie sind in Punkt 6.5. der Begründung erläutert und waren unter damaliger Rechtsanwendung nach § 13b BauGB in dieser Form als ausreichend zu betrachten.</p> <p>Nun wird im neuen zweistufigen Verfahren nach § 8 BauGB der Umweltbericht gemäß § 9 Abs.8 BauGB für den Bebauungsplan erstellt, der die umweltrechtlichen Belange noch einmal herausstellt und bewertet.</p> <p>Bisher stellte der § 13b BauGB auf die Zulässigkeit von Wohnnutzung ab, um die Bauflächen im Außenbereich über dieses Bebauungsplanverfahren zu aktivieren. Nun wird im zweistufigen Verfahren unter Berücksichtigung der Umweltinformationen das gleiche Planziel verfolgt. Im Übrigen sind oben genannte Ausführungen zum Wohnraumbedarf und der entsprechenden Nachfrage hinreichend.</p> <p>Es handelt sich um eine Fläche von ca. 890 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche (Teilstück des FS 20/2 und des FS 274), die über den Bebauungsplan zu Bauland entwickelt werden soll. Sie ist im Randbereich einer größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche gelegen, stellt eine separierte Nebenfläche der Landwirtschaftsfläche dar und ist im Süden an ungeordnete Brachflächen (Nebengelass) des Siedlungsbereiches von Seelübbe und westlich an Kleingärten grenzend.</p> <p>Wie unter Punkt 1.1. und auch 6.1. der Begründung ausgeführt, war eben gerade die Schaffung von Wohnraum auch in ländlichen Lagen und die Beseitigung städtebaulicher Missstände in dörflichem Baugefüge das Ziel des Bebauungsplanverfahrens nach §13b BauGB (§1a Abs.2 Satz 4, BauGB). Der Punkt 1.1. der Begründung wird um diese Argumentationen erweitert.</p> <p>Daher wird hier „nur im notwendigen Umfang“ landwirtschaftliche Fläche umgenutzt (§ 1a Abs.2 Satz 2 BauGB), was die EVG(FFH)-Fläche betrifft, die wiederum in der Vorprüfung als mögliches Bauland seitens der Fachbehörde bestätigt wurde (siehe oben). Der „sparsame Umgang mit Grund und Boden“, aber auch die „Möglichkeiten zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung“, hier mit geringfügiger Erweiterung zur Abrundung eines Baugebietes innerhalb einer dörflichen Siedlung, sind Grundsätze, die diese Planung in der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB berücksichtigt hat (§1a Abs.2 Satz 3 BauGB).</p> <p>Der nun im Verfahren nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Angaben nach § 2a BauGB zu erbringende <b>Umweltbericht</b> hat diese Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt, wie es bereits in Teilen schon durch den AFB erfolgt ist (§1a Abs.3 BauGB). Nach den bisherigen Prüfergebnissen ist von erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nicht auszugehen. Der Umweltbericht wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung auf der Teilnehmungsplattform der Stadt Prenzlau nach der Einstellung der Dokumente Plan, Begründung, AFB, SPA-Vorprüfung hochgeladen. Der Umweltbericht wurde nachträglich eingestellt, die TÖB informiert und die Abgabe einer Stellungnahme möglich.</p>

**Ergänzte Stellungnahme Nr. 6 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR**

**Abwägung**



anerkannter Naturschutzverbände GbR

in Sachen Natur

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

Stadt Prenzlau  
SB Stadtplanung z.Hd. Frau Burmeister 04/2024/Frau Pape-Zierke

Postfach 1261 Potsdam, den 05.04.2024

17282 Prenzlau tel.: 0331/20155-53  
Vorab per Mail: burmeister.stadtplanung@prenzlau.de  
Nachrichtlich: [peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de](mailto:peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de)

Ergänzende Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum  
Bebauungsplan E IV Wohnen am Seelübber See  
in Prenzlau, Gemarkung Seelübbe, Fl. 1, Flst. 19/3, 19/6tw., 19/7, 20/2tw, 20/1, 21, 274 (9.976m<sup>2</sup>)  
Stand: Entwurf März 2024

-gilt im übertragenen Sinn auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau-

Hier: **Umweltbericht** (Nachreichung Unterlage durch die Stadt Prenzlau-Mail vom 22.04.2024)

Ihr Zeichen: ohne Ihre Mail vom 22.04.2024

Sehr geehrte Frau Burmeister,

die Verbände bedanken sich für die Nachreichung des Umweltberichtes.  
Unsere ablehnenden Stellungnahmen vom 01.08.2023 und 05.04.2024 bleiben weiterhin voll  
gültig (s. Anhang).

**Ergänzungen zum Umweltbericht:**

Zu **M1 und M2** Seitens der Naturschutzverbände wird die Kompensation der  
Mehrversiegelung durch ausschließlich Kompensationspflanzungen abgelehnt.

Wir verweisen mit Nachdruck auf die HVE (MLUV 2009-Pkt 12.5), wo Versiegelungen  
vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE unter:  
[https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve\\_09.pdf](https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve_09.pdf) (04.01.2019)

**TÖB-Nr. 6 vom 05.04.2024 (zum Umweltbericht)**

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Kompensationspflanzungen wurden durch die untere Naturschutzbehörde  
anerkannt und bestätigt.  
Die Stadt Prenzlau hat keine dem Vorhaben angemessene Entsiegelungspotenziale  
eruiieren können.

Ergänzte Stellungnahme Nr. 6 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Abwägung
<p>Bei der Flächenauswahl gehen wir davon aus, daß die Aufgabe der bisherigen Bewirtschaftungsweise anlagebedingt erforderlich wird, wenn neue Wasserfassungen erschlossen werden sollen. Eine sowieso zu erwartende Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf dieser Fläche als Kompensation für diesen Bebauungsplan vorzusehen, lehnen wir ab.</p> <p>zum <b>AFB</b> Bei dem Ersatzquartier für die <u>Zauneidechse</u> ist sicherzustellen, daß hier ausreichen freie Quartiere vorhanden sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, daß für die <u>Brutvögel und Fledermäuse</u> Ersatzquartiere außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind. Diese sind als vorgezogene Maßnahmen umzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus sind an den geplanten Baukörpern Ersatzquartiere zu integrieren (z.B. Fledermausdachsteine).</p> <p>Um den Erfolg dieser Maßnahmen einschätzen zu können, wird ein mindestens <u>5-jähriges Monitoring</u> gefordert.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnissgabe der Abwägungsentscheidung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwandlung von Intensiv-Acker in eine Maßnahmenfläche mit Extensiv-Grünland, Schaffung von Hochstaudenflur sowie einer mehrreihigen Heckenpflanzung entspricht den Vorgaben der Flächenpoolverordnung und wurde durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt.</p> <p>Auf der Fläche für die Ersatzquartiere wurden unter Anleitung einer kundigen Biologin Nadelgehölze entnommen, Habitatstrukturen für alle Lebensphasen der Zauneidechse geschaffen sowie ein angepasstes Beweidungsregime etabliert.</p> <p>Durch die Gehölzentnahme sind zusätzlich zu den bestehenden Strukturen neue Flächenpotenziale auf mageren Standorten entstanden.</p> <p>Der Hinweis zu vorgezogenen Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäusen wird berücksichtigt.</p> <p>In AFB, UB, Begründung und auf der Satzung werden die Ausführungen zu den Ersatzmaßnahmen um den Begriff vorgezogen ergänzt.</p> <p>Der Forderung nach Quartieren an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen für die beeinträchtigen Arten werden zur Vorbeugung eines Zeitverzugs bei der Verfügbarkeit von Quartieren <b>vorgezogen</b> und vollständig außerhalb des Geltungsbereiches erbracht und über die Festsetzung Nr. 5.4 gesichert.</p> <p>Der Forderung eines Monitorings wird für die Ersatzquartiere für Brutvögel und Fledermäuse gefolgt.</p> <p>Für die Dauer von 5 Jahren wird die Wirksamkeit der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen durch die uNB/Stadt Prenzlaue kontrolliert und bei Einschätzung unzureichender Wirksamkeit durch eine fachkundige Person ggf. Maßnahmen eingeleitet.</p> <p>Die Dokumente AFB, UB, Begründung sowie Plan werden um das Monitoring ergänzt.</p>

**Stellungnahme Nr. 7 Ediscom Telekommunikation GmbH****Abwägung**

Nr.: 1004	Details	
eingereicht am: 17.04.2024	Verfasser*in:	Fa. ediscom Telekommunikation GmbH
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Dokument:	Gesamtstellungnahme

**Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für Ihre Nachricht.  
Im angegeben Baufeld wurden im Zuge des geförderten Breitbandausbaus Netzbaumaßnahmen durch uns realisiert.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Ilka Franz  
Bau und Betrieb - Support

**Telefon:**

+49 331 9080 2089  
Mobil:  
+49 1525 4700-760  
E-Mail:  
ilka.franz@ediscom.net

e.discom Telekommunikation GmbH, Am Kanal 4a, 14467 Potsdam

www.ediscom.de  
www.ediscom-breitband.de

Geschäftsführer: Detlef Katzschmann, Gerhard Roth  
Sitz der Gesellschaft: Eberswalde, AG Frankfurt (Oder) HRB 19738

**Abwägung / Empfehlung**  
k.A.**TÖB-Nr. 7 vom 17.04.2024**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die Stellungnahme einschließlich aller Anlagen wird an die für den Tiefbau verantwortlichen Stellen der Stadt Prenzlau sowie den Erschließungsträger weitergeleitet. Alle Planunterlagen werden für die Zeit der Beteiligung zum Entwurf sowie zum Abschluss des Verfahrens dauerhaft online gestellt und stehen somit den Beteiligten zur Verfügung.

Stellungnahme Nr. 8 Regionale Planungsgemeinschaft	Abwägung						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="85 204 589 229"><b>Nr.: 1003</b></td> <td data-bbox="600 204 1072 229"><b>Details</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 229 589 255">eingereicht am: 03.04.2024</td> <td data-bbox="600 229 1072 255">Institution:</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="600 280 1072 331">Im öffentlichen Bereich anzeigen: Dokument:</td> </tr> </table>	<b>Nr.: 1003</b>	<b>Details</b>	eingereicht am: 03.04.2024	Institution:		Im öffentlichen Bereich anzeigen: Dokument:	<p data-bbox="1133 185 1462 210"><b>TÖB Nr. 8 vom 03.04.2024</b></p> <p data-bbox="1133 403 1720 429">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1133 467 2123 525">Der Regionalplan wurde inzwischen als Satzung beschlossen und liegt der Gemeinsamen Landesplanung zur Genehmigung vor.</p> <p data-bbox="1133 560 2123 738">Der Bebauungsplan überplant zum Teil den baulichen Bestand und nutzt nur in begrenztem Maße neue Wohnsiedlungsflächen. Insofern ist hier die Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb von einem Vorbehaltsgebiet „Siedlung“ als bauliche Ergänzung zum Siedlungsbestand und in Sinne der Aktivierung von Bauflächen in der dörflichen Lage zu sehen. Unter Punkt 1.1 der Begründung ist dazu ergänzend ausgeführt worden.</p>
<b>Nr.: 1003</b>	<b>Details</b>						
eingereicht am: 03.04.2024	Institution:						
	Im öffentlichen Bereich anzeigen: Dokument:						
<p data-bbox="85 371 241 397"><b>Stellungnahme</b></p> <p data-bbox="85 397 1043 499">Es existieren zu dem o.g. Plan keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter <a href="http://www.uckermark-barnim.de">www.uckermark-barnim.de</a>).</p> <p data-bbox="85 499 510 525">Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:</p> <p data-bbox="85 525 1043 655">Für den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim erfolgte im Zeitraum 31. Juli 2023 bis zum 2. Oktober 2023 die öffentliche Auslegung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Der Bereich des B-Plans liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden.</p> <table border="1" data-bbox="85 759 1043 882"> <tr> <td data-bbox="85 778 1043 879">Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim Markus Kather Nein Gesamtstimmungnahme</td> </tr> </table>	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim Markus Kather Nein Gesamtstimmungnahme						
Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Regionale Planungsstelle Uckermark-Barnim Markus Kather Nein Gesamtstimmungnahme							
<p data-bbox="152 911 394 936"><b>Abwägung / Empfehlung</b></p> <p data-bbox="152 936 192 962">k.A.</p>							

Stellungnahme Nr. 9 Landesamt für Arbeits-, Verbraucherschutz u. Gesundheit	Abwägung					
<table border="1" data-bbox="85 209 1108 320"> <thead> <tr> <th data-bbox="85 209 580 236">Nr.: 1000</th> <th data-bbox="580 209 1108 236">Details</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="85 236 580 263">eingereicht am: 20.03.2024</td> <td data-bbox="580 236 1108 316">Institution: Im öffentlichen Bereich anzeigen: Dokument:</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="85 347 241 400"><b>Stellungnahme</b> k.A.</p> <hr data-bbox="85 486 1072 491"/> <table border="1" data-bbox="85 496 1072 592"> <tr> <td data-bbox="85 496 1072 592">Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Verbraucherschutz Sigrun Zeise Nein Fehlanzeige</td> </tr> </table> <p data-bbox="147 624 398 671"><b>Abwägung / Empfehlung</b> k.A.</p>	Nr.: 1000	Details	eingereicht am: 20.03.2024	Institution: Im öffentlichen Bereich anzeigen: Dokument:	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Verbraucherschutz Sigrun Zeise Nein Fehlanzeige	<p data-bbox="1124 185 1464 217"><b>TÖB Nr. 9 vom 20.03.2024</b></p> <p data-bbox="1124 280 1720 344">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.</p>
Nr.: 1000	Details					
eingereicht am: 20.03.2024	Institution: Im öffentlichen Bereich anzeigen: Dokument:					
Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Verbraucherschutz Sigrun Zeise Nein Fehlanzeige						



**Stellungnahme Nr. 10 Polizeipräsidium Brandenburg/Polizeidirektion Ost**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sowohl gegen die 5. Änderung des FNP der Stadt Prenzlau, als auch gegen den Bebauungsplan „Wohnen am Seelübber Weg“, gibt es seitens der Polizeidirektion Ost keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

POK Lars Schwanenberg

-----  
*Polizeipräsidium Brandenburg  
Polizeidirektion Ost  
Stabsbereich 1.3 - Verkehrsangelegenheiten  
Nuhnenstraße 40  
15234 Frankfurt (Oder)  
Haus 1, Zimmer 1307*

*Tel.: 0335-561-2136  
Intern: 07-441-2136  
Fax: 0331-28346 151747  
E-Mail StB 1.3: Stab1v.pdost@polizei.brandenburg.de*

**Nachlieferung Stellungnahme zum Umweltbericht**

Sehr geehrte Frau Burmeister,

seitens der PDOst gibt es keine Hinweise zum Umweltbericht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

POK Lars Schwanenberg

-----  
*Polizeipräsidium Brandenburg  
Polizeidirektion Ost  
Stabsbereich 1.3 - Verkehrsangelegenheiten  
Nuhnenstraße 40  
15234 Frankfurt (Oder)  
Haus 1, Zimmer 1307*

*Tel.: 0335-561-2136  
Intern: 07-441-2136  
Fax: 0331-28346 151747  
E-Mail StB 1.3: Stab1v.pdost@polizei.brandenburg.de*

**Abwägung****TÖB Nr. 10 vom 25.03.2024 bzw. 17.04.2024 (Nachlieferung Umweltbericht)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es besteht kein Abwägungserfordernis.