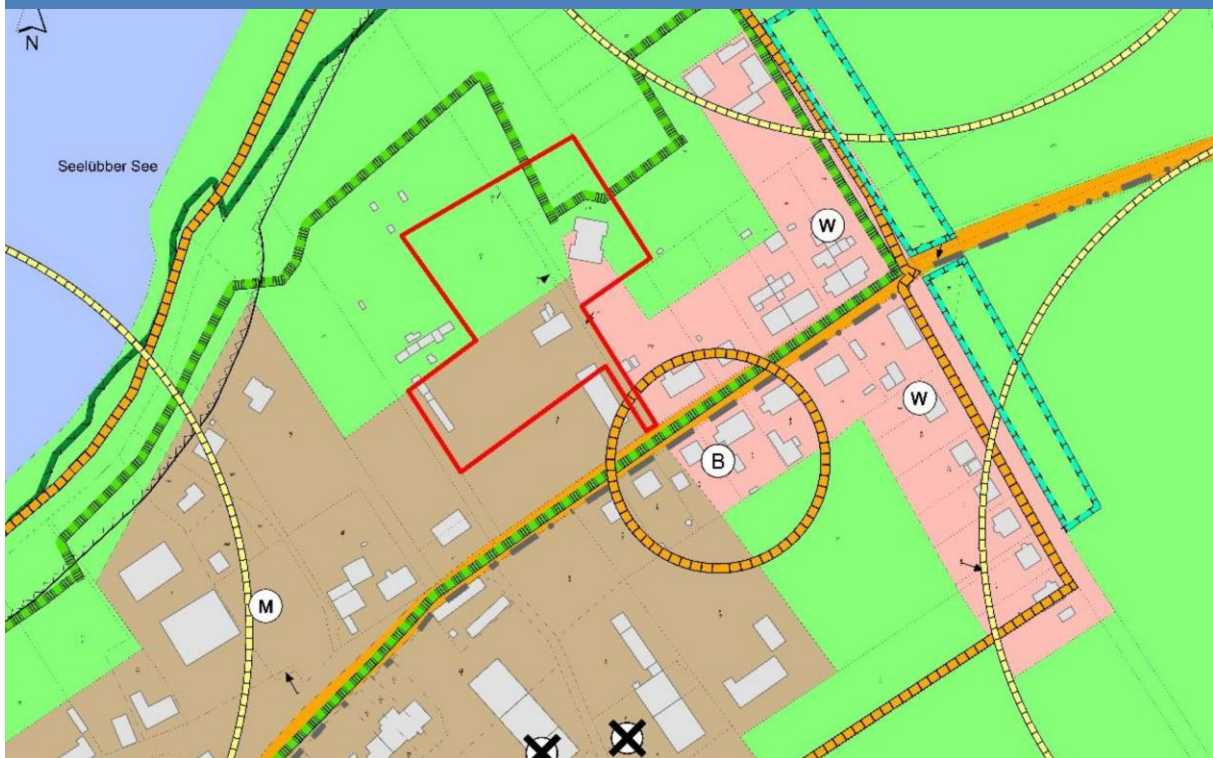


Stadt Prenzlau

Landkreis Uckermark

5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelüber See“

Begründung zum Entwurf
(§ 5 Abs. 5 und § 2a BauGB)



Auftragnehmer:



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

☎ 0395 – 581 020

📠 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Gabriele Daedelow
Dipl.-Ing., Architektin für Stadtplanung

Judith Schäbitz
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Stand der Planung

Entwurf- August 2024

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
2. VERFAHREN, KARTENGRUNDLAGE UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.1. Verfahren.....	3
2.2. Kartengrundlage	4
2.3. Rechtsgrundlagen.....	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN UND BESTAND	6
3.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2. Nutzungsbeschränkung	7
3.3. Bestand	7
4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	7
5. INHALT DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	9
6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	11
7. UMWELTBERICHT -abgeschichtet-	11

Anlage:

Umweltbericht für die 5. Änderung des F-Plans
im Geltungsbereich des B-Plans Nr. E IV „Wohnen am Seelübber See“, August 2024

Abbildungsverzeichnis:

- Abbildung 1:** Auszug aus dem seit 13.04.2019 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung (Plangebiet= rote Balkenlinien), unmaßstäblich 6
- Abbildung 2:** Auszug aus der 5. Änderung des FNP der Stadt Prenzlau, Stand: März 2024, unmaßstäblich 10

1. ANLASS UND ZIEL DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das geänderte städtebauliche Ziel der Stadt Prenzlau im Ortsteil Seelübbe, auf einer Fläche, die südlich an die Straße „Am Seelübber See“ und nördlich an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, und zwischen den Hausnummern „Am Seelübber See“ 13 und 23 liegt, anstelle einer gemischten Nutzung eine Wohnnutzung für die Errichtung von Eigenheimen planerisch vorzubereiten.

Die Stadt Prenzlau kann mit ihren Mischgebieten im Ort Seelübbe ausreichend Flächen für die Nutzungen von u.a. landwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung stellen, jedoch Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für den Einfamilienhausbau in den ländlich geprägten Ortsteilen, fehlen. Daher beabsichtigt die Stadt hier die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern unter Hinzuziehung von landwirtschaftlichen Flächen und Kleingartenflächen. **Im Interesse der Stärkung bestehender Ortslagen im dörflichen Bereich soll auch im Stadtgebiet von Prenzlau an diesen Standorten ein Angebot für die heutigen Wohnbedürfnisse in ländlichem Gefüge geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Klimaanpassung wird hier ein in die Ortslage integrierter Standort mit bereits baulicher Prägung genutzt, der nur in geringem Umfang in Randbereichen erweitert werden soll. Darüber hinaus wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine in den baulichen Maßstab des Ortes eingepasste Baustruktur neu geschaffen.** Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung dieser Eigenheime hat die Stadt Prenzlau den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, **wie auch die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit eigenem Umweltbericht veranlasst.**

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des seit 2019 wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau für dieses Gebiet notwendig. **Der dazugehörige Umweltbericht wird auf dieses zu ändernde Plangebiet angepasst.**

Planungsziel der 5. Änderung der Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau ist daher, im Bereich des Geltungsbereichs **des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“** liegenden Flächen, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO darzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren i. S. d. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan E IV „Wohnen am Seelübber See“ erarbeitet.

2. VERFAHREN, KARTENGRUNDLAGE UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1. Verfahren

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau wird die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans **eingeleitet.**

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Nutzung der Fläche betroffen sind, wird die Aufstellung im normalen Verfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5, S. 3 BauGB wird vor dem Abschluss des Verfahrens beigefügt.

Der bestehende Umweltbericht des Flächennutzungsplans wird angepasst und der Umweltbericht des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ abgeschichtet. Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus einer Planzeichnung und einer Begründung.

Mit der Bearbeitung wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)	
Billigung des Entwurfs, Beschluss über die öffentliche Auslegung und TöB Behördenbeteiligung	
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt/ Internet	
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TöB	
Öffentlichkeitsbeteiligung/ öffentliche Auslegung/Internet	
Abwägungsbeschluss	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung/ Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	

2.2. Kartengrundlage

Als Planunterlage dient ein Ausschnitt des wirksamen FNP der Stadt Prenzlau in der Fassung vom 13.04.2019, der im Maßstab 1:15.000 erstellt wurde. Die 5. Änderung wird unmaßstäblich und farbig erstellt.

2.3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung mit Stand Entwurf sind:

- - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- - Planzeichenverordnung – (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geänd. d. Gesetz v. 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- - Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) und mit Ablauf d. 8. Juni 2024 vorbehaltlich Art. 9 d. Gesetzes v. 5. März 2024 (GVBl. Nr. 10, S. 81) unter Außerkrafttreten einiger §§ und Absätze

- - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S. 215), zuletzt geändert durch [Art. 11 d. Gesetzes v. 5. März 2024 \(GVBl.I/24, \[Nr.9\], S.9\)](#)
- - Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert [d. Gesetz vom 22. März 2023 \(BGBl. I S.88\) m.W.v. 28. Sept. 2023](#)
- - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel [5](#) des Gesetzes vom [3. Juli 2024 \(BGBl. 2024 I Nr. 225\)](#)
- -Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr.03], S. ber. GVBl. I/13, [Nr.21], zuletzt geändert durch Artikel [19](#) des Gesetzes vom [5. März 2024 \(GVBl. I/24, \[Nr.09\]\)](#)
- -Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages i. d. F. vom 15. Dezember 2007 (GVBl. I S. 629) BRV 230-3,
- - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i. d. F. vom 29.04.2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35])

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN UND BESTAND

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau (nachfolgend als „5. Änderung“ bezeichnet) liegt südlich der Stadt Prenzlau zum Stadtgebiet gehörig im Ortsteil Seelübbe und in der Ortslage selbst nördlich zwischen Wohngrundstücken im Osten, Süden und Westen und Ackerflächen im Norden. Südlich ist das Gebiet durch die Haupterschließungsstraße des Ortes „Am Seelücker See“ angebunden.

Das gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9.976 m² (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.

Angrenzende Nutzungen im FNP -Abb.1-:

- Im Nordwesten befindet sich der Seelücker See und landwirtschaftliche Flächen (tlw. im Bestand Kleingärten) grenzen an den Geltungsbereich an
- Im Westen und im Süden grenzen gemischte Bau- und landwirtschaftliche Flächen (tlw. im Bestand Kleingärten) an das Gebiet an
- Im Osten grenzen Wohnbau- und landwirtschaftliche Flächen

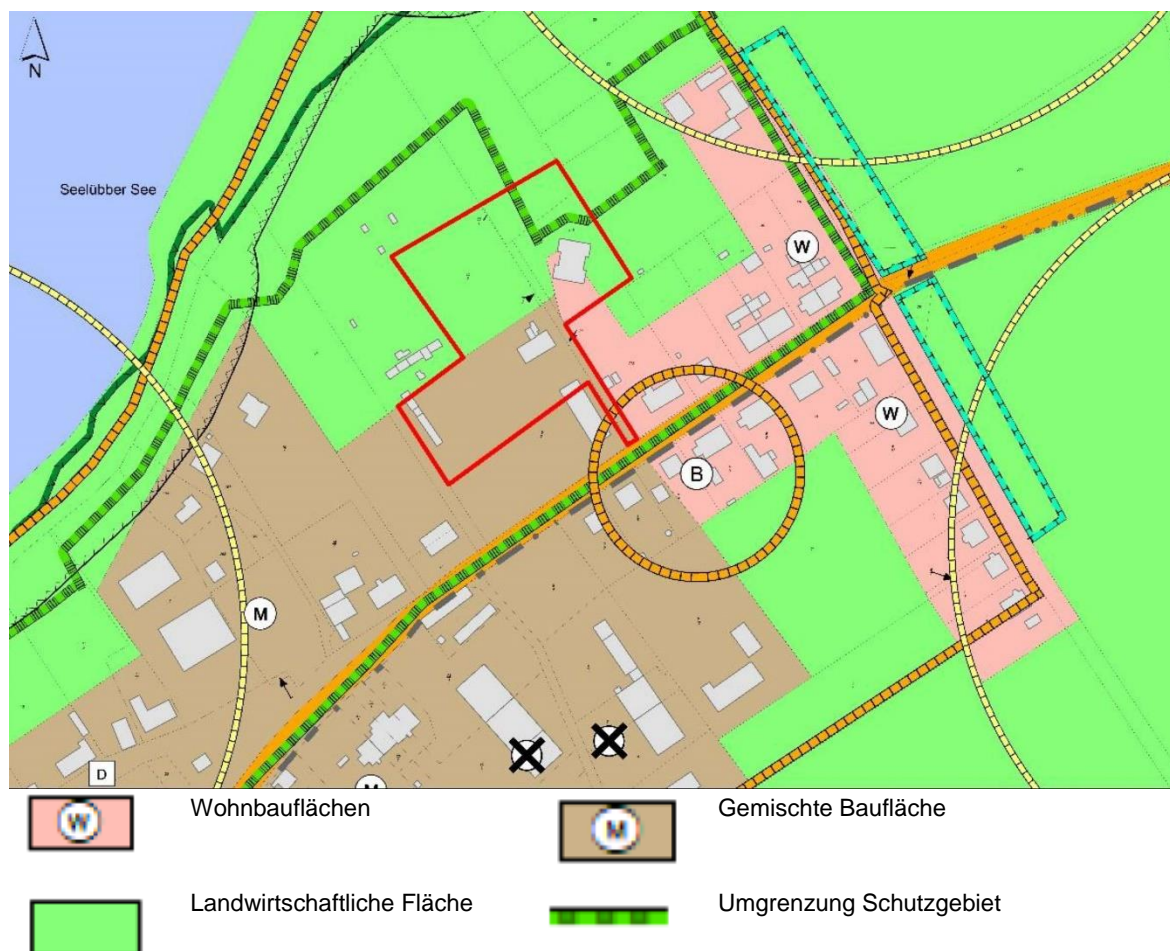


Abbildung 1: Auszug aus dem seit 13.04.2019 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung (Plangebiet= rote Balkenlinien), unmaßstäblich

3.2. Nutzungsbeschränkung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteruckersee“ und teilweise im SPA-Gebiet „Uckerniederung“ (EVG-Gebiet).

Außerdem liegt die Fläche auch in einem archäologischen Bodendenkmal, das die gesamte Ortslage betrifft. An der Südgrenze des Plangebietes ist dieses Bodendenkmal durch die Ausgrabung einer Mittelalterlichen Siedlungsgrube belegt.

3.3. Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Seelübbe auf Ruderalflächen, freien Ackerflächen und Kleingärten sowie zum größten Teil auf Wohngrundstücken.

Im Norden schließen eine Gehölzgruppe und Ackerflächen an, ebenso im Osten. Im Südosten liegen teilweise zweigeschossige Einfamilienhäuser, im Süden ein Mehrfamilienhaus. Die Bebauung grenzt an die Hauptverkehrsachse des Ortes. Im Südwesten liegen weitere Ruderalflächen im Westen weitere Einfamilienhäuser in lockerer Bebauung. Im Nordwesten liegt 115 m entfernt zum neuen Baugebiet der Seelüber See, der auch zur Löschwassergewinnung dient. Im Gefahrenabwehrbedarfsplan sind drei Wasserentnahmestellen benannt.

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Für Brandenburg ist dies das „Landesentwicklungsprogramm 2007 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ und der „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019“.

Die Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über einen Regionalplan in Bearbeitung. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat im Mai 2024 die Satzung über den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim beschlossen. Er liegt derzeit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Genehmigung vor. In diesem Regionalplan ist Seelübbe nicht als Vorhaltegebiet „Siedlung“ vorgesehen, in denen bevorzugt neue Wohngebiete entwickelt werden sollten. Dennoch ist eine bauliche Entwicklung in der beabsichtigten Form mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der sachliche Teilplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte betrachtet vorrangig weitere Verflechtungsräume der Metropolen und enthält für die Ortslage Seelübbe keine weiteren Aussagen. Der Ortsteil Seelübbe ist dem Stadtgebiet Prenzlau als Mittelzentrum zuzuordnen und wird in seiner Lage im ländlichen Raum funktionell nicht betrachtet. Die naturschutzrechtlichen zu beurteilenden Schutzgüter werden im Umweltbericht bewertet.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro)

„§ 5 Siedlungsentwicklung

(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. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“¹

Die Stadt Prenzlau, der der Ortsteil Seelübbe angehört, ist demgemäß als Mittelzentrum eingestuft und damit ein Zentraler Ort.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt zum größten Teil im bestehenden Siedlungsbereich des Ortes Seelübbe, deren dargestellten Nutzungen in dem seit 2019 rechtswirksamen FNP der Stadt Prenzlau Wohn- und gemischte Baufläche sind. Ein kleiner Teil im Nordwesten umfasst landwirtschaftlicher Flächen, die bestehende Kleingartenflächen beinhalten. Sie schließen somit direkt an den Siedlungskörper an. Der Geltungsbereich ist durch die Straße „Am Seelübber See“ verkehrlich erschlossen.

„§ 6 Freiraumentwicklung

(3) [...] Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.“²

Die Entwicklung dieses Wohnbaustandortes beschränkt sich auf Maßnahmen der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Diese zu Bauland zu entwickelnden Flächen beeinträchtigen nicht die siedlungsbezogenen Freiräume und werden durch ihre Vielzahl um den Ort herum auch von diesem kleinen neuen Baugebiet mit genutzt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR)

Das LEP HR ordnet der Stadt Prenzlau die Funktion als Mittelzentrum zu³. Damit gilt sie mit ihren Ortsteilen, unter anderem Seelübbe, als Zentraler Ort. (Z 3.6) Die mittelzentrale Funktion der Stadt Prenzlau wird gestärkt. (Z 3.1)

„5. Siedlungsentwicklung:

„G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“⁴

Die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet dient dem Ziel der Innenentwicklung, Nachverdichtung eines örtlichen Siedlungsgefüges unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

¹ LEPro, 2007, S. 6; Erläuterungen zu § 5 in: LEPro, 2007 S. 13 f.

² LEPro, 2007, S. 6; Erläuterungen zu § 6 in: LEPro, 2007, S. 15

³ LEP HR Festlegungskarte

⁴ LEP HR, 2019.S.26 f.

Es wird davon ausgegangen, dass die klimabedingte Erwärmung des Ortsteils durch der 5. Änderung des Flächennutzungsplans nicht verstärkt wird. Die im Bebauungsplan E IV festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, sodass der Versiegelungsgrad beschränkt ist. Die Zulässigkeit von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, Anpflanzgebote und Vorgaben zu unbebauten Flächen unterstützen dieses Ziel. Zur Innenentwicklung wird auch auf die Ausführungen zu § 5 LEPro 2007.(Quelle siehe oben) verwiesen.

„Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.“

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“

Die Stadt Prenzlau gilt als Mittelzentrum und entwickelt ihre Angebote für Wohnsiedlungsflächen, auch auf die Ortsteile bezogen, im Sinne dieser Zielstellung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpasst ist.

Die positive Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 25.03.24 zur F-Planänderung bestätigt diese Einschätzung.

Integrierter Regionalplan der Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Satzung 2024)

In dem Regionalplan ist Seelübbe nicht als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, was bedeutet, dass neuen Wohnsiedlungsflächen nur bevorzugt in diesen Vorbehaltsflächen „Siedlung“ zu entwickeln sind. Dennoch wird mit diesem Planbereich eine baulich bereits vorgeprägte Fläche, integriert in die bauliche Ortslage, mit geringer Einbeziehung von Randflächen zu einem kleinen Baustandort qualifiziert, der ein Angebot für Wohnraumnachfrage auch in dörflichen Lagen eines Stadtgebietes schafft.

Somit ist kein Widerspruch zu den Zielen des Integrierten Regionalplans festzustellen, was durch die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft vom 03.04.2024 zur F-Planänderung bestätigt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpasst ist.

5. INHALT DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der seit dem 13.04.2019 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau hat bereits vier Änderungen erfahren, die diesen Bereich bisher nicht betreffen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau als gemischte Baufläche (M), Wohnbaufläche (W) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abb.1).

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteruckersee“ sowie teilweise im SPA-Gebiet „Uckerniederung“ (EVG-Gebiet) und im archäologischen Bodendenkmal, welches die gesamte Ortslage umfasst.

Diese Darstellungen werden innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan E IV berücksichtigt und bleiben in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich enthalten.

Die 5. Änderung sieht vor, die o. g. in der Abb. 1 dargestellten Flächen als Fläche für allgemeine Wohngebiete (WA) auszuweisen (siehe Abb. 2).

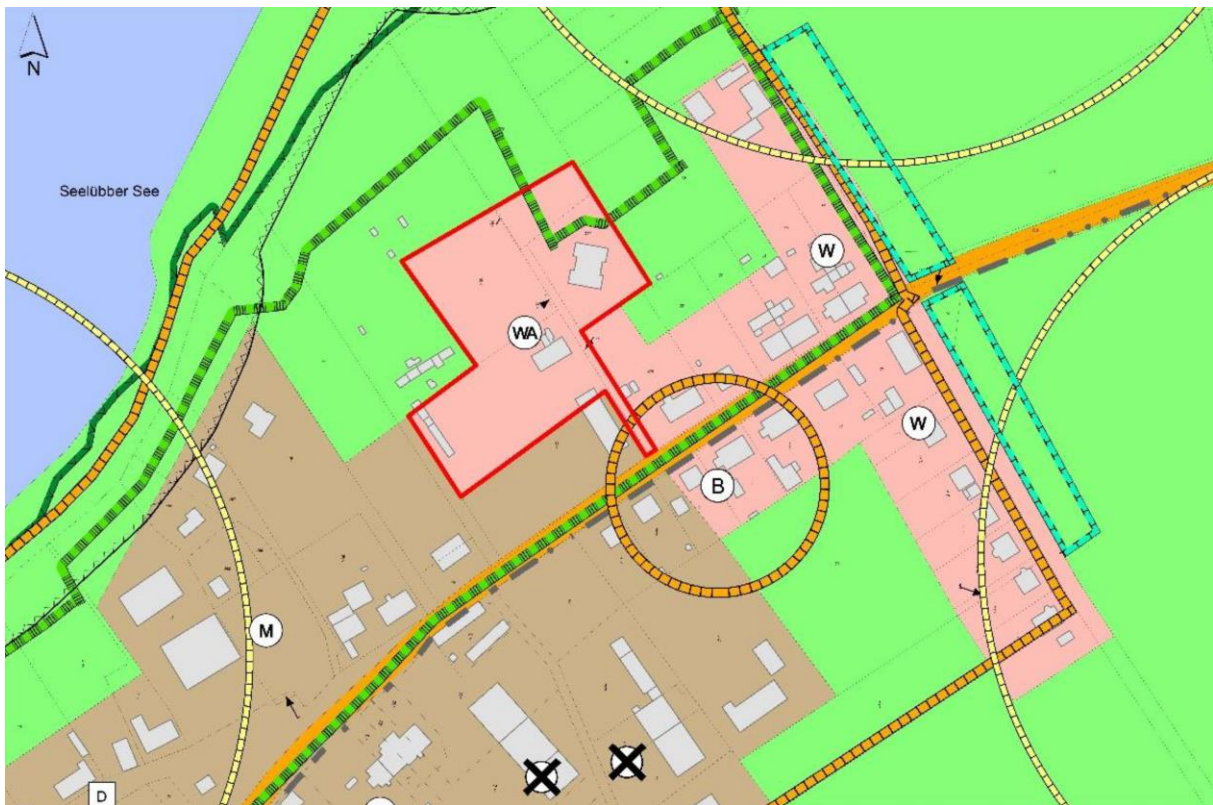


Abbildung 2: Auszug aus der 5. Änderung des FNP der Stadt Prenzlau, Stand: März 2024, unmaßstäblich

Im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der bestehenden Ortslage Seelübbe und der Nutzung ihrer in den Siedlungskörper integrierten Potentiale für Wohnbauflächen sollen Angebote für einen Zuwachs an Bevölkerung im Ort, zur Eigentumbildung und einer ausgewogenen, sozial stabilen Einwohnerstruktur gemacht werden.

Es werden Flächen aktiviert, die bei ihrer baulichen Umsetzung auch zur baukulturellen und gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes und seiner Funktionen beitragen können.

Die Raumordnerischen Strukturen von Mittelzentren mit ihren zum Teil dörflich geprägten Ortsteilen macht die Siedlungsstruktur im ländlichen Raum auch im Land Brandenburg aus, die es mit gezielten Investitionen in den einzelnen Orten zu sichern und zu entwickeln gilt.

Die Einbettung in die landschaftliche unmittelbare Nähe ist eine besondere Standortqualität, die gleichermaßen ihren Schutz und ihre Sicherung verlangt. Dazu sind in der Anpassung zum Umweltbericht des Flächennutzungsplans Aussagen getroffen (siehe Anlage). Eine Konkretisierung ist in dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren hergeleitet.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für seinen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebietes dar. Dies hat zur Folge, dass Festsetzungen künftiger Bebauungspläne für dieses Gebiet aus den Darstellungen der 5. Änderung zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB). Demnach schafft die 5. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein verbindliches Bebauungsplanverfahren durchzuführen, bei dem im Geltungsbereich der 5. Änderung ein allgemeines Wohngebiet rechtsverbindlich festgesetzt werden kann.

Außerdem haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen an die 5. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen, soweit sie dieser bis zum Beschluss der 5. Änderung nicht widersprochen haben (§ 7 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch eine Umweltprüfung in einem Umweltbericht und durch einen Artenschutzfachbeitrag untersucht. **Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen nach Einschätzung der Fachbehörden keine Beeinträchtigungen.** Die auf der Ebene des Bebauungsplanes E IV „Wohnen am Seelübber See“ ermittelten Umweltauswirkungen und Konfliktbewältigungen wurden für den Flächennutzungsplan abgeschichtet.

7. UMWELTBERICHT -abgeschichtet-

Der bestehende Umweltbericht des Flächennutzungsplans wird angepasst und der Umweltbericht des Bebauungsplans E IV „Wohnen am Seelübber See“ abgeschichtet.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplanverfahren wurde die Unbedenklichkeit der Überplanung einer Teilfläche des EVG „Uckerniederung“ bereits geklärt. **Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsfläche, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen erfolgte in tabellarischer Form. Der im Zusammenhang mit der 5. Änderung des F-Planes zu erstellenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und wird durch Ausführung von Multikompensatorischen Maßnahmen auf einer gesicherten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und für die Rodung von Gehölzen sowie das vorgezogene Anbringen und Errichten von Ersatzquartieren für Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Darüber hinaus wurde auf Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtimmissionen und Vogelanprall an Glasflächen hingewiesen. Zusätzlich wurde ein 5-jährigen Monitoring zum Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen beauftragt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen ohne Aufgabe des Planungsziels nicht in Betracht.**

Auf Grund der Inanspruchnahme eines teils anthropogen vorbelasteten Standortes unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Fläche und Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine eher geringe Erheblichkeit auf.

Die Inanspruchnahme einer 890 m² großen Fläche des Natura 2000-Gebietes „Uckerniederung“ bewirkt im Ergebnis der Vorprüfung keine erheblichen Konflikte mit dem Schutzziel des europäischen Schutzgebietes.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Unter-Uckersee“ gem. LSG-VO des ehemaligen Landkreises Prenzlau vom 21.07.1992 und stellt demnach einen Einzelfall gem. Erlass zur Zuständigkeit: Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft dar. Die Errichtung baulicher Anlagen in LSG ist nur nach Absprache mit der Kommunalverwaltung/der uNB möglich. Dieser Bedingung wird die Gemeinde durch die öffentliche Beteiligung im Rahmen des zweistufigen Regelverfahrens gerecht.

Das bestehende Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen wird das Plangebiet durchgrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Die umweltbezogenen Belange in Form eines angepassten Umweltberichtes werden dem Entwurf als Anlage hinzugefügt.