

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

A & 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
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 (9.976m²)
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. 10.000m² 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. 600m² 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.

*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.***

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 ldw. Flächen nur bei begründeten Ausnahmefällen möglich sind, s. BauGB (Umwidmungssperre-§1a Abs 2 S. 2 BauGB).

FAZIT

Wir fordern daher die Erstellung des Umweltberichtes, bei deren Vorlage sich die Verbände abschließend zum Planvorhaben äußern werden.

Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnissgabe der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE

Pressemitteilung-Bundesverwaltungsgericht Nr. 59 vom 18.07.2023 „

*Wir bitten um weitere Beteiligung, insbesondere um die Kenntnissgabe des Umweltberichtes **(war auf dem Online-Portal nicht eingestellt!)**, einschließlich einer zeitnahen Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.*

Mit freundlichen Grüßen

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

**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 (9.976m²)
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 (04.01.2019)

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.

zum **AFB** Bei dem Ersatzquartier für die Zauneidechse ist sicherzustellen, daß hier ausreichen freie Quartiere vorhanden sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, daß für die Brutvögel und Fledermäuse Ersatzquartiere außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind. Diese sind als vorgezogene Maßnahmen umzusetzen.

Darüber hinaus sind an den geplanten Baukörpern Ersatzquartiere zu integrieren (z.B. Fledermausdachsteine).

Um den Erfolg dieser Maßnahmen einschätzen zu können, wird ein mindestens 5-jähriges Monitoring gefordert.

Wir bitten um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnissgabe der Abwägungsentscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

A & 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
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 (9.976m²)
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. 10.000m² 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. 600m² 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.

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.**

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 ldw. Flächen nur bei begründeten Ausnahmefällen möglich sind, s. BauGB (Umwidmungssperre-§1a Abs 2 S. 2 BauGB).

FAZIT

Wir fordern daher die Erstellung des Umweltberichtes, bei deren Vorlage sich die Verbände abschließend zum Planvorhaben äußern werden.

Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnissgabe der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE

Pressemitteilung-Bundesverwaltungsgericht Nr. 59 vom 18.07.2023 „

Wir bitten um weitere Beteiligung, insbesondere um die Kenntnissgabe des Umweltberichtes (**war auf dem Online-Portal nicht eingestellt!**), einschließlich einer zeitnahen Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen