

Datum	16.08.2024
Einreicher	SG Stadt- u. Ortsteilentwicklung
Auswirkungen auf den Klimaschutz	Ja, negativ

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Wirtschaft, Stadt- u. Ortsteilentwicklung	10.09.2024	vorberatend
Hauptausschuss	30.09.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	17.10.2024	beschließend

**Thema:**

**Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelübber See“ der Stadt Prenzlau**

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsjahr:	2024	Produktkonto:	51101.5211600
Gesamtkosten:	42.000 €	Eigenanteil:	42.000 €
Folgekosten:		Mittel stehen zur Verfügung in Höhe von:	42.000 €
Deckungsvorschlag: Eine Refinanzierung durch Beteiligung der Grundstückseigentümer wird im Verfahren geprüft.			

**Beschlussentwurf:**

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stand 08/2024 zum Vorentwurf werden, wie in Abwägungsbericht (Anlage 1) dargestellt, beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelübber See“ mit Stand 08/2024 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3, 4) werden gebilligt.
3. Die Unterlagen (Anlagen 1-6) zum Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

### **Begründung:**

Im Ausschuss für Wirtschaft, Stadt- u. Ortsteilentwicklung am 30.01.2024 wurde entschieden, den Bebauungsplan im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 8 BauGB aufzustellen und das Verfahren von Beginn an zu wiederholen.

### **Planungsziel**

Über eine Erschließungsstraße, die mit einer Wendemöglichkeit enden soll, sollen Baugrundstücke für ortstypische Wohnhäuser entstehen. Die Lage der künftigen Verkehrsflächen ist bereits mit den beteiligten Grundstückseigentümern abgestimmt. Das Baugebiet soll sich in Größe der Grundstücke sowie Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen und sich in den Ortsteil integrieren.

Für den Planbereich sollen unter Berücksichtigung des Einfügens in das Ortsbild Seelübbe einheitliche städtebauliche Maßstäbe an die Bebauung vorgegeben werden.

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Geltungsbereiches künftig als Allgemeines Wohngebiet/WA darzustellen. Nähere Festsetzungen trifft der aufzustellende Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan in seiner 5. Änderung im Parallelverfahren aufgestellt.

Wesentliche inhaltliche Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Unterlagen zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in den beistehenden Unterlagen grün dargestellt.

### **Weiteres Verfahren**

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und betroffenen Behörden zum Entwurf werden eingeholt.

Die Stadt Prenzlau stellt die Daten für den Beteiligungszeitraum ein unter <https://diplaning.de/> und legt die Unterlagen daneben öffentlich aus (Aushang Haus 2, Am Steintor 4) für die Gewährleistung einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit.

### **Beteiligungsportal** (Quelle: <https://diplaning.de/> 12.08.2024)

Das DiPlanPortal ist die neue, offizielle Plattform für raumbezogene Pläne und formale Beteiligungsverfahren. Sie ermöglicht es der Öffentlichkeit sich bundesweit in einer nutzungsfreundlichen Anwendung über ihre Region und die geplanten Entwicklungen in ihrer Umgebung zu informieren. Details zu Plänen und Beteiligungsverfahren sind übersichtlich dargestellt und es wird auf Möglichkeiten zur Beteiligung an Planverfahren hingewiesen.

Über das DiPlanPortal besteht die Möglichkeit, bundesweit nach Plänen und Planverfahren zur Beteiligung zu recherchieren. Die Nutzenden können über eine Ort- und Stichwortsuche, und eine Filterauswahl Beteiligungsverfahren und Pläne finden. Mögliche Filteroptionen umfassen dabei Ort (Bundesland, Stadt oder Gemeinde), Plan-Art und Verfahrens- bzw. Planstatus. Parallel steht für die Suche auch ein eingebundener interaktiver Kartenclient mit

weiteren Funktionalitäten zur Verfügung. Zu allen Beteiligungsverfahren und Plänen sind detaillierte Informationen sowohl über einen interaktiven Kartenclient mit geografischer Verortung als auch als Auflistung wichtiger Metadaten hinterlegt. Zudem besteht die Möglichkeit, Planunterlagen einzusehen und herunterzuladen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (aus DS 58/2023 vom 22.06.2023)

Die Ausweisung von Baugebieten bedingt immer den Verbrauch von natürlichen Ressourcen und hat somit Auswirkungen auf das Klima. Negativ ist hier in erster Linie die Versiegelung von Böden und Beseitigung von Grünstrukturen festzustellen. Die Versiegelung ist einzuschränken, wasserdurchlässige Beläge sind zu verwenden sowie „Schottergärten“ auszuschießen, um die Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen. Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Näheres wird die Begründung zur Satzung ausführen, auch bezüglich der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen. Da innerstädtische Bauflächen aktuell nur schwer zu finden sind, ist eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches in Ortsteil Seelübbe mit einem zusätzlichen Erschließungsaufwand vertretbar, um dem Bauwillen der Einwohner gerecht zu werden. Es ist von einer Erhöhung des Ausstoßes von Treibhausgasen (hpts. durch Verkehr und Heizenergie) auszugehen. Im Plangebiet soll der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen werden. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Die Nutzung von Erneuerbaren Energien ist somit vorrangig.

Hendrik Sommer  
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Abwägungsbericht zu den Beteiligungen nach § 3 I und § 4 I BauGB Stand 08/2024
2. Planzeichnung Stand Entwurf 08/2024
3. Begründung Stand Entwurf 08/2024
4. Umweltbericht Stand Entwurf 08/2024
5. Artenschutzfachbeitrag Stand 07/2024
6. FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung Stand 12/2023

Abgestimmt mit:

61	Sylke Köhler
	Marek Wöller-Beetz
	Andreas Heinrich
	Hendrik Sommer
10	Emilia Lange