

Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“



Stadt Prenzlau

Stand: Feststellungsbeschluss, Januar 2024

Plangeber:



Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Tel. 039 84 / 75 - 0

E-Mail buergermeister@prenzlau.de

Auftraggeber:

MRP Baier Verwaltungs-
und Beteiligungs GmbH

Debringer Straße 2
96135 Stegaurach

Tel. 0951 / 519 384 52

E-Mail info@baier-group.de

Auftragnehmer:



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281

E-Mail Thesing@jura-line.de



Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20

E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	4
	Abbildungsverzeichnis	5
1.	Grundlagen	7
1.1	Anlass des Planverfahrens	7
1.2	Lage und Änderungsbereich	8
2.	Bestand und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	11
2.1	Art der Nutzung	11
2.2	Verkehr und Erschließung	13
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	13
2.2.2	Verkehrsaufkommen	14
2.3	Lärmbelastung	14
2.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	14
2.5	Ver- und Entsorgung	15
2.6	Denkmalschutz	21
3.	Entwicklungsziel und künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	23
	// Ziele der Raumordnung	23
	// Integriertes Stadtentwicklungskonzept	25
	// Einzelhandelskonzept	26
	// Vorabcheck, Verträglichkeitsgutachten, Synopse, ergänzende Stellungnahme	26
3.1	Art der Nutzung	27
3.2	Verkehr und Erschließung	28
3.3	Lärmschutz	29
3.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	31
3.5	Ver- und Entsorgung	31
3.6	Denkmalschutz	32
3.7	Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
3.8	Klimaschutz	33
3.9	Finanzielle Auswirkungen	34
3.10	Flächenbilanz	34
4.	Umweltbericht	35
4.1	Einleitung	35
4.1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	35
4.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umwelt- schutzes	36
4.1.2.1	Naturschutz und Landschaftspflege	37
4.1.2.2	Artenschutz	45
4.1.2.3	Bodenschutz	45
4.1.2.4	Wasserhaushalt	46
4.1.2.5	Lärm	46

4.1.2.6	Luftqualität	47
4.1.2.7	Klimaschutz	48
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
4.2.1	Bestandsaufnahme	48
4.2.1.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	49
4.2.1.2	Tiere und Lebensstätten	55
4.2.1.3	Schutzgut Boden	58
4.2.1.4	Schutzgut Wasser	62
4.2.1.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	65
4.2.1.6	Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	67
4.2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	68
4.2.1.8	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	69
4.2.1.9	Schutzgut Fläche	69
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	70
4.2.2.1	Pflanzen und Biotope	71
4.2.2.2	Tiere und Lebensstätten	72
4.2.2.3	Schutzgut Boden	73
4.2.2.4	Schutzgut Wasser	76
4.2.2.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	77
4.2.2.6	Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	79
4.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	81
4.2.2.8	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	82
4.2.2.9	Schutzgut Fläche	83
4.2.2.10	Weitere Belange des Umweltschutzes	84
4.2.3	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	85
4.3	Zusätzliche Angaben	85
4.3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	85
4.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	86
4.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	86
4.3.4	Quellenverzeichnis	90
5.	Textliche Inhalte des Flächennutzungsplans	92
6.	Verfahrensverlauf	93
7.	Rechtsgrundlagen	96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	34
Tabelle 2:	Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus/Gefährdung	51
Tabelle 3:	Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten- und Struktur- reichtum)	51
Tabelle 4:	Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit	51
Tabelle 5:	Biotoptypen des Plangebiets und ihre Bewertung	52
Tabelle 6:	Baugrundschichtung gem. Baugrundgutachten R. Röcke GmbH	58
Tabelle 7:	Versiegelungsbilanz (Bestand / Planung)	75
Tabelle 8:	Umweltauswirkungen der FNP-Änderung (Übersicht)	89

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets	9
Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	10
Abbildung 3: Bestand – Blickrichtung Südsüdost	11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	12
Abbildung 5: Anbindung an den ÖPNV	13
Abbildung 6: Trinkwasserschutzzonen des WSG Röpersdorfer Weg	16
Abbildung 7: 3. Entwurf des Bebauungsplans	17
Abbildung 8: Vorgeschlagene neue Schutzzonen	19
Abbildung 9: Gräben im Änderungsgebiet	20
Abbildung 10: Archäologische Fundstellen	22
Abbildung 11: Lageplan Immissionsorte	30
Abbildung 12: Immissionsrichtwerte	30
Abbildung 13: Vorgeschlagene neue Grenzen der Schutzzonen WSG Röpersdorfer Weg	32
Abbildung 14: Lage des Plangebiets	35
Abbildung 15: Rechtskräftiger FNP (links) und Entwurf zur 3. Änderung des FNP (rechts), gelb gestrichelt = Änderungsgebiet	36
Abbildung 16: Ausschnitt Landschaftsplan Entwicklungskonzeption	43
Abbildung 17: Schutzgebiete	44
Abbildung 18: Eingriffsbereiche EB1 und EB2	49
Abbildung 19: Biotoptypen (Bestand) – Plan B-01-DOP - Kartierung M. Rohner/ August 2020	53
Abbildung 20: Geschützte Biotope in angrenzenden Bereichen	54
Abbildung 21: Verbreitung von Niedermoorböden im Plangebiet und Umgebung	60
Abbildung 22: Altlastenverdachtsflächen und Grenze Kalkmoore (Böden mit Archivfunktion)	60
Abbildung 23: Lageplan Versiegelung (Bestand)	61
Abbildung 24: Gräben im Plangebiet	62
Abbildung 25: Trinkwasserschutzzonen WSG Röpersdorfer Weg (Stand 04-22)	63
Abbildung 26: Vorgeschlagene neue Grenzen der Schutzzonen WSG Röpersdorfer Weg	64
Abbildung 27: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	64
Abbildung 28: Klimafunktionen (Bestand)	66
Abbildung 29: Schrägluftaufnahme des Plangebiets / Blick Richtung Süden	67
Abbildung 30: Archäologische Fundstellen	68
Abbildung 31: Änderungsbereich FNP (im Hintergrund: FNP 2018)	71
Abbildung 32: Lageplan Versiegelung (Planung gem. vBP)	76
Abbildung 33: Schematische Darstellung der Wirkung von Mooren auf das Klima	79
Abbildung 34: Archäologische Fundstellen / überlagert mit Grenzen FNP 2018	82

1. Grundlagen

1.1 Anlass des Planverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 16. Juni 2021, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ aufzustellen (DS 71/2021). Danach ist das Planungsziel die Revitalisierung und Neuerrichtung eines Fachmarktzentrums für die Nahversorgung.

Mit *Revitalisierung* ist hier die Modernisierung und Anpassung an die aktuellen Anforderungen¹ der beiden vorhandenen Märkte (Getränkeeinzelhandel und Lebensmittel-Discounter) sowie mit *Neuerrichtung* der Bau eines Marktes für einen Lebensmittel-Vollsortimenter gemeint. Das Bestandsgebäude befindet sich direkt am Neustädter Damm und soll im rückwärtigen Bereich zum heutigen Parkplatz hin erweitert werden können, um Verkaufsflächen von bis zu 1.300 m² für den Lebensmittel-Discounter und bis zu 500 m² für den Getränkemarkt zu ermöglichen. Südlich an den bestehenden Parkplatz anschließend soll ein Neubau für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis 2.000 m² entstehen. Ursprünglich beabsichtigt war auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, welcher zusammen mit den drei anderen Betrieben das *Fachmarktzentrum* bilden sollte. Bei der Prüfung der Verträglichkeit ergab sich aber, dass in der Folge mit der Betriebsaufgabe des Drogeriemarktes in der Innenstadt gerechnet werden müsste, weshalb von der Ansiedlung des Drogeriemarktes Abstand genommen wurde.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau² wird der Geltungsbereich der 3. Änderung als gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet und Grünfläche dargestellt. Aufgrund der angestrebten Größen der Verkaufsflächen der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe von bis zu 1.300 und 2.000 m² wären die Märkte als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)³ nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig, wobei als großflächig Betriebe einzuschätzen sind, deren Geschossfläche größer als 1.200 m² ist. Dies soll hier der Fall sein; denn die Geschossflächen sollen eine Größe von knapp über 2.100 m² und fast 3.000 m² haben. Entsprechend kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)⁴ nicht gefolgt werden und muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

-
- 1 U.a. Vergrößerung und zeitgemäße Präsentation des Sortiments, Verbreiterung der Gänge (Stichwort Barrierefreiheit), energieeffizientere Kühlung und Heizung.
 - 2 Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau vom 20. September 2018, rechtswirksam seit dem 13. April 2019.
 - 3 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher am 16. Juni 2021 auch die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (DS 70/2021) und bestimmte, dass „die derzeitige ... 'gemischte Baufläche und Wohnbaufläche' ... durch ein 'Sondergebiet Handel' ersetzt werden“ soll.

Zweck des Verfahrens ist insbesondere die Ermittlung und Bewertung der durch die Änderung berührten öffentlichen und privaten Belange wie z.B. der Wirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belastung durch Schallemissionen, die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs, Umweltschutz.

Die Änderung des Bauleitplans ist erforderlich, um den Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets Handel – Nahversorgung erfolgt, um die Nahversorgung im westlichen und südwestlichen Teil der Stadt – insbesondere – durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zu verbessern, wie es das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept vorsieht. Das Änderungsverfahren ist zudem erforderlich, um mögliche Konflikte, die mit der Realisierung des Bauvorhabens verbunden sein könnten, zu vermeiden bzw. geeignete Lösungen aufzuzeigen und zu sichern, und zwar insbesondere hinsichtlich der Verkehrszunahme sowie der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Klimaschutz.

1.2 Lage und Änderungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich gut 1 km südwestlich der Stadtmitte von Prenzlau und grenzt im Norden an den Neustädter Damm, im Osten an eine Kleingartenkolonie, im Süden an den Neustädter Vorstadtgraben (auch als Höftgraben bezeichnet) sowie im Westen an Freiflächen (vgl. Abbildung 1 auf Seite 9). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 25 der Gemarkung Prenzlau die derzeitigen Flurstücke 15/6, 17/2, 370, 371, 372 und 373.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich nach Süden bis zum Graben erweitert (vgl. Abbildung 2 auf Seite 10), um den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff (insbesondere die zusätzliche Versiegelung) direkt vor Ort ausgleichen zu können. Entsprechend wird der Geltungsbereich auch für die Änderung des Flächennutzungsplans von bisher 2,2 ha um 1,2 ha auf damit insgesamt 3,4 ha erweitert.



Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets⁵

5 © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

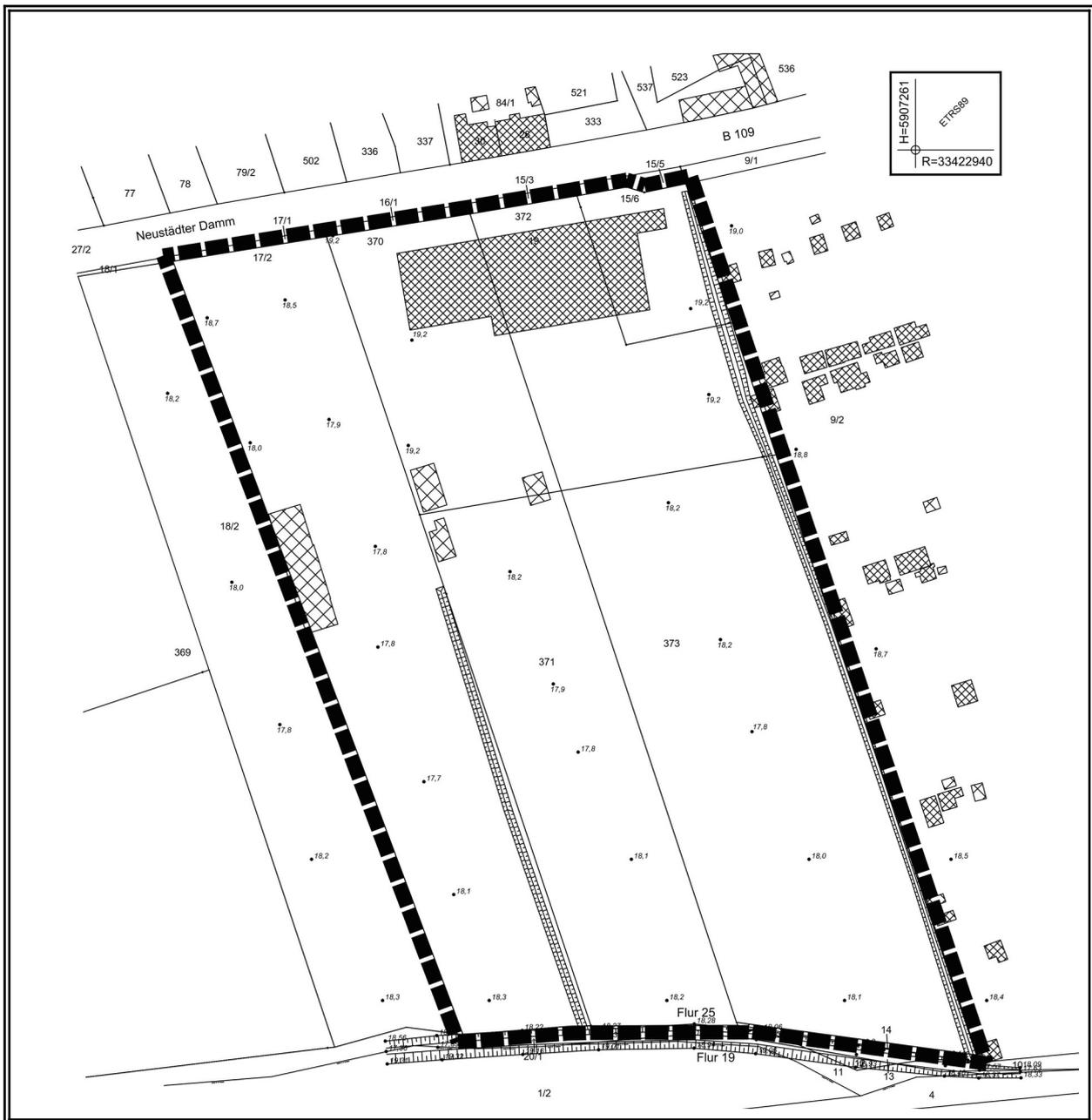


Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans⁶

6 © Konopka, Frank, Prenzlau 2021; Thesing, Jürgen, Berlin 2022.

2. Bestand und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

2.1 Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet ist 3,4 ha groß und wird im nördlichen Teil durch einen Discounter und einen Getränkemarkt genutzt (vgl. Abbildung 3). Die Grundfläche der Hauptanlagen beträgt ca. 1.920 m², die der Zufahrten, Stellplätze etc. rund 3.860 m² und die der Nebengebäude ca. 500 m²; die verbleibende Fläche ist unversiegelt und dient überwiegend als Pferdeweide. Dort wird das Landschaftsbild durch Entwässerungsgräben und Korbweiden längs der Gräben geprägt.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an eine Wiese an, weiter westlich folgen zwei Mehrfamilienhäuser. Im Norden wird das Änderungsgebiet durch den Neustädter Damm begrenzt und erschlossen; die gegenüberliegende Straßenseite wird durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Östlich des Vorhabengebiets befindet sich eine Kleingartensiedlung, im Süden verläuft direkt anschließend der Neustädter Vorstadtgraben (auch als Höftgraben bezeichnet).



Abbildung 3: Bestand – Blickrichtung Südsüdost⁷

Die nähere Umgebung des Änderungsgebiets zeichnet sich also einerseits durch eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Kleingärten sowie andererseits einem südlich und westlich anschließenden größeren Freiraum aus (zu den Funktionen des Freiraums und insbesondere den Schutzgütern Pflanzen und Biotope, Boden, Wasser, Klima etc. siehe das Kapitel 4 Umweltbericht ab Seite 35.)

7 © Konopka, Frank, Prenzlau 2021.

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsgebiet bisher straßenseitig eine gemischte Baufläche, im mittleren Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil Grünflächen dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 12). Während im Bereich der gemischten Baufläche der Discounter und Getränkemarkt nebst Stellplätzen und Zufahrten errichtet wurden, blieb das Wohngebiet bis heute unbebaut; dies ist auf die Lage an den Stellplätzen zurückzuführen.

Die Baugebiete in der Umgebung des Änderungsgebiets sind als gemischte Baufläche (oder Mischgebiete) dargestellt.

2.2 Verkehr und Erschließung

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Das Änderungsgebiet wird durch den Neustädter Damm (Bundesstraße B 109) erschlossen. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitig vorhandenen gemeinsamen Geh- und Radwege sind mit Betonsteinen befestigt. Unweit südlich verläuft ein gemeinsamer Geh- und Radweg, der u.a. die Oberschule Carl Friedrich Grabow anbindet und auch eine Verknüpfung mit dem nur wenige Meter südöstlich des Änderungsgebiets verlaufenden Radweg Berlin - Usedom darstellt.

Das Änderungsgebiet ist mit den Buslinien 411, 448 und 502 gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen, wie die Abbildung 5 zeigt. Die Haltestelle Neustädter Damm Mitte liegt nur ca. 100 m westlich des Änderungsgebiets.

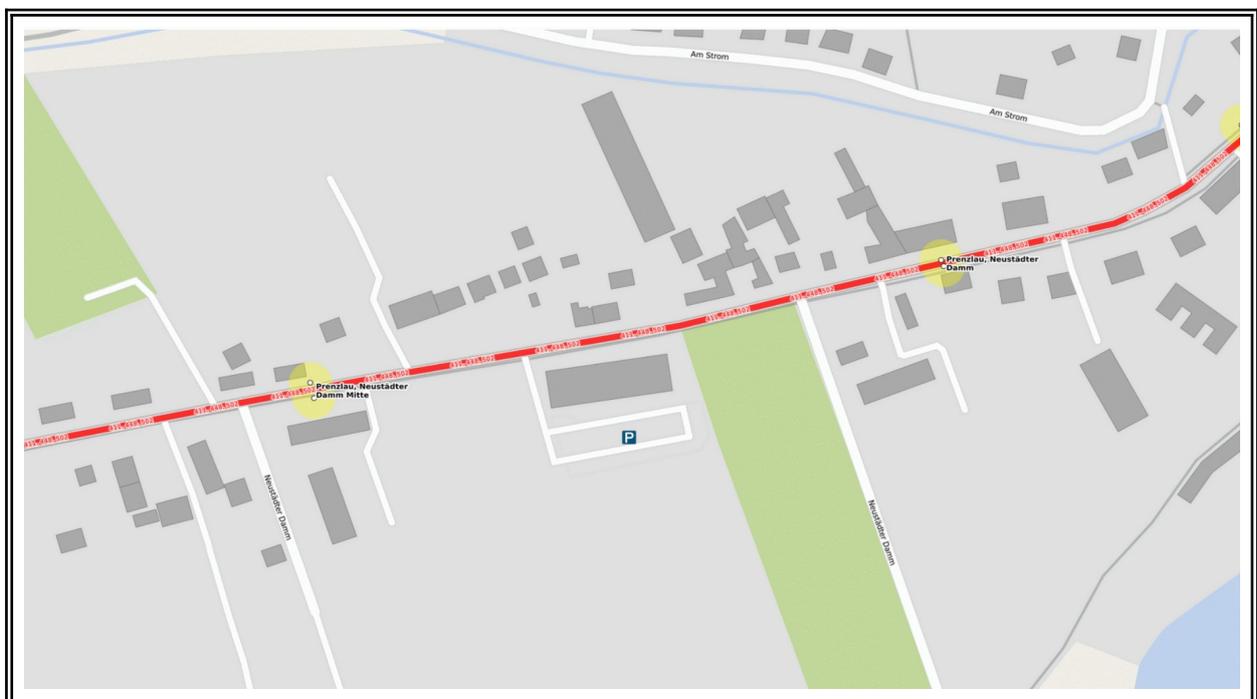


Abbildung 5: Anbindung an den ÖPNV⁸

8 © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

2.2.2 Verkehrsaufkommen

Um das bestehende Verkehrsaufkommen zu ermitteln, wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, welche am Dienstag, den 15. Februar 2020 zwischen 6 und 10 Uhr sowie von 15 bis 19 Uhr eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Neustädter Damm/Zufahrt zum Änderungsgebiet durchgeführt hat. Zusätzlich erfolgte eine Querschnittserhebung des Neustädter Damms über einen Zeitraum von 24 Stunden. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTVw) beläuft sich danach auf 12.500 Kfz/24 h, der durchschnittliche Verkehr (DTV) auf 11.200 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 6 %.⁹ Außerdem wurden die Zeiträume mit der höchsten Verkehrsbelastung ermittelt, die sogenannte „Frühspitze“ (zwischen 6:45 und 7:45 Uhr) und die „Spätspitze“ (zwischen 15:45 und 16:45 Uhr); Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen.

2.3 Lärmbelastung

Mit dem Betrieb von Einzelhandelsunternehmen sind Geräuschemissionen verbunden, weshalb ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde.¹⁰ Hier ist zunächst die Vorbelastung zu betrachten, die sich in der näheren Umgebung des Änderungsgebiets durch mehrere gewerbliche Betriebe ergibt:

- ◆ Lau Klempner/Bedachungs GmbH, Neustädter Damm 40 - 44
- ◆ Kfz-Meisterbetrieb Thomas Sz wajkowski, Neustädter Damm 22
- ◆ Autohaus Neustädter Damm GmbH, Neustädter Damm 16
- ◆ Grametke & Co. GmbH Tiefbauunternehmen, Neustädter Damm 15
- ◆ Bauklempnerei und Dachdeckerei Tauchert GmbH, Neustädter Damm 15

Im Bereich Neustädter Damm 40-44 gibt es Dienstleistungsbetriebe, die jedoch nicht emissionsrelevant sind. Alle Betriebe weisen keinen Nacht- oder Sonntagsbetrieb auf. Da die Emissionen der einzelnen Betriebe nicht genau festgestellt werden konnten, wurde in der Untersuchung auf Bewertungen der Studie Schallemissionen von Betriebstypen und Flächenwidmung¹¹ und die DIN 18005 zurückgegriffen.

2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Stadt sind im Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Die im Geltungsbereich befindliche Bausubstanz soll erhalten (und erweitert) werden.

9 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft; Malchow, Tom; Pries, Hannes; Kondody, Joma: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan »Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd« in Prenzlau, Berlin 2022.

10 Ihler, Gerhad: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ der Stadt Prenzlau, Milmersdorf 2021.

11 Lechner, Christoph: Schallemissionen von Betriebstypen und Flächenwidmung; UBA-Forum-Schall, Band 154, Wien 2002.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist vollständig erschlossen; die Ver- und Entsorger haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprechende Hinweise gegeben.¹² Direkt nördlich anschließend an den Geltungsbereich des Änderungsgebiets verlaufen unter dem Gehweg des Neustädter Damms Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Niederspannungs- und Gasleitungen der Stadtwerke Prenzlau sowie eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom. Der Bestand im Änderungsgebiet ist an das Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes (WSG) Prenzlau/Röpersdorfer Weg (s. Abbildung 6 auf Seite 16). Die Verordnung und die Grenzen der Schutzzonen werden z.Z. im Zuge eines Neufestsetzungsverfahrens geändert. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, gelten die bisher rechtskräftigen Ausweisungen und Bestimmungen fort.

In der „engeren Schutzzone“ (Zone II) greifen die Verbote nach § 8 Abs. 1 b) der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz – Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete – vom 2. Juli 1982 (3. DVO), die u.a. die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten verbieten.¹³ In der „weiteren Schutzzone“ (Zone III) gilt dieses Verbot nicht (vgl. § 8 Abs. 1 c) der 3. DVO). Innerhalb der Zone II setzt der parallel aufgestellte Bebauungsplan in einem kleinen Teil ein sonstiges Sondergebiet (SO EH NV) fest; dieser Bereich liegt nicht innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche und wird überlagert von der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen, so dass dort auch keine (baulichen) Nebenanlagen errichtet werden können (vgl. Abbildung 7 auf Seite 17). Der übrige Teil des Änderungsgebiets in der Zone II wird als Grünflächen festgesetzt.

12 Es liegen die folgenden Stellungnahmen vor: 50Hertz vom 30.12.21, BIL Leitungsauskunft vom 29.12.22, Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.01.22, E.DIS Netz GmbH vom 05.01.22, GDMcom vom 10.01.22, Nord-Uckermärkischer Wasser- und Abwasserverband vom 02.02.22 und Stadtwerke Prenzlau vom 02.02.22.

13 § 8 Abs. 1 der 3. DVO lautet: „In Trinkwasserschutzgebieten gelten folgende Verbote:

a) ...

b) in der engeren Schutzzone

- Umgang mit radioaktiven Stoffen,
- Einleiten von Abwasser und Wasserschadstoffen,
- Errichtung von Hoch- und Tiefbauten,
- Deponien,
- Bestattungen,
- bleibende Erdaufschlüsse,
- Erdsilos und Neubau von Anlagen der Tierproduktion mit hoher Tierkonzentration,
- Zeltplätze;

c) in den weiteren Schutzzonen

- Umgang mit radioaktiven Stoffen,
- Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen.

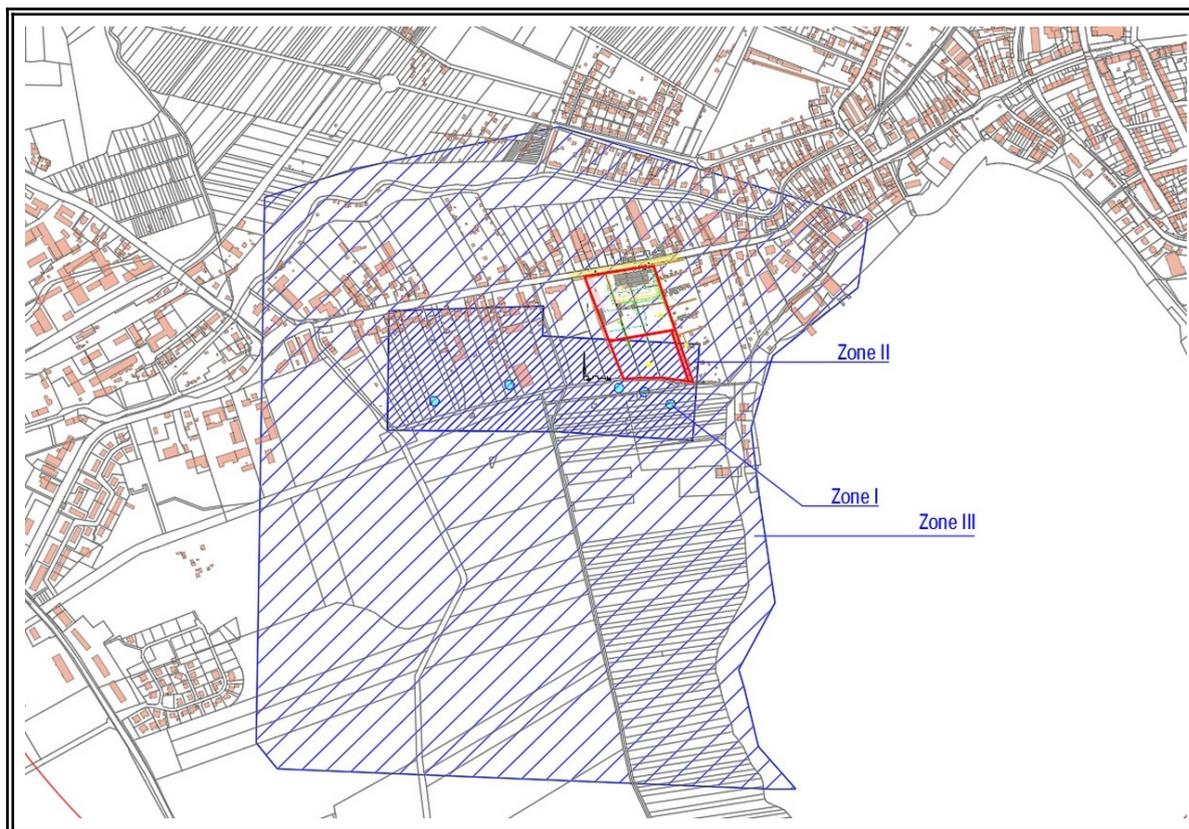


Abbildung 6: Trinkwasserschutzzone des WSG Röpersdorfer Weg¹⁴

Außerdem wird das Verbot des „Einleitens und Versenkens von Abwasser und Wasserschadstoffen“ nach § 8 Abs. 1 b) und c) der 3. DVO sowohl in der Zone II als auch der Zone III beachtet. Hierfür wurde geprüft, ob ein „Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen“ im Sinne der 3. DVO stattfinden soll.

Durch das Konzept zur Regenentwässerung, welches Bestandteil des Durchführungsvertrags und damit verbindlich ist, wird sichergestellt, dass nur durch die belebte Bodenzone gereinigtes Niederschlagswasser bzw. unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert wird. Ein Einleiten und Versenken von „Wasserschadstoffen“ im Sinne der 3. DVO, die durch die Erste Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 2. Juli 1982 (1. DVO) definiert sind, ist daher ausgeschlossen.¹⁵

14 Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU), Referat W13 - Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren, Abteilung Wasserwirtschaft 1 (Genehmigungen/Grundlagen), Stand 30. März 2022.

15 § 31 Abs. 1 der 1. DVO lautet: „Wasserschadstoffe im Sinne wasserrechtlicher Vorschriften sind feste, flüssige oder gasförmige Stoffe oder deren Mischungen, die Gewässer oder deren Nutzungen gefährden oder nachteilig beeinflussen können. Hierzu gehören Gifte und die in der Liste der Schadstoffe enthaltenen Stoffe.“

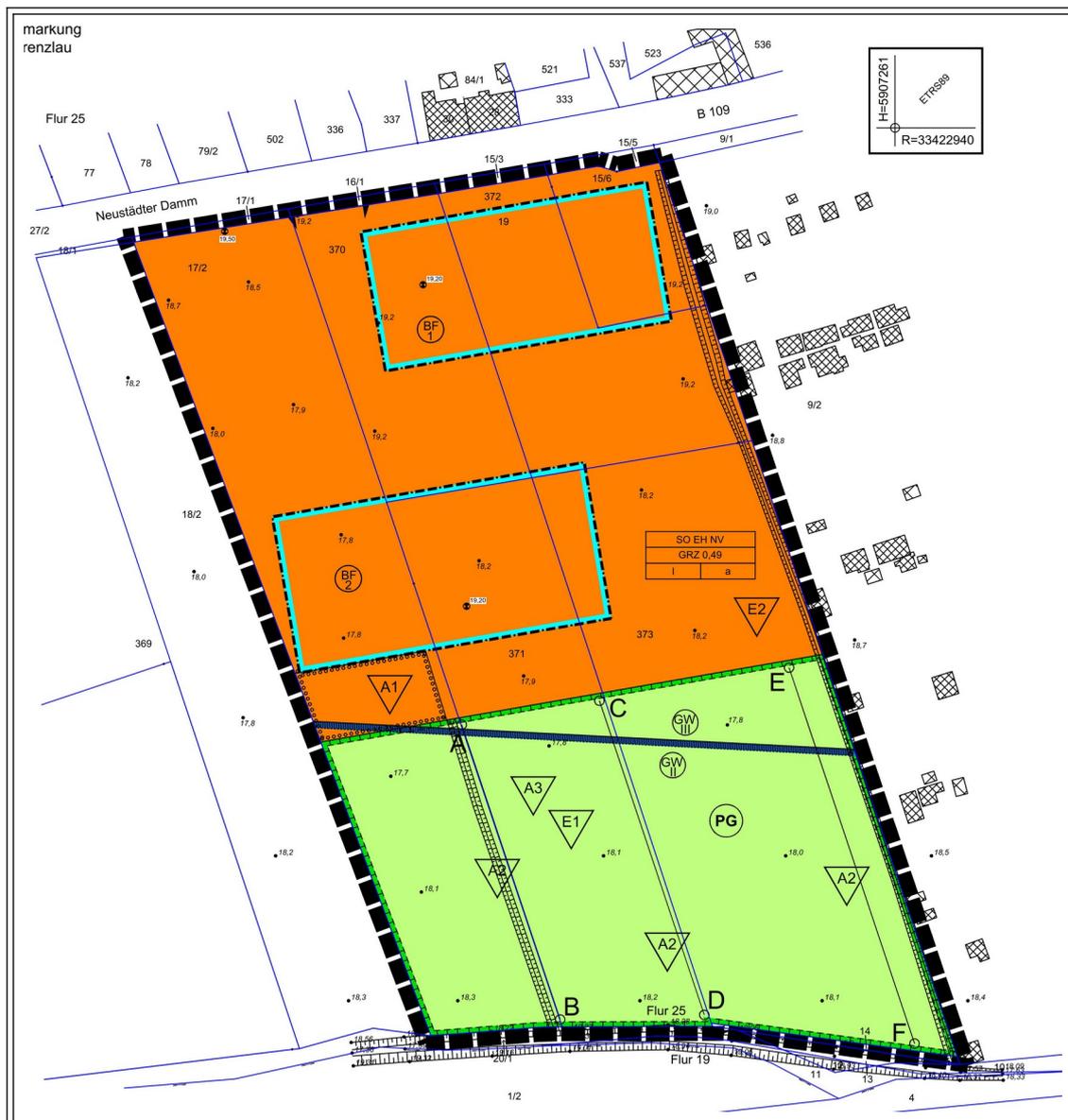


Abbildung 7: 3. Entwurf des Bebauungsplans

Zudem wird kein „Einleiten und Versenken von Abwasser“ im Sinne der 3. DVO durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglicht oder gefordert. Dies war zu prüfen, weil zum Teil Vorgaben für die Versickerung von Niederschlagswasser gemacht werden bzw. das durch den Bebauungsplan zu ermöglichende Vorhaben Niederschlagswasser versickert. Insoweit ist – wie auch ansonsten – allerdings auch zu beachten, dass die 3. DVO auf der Grundlage des DDR-Wassergesetzes ergangen ist und demzufolge die Begrifflichkeiten der wasserrechtlichen Vorschriften der DDR maßgeblich für ihre Auslegung sind (und nicht die Begrifflichkeiten bzw. Begriffsverständnisse des Wasserhaushaltsgesetzes).

Daher wurde geprüft, ob es sich bei Niederschlagswasser um „Abwasser“ im Sinne der 3. DVO handelt, und wenn ja, ob ein Versickern ein „Einleiten“ oder „Versenken“ im Sinne der 3. DVO darstellt.

Eine ausdrückliche Begriffsdefinition von „Abwasser“ enthält das Wassergesetz der DDR von 1982 nicht. Allerdings finden sich im Wassergesetz von den Regelungen zur Abwasserbehandlung separate Regelungen zum „oberirdischen Abfluss von Wasser außerhalb eines Gewässers“ (§ 38). Zudem ist dem Wassergesetz systematisch zu entnehmen, dass Abwässer „aus Betrieben, öffentlichen und privaten Anlagen“ adressiert werden (vgl. § 22 1. DVO und §§ 14, 15 Wassergesetz). Ferner differenzierten wasserrechtliche Vorschriften der DDR zwischen „häuslichem und gewerblichem Abwasser und Niederschlagswasser“, wobei allerdings Niederschlagswasser dann dem Abwasserregime und der Zuständigkeit der VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung unterfiel, wenn es ins „öffentliche Kanalisationsnetz“ (vgl. Gesetzblatt 1963, Teil II, S. 291) bzw. „öffentliche Entwässerungsanlagen“/„öffentliche Abwasseranlagen“ (vgl. Gesetzblatt 1988, Teil I, S. 28) abgeleitet wurde; was allerdings hier beim versickerten Niederschlagswasser nicht geschieht. Den wasserrechtlichen Vorschriften der DDR ist daher zu entnehmen, dass Abwasser kein generell gültiger Oberbegriff ist, der auch auf privaten Grundstücken versickertes Niederschlagswasser mit umfasst. Schon deshalb scheidet eine Anwendung der Verbotstatbestände der 3. DVO auf das Versickern von Niederschlagswasser aus, weil es sich dabei nicht um Abwasser im Sinne der 3. DVO handelt. Die oben angesprochene zweite Frage danach, ob „Versickern“ ein „Einleiten“ oder „Versenken“ im Sinne der wasserrechtlichen Vorschriften der DDR darstellt, stellt sich daher nicht. Auch insoweit gibt es keine Begriffsdefinitionen in den einschlägigen DDR-Vorschriften. Zudem sei zumindest angemerkt, dass anerkanntermaßen grammatikalisch, also vom natürlichen Wortsinne her, ein „Versickern“ kein „Einleiten“ darstellt (vgl. Landmann/Rohmer UmweltR/Pape, 100. EL Januar 2023, WHG § 9 Rn. 51, was es allerdings nicht kategorisch ausschließt, den Begriff des Einleitens wasserrechtlich anders zu verstehen).

Nach alledem besteht auch kein Verbotstatbestand für die weitere Schutzzone, der den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entgegenstehen würde. Rein vorsorglich wird aber auch auf die Möglichkeit einer Befreiung hingewiesen. Nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG ist eine Befreiung möglich, wenn der Schutzzweck der Verordnung nicht gefährdet wird. Das ist hier hinsichtlich der durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichten/vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers gleich durch mehrere Aspekte gewährleistet:

- ◆ Wie bereits oben ausgeführt, ist hier gesichert, dass nur durch die belebte Bodenzone gereinigtes Niederschlagswasser versickert wird.
- ◆ Zusätzlich verläuft die Anstromrichtung des Grundwassers (vgl. Abbildung 8 auf Seite 19, blau schraffiert) nach einem Fachgutachten¹⁶ so, dass kein (potenzielles) Trinkwasser verunreinigt werden kann.
- ◆ Weiterhin handelt es sich bei dem Grundwasser im Plangebiet durch den vorhandenen Torf um sog. "gespanntes Grundwasser". Die Torfschicht trennt die obere Bodenschicht und ggf. dort vorhandenes Niederschlagswasser von dem Grundwasser unterhalb der Torfschicht.

16 Golder Associates GmbH Celle, 2004.

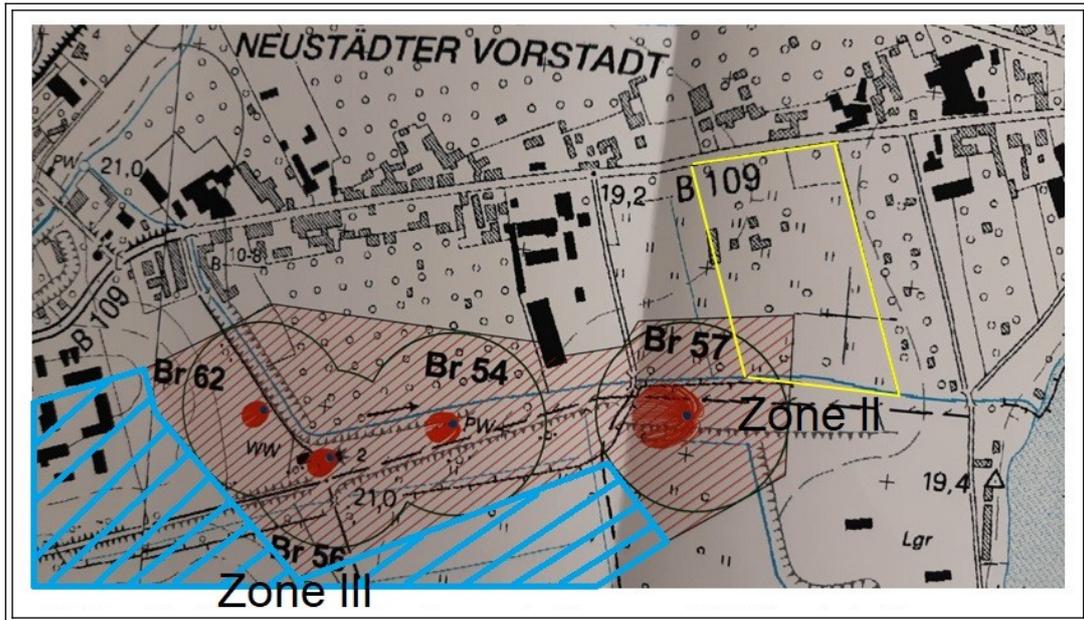


Abbildung 8: Vorgeschlagene neue Schutzzonen

Zu beachten sind ferner die Verbote nach § 8 Abs. 2 der 3. DVO.¹⁷ Einschlägig ist hier die TGL 24348/02, die in der engeren Schutzzone (Zone II) alle Maßnahmen sowie Bauten und Anlagen untersagt, die eine Verunreinigung des Grundwassers hervorrufen.¹⁸ Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in der Zone II keine der aufgeführten Bauten, Anlagen oder Tätigkeiten zu.

In der weiteren Schutzzone (Zone III) sind „sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radio-

17 § 8 Abs. 2 der 3. DVO lautet: „Weitere Verbote können auf der Grundlage von Standards beschlossen werden.“, wobei als Standards die Technischen Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) 24348/01-03, Trinkwasserschutzgebiete, genannt werden.

18 „Dazu gehören u.a.:

- bleibende Erdaufschlüsse
- Neuanlage von Friedhöfen und weitere Bestattung auf bestehenden Friedhöfen
- Betriebe mit Ableitung infektiöser und verunreinigender Abwässer
- Einleiten von Abwasser und Errichten von zentralen Kläranlagen,
- Versickern von Abwässern
- Vergraben von Tierleichen
- Autowasch- und Parkplätze
- Zeltplätze und Ferienlager
- Umgang mit Mineralölen und deren Nebenprodukten
- Ablagerung von Asche, Müll, Schutt sowie die Ablagerung von festen und flüssigen Rückständen, industrielle Rückstandshalden
- Stapelung von Düngern
- Düngung mit Jauche, Gülle und Abwasser
- Errichten von Gärfuttersilos und Kartoffeldämpfanlagen
- Abwasserbodenbehandlung
- Einsatz von bioziden durch Flugzeuge.

Die Neubebauung ist grundsätzlich untersagt.“ (Zif. 4.2.1)

aktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, ... grundsätzlich nicht gestattet.“¹⁹ Auch hier gilt, dass gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans in der Zone III keine der aufgeführten Bauten, Anlagen oder Tätigkeiten zulässig sind. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers ausschließlich durch die belebte Bodenzone (und dadurch gereinigt) erfolgt.

In der Weidefläche verlaufen in Nord-Süd-Richtung flache linienhafte Mulden (vermutlich ehemalige Drainagegräben), die allerdings kein Wasser führen. An der östlichen Änderungsgebietsgrenze befindet sich der Graben 40.062, der in den Neustädter Vorstadtgraben (auch Höftgraben genannt) entwässert. Der westlich liegende Graben 40.079 hat infolge einer Dammschüttung aktuell keinen Anschluss an den Neustädter Vorstadtgraben. Zwischen beiden Gräben ist ein ehemaliger, inzwischen verlandeter Graben erkennbar (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Gräben im Änderungsgebiet²⁰

19 „Zu den Verboten gehören u.a.

- Anlagen zur Gewinnung und zur Lagerung radioaktiven Materials und zur Gewinnung von Kernenergie sowie das Versenken radioaktiver Substanzen
- Untergrundgasspeicher
- Abwasserversenkung und Untergrundverrieselung größerer Anlagen. Bei einzelstehenden Gebäuden ohne Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Entwässerungsleitung sind die Abwässer nach TGL 7762 zu behandeln.
- Ablagern von Fäkalien oder von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien außerhalb der hierfür ausgewiesenen Plätze.
- Industrielle Mastanlagen
- Entlastungsanlagen der Abwasserbodenbehandlung
- Erdsilos.“

20 Büro Grigoleit: Umweltbericht, Berlin 2023.

2.6 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet gibt es kein Baudenkmal. Die Untere Denkmalschutzbehörde vermutet aber Bodendenkmale im Geltungsbereich des Änderungsgebiets; denn während des Ausbaus des Neustädter Damms und beim Bau des Gebäudes für den Lebensmittel-Discounter im Änderungsgebiet wurden Bodendenkmale entdeckt (vgl. Abbildung 10 auf Seite 22). Südlich des vorgeschlagenen Sondergebiets ist das Bodendenkmal „Fundplatz der Steinzeit und Slawenzeit“ bekannt. Außerdem ist der Neustädter Damm Teil der Fernhandelsstraße zwischen Magdeburg und Stettin; ein ur- und frühgeschichtlicher Pass südlich des Neustädter Damms ist archäologisch noch nicht erfasst.²¹

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat in seiner Stellungnahme vom 16. Juni 2023 die Vermutung der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt: Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Nr. 141136; hierbei handelt es sich um: Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter, Vorstadt Neuzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter, Einzelfund slawisches Mittelalter sowie Einzelfund Neolithikum. 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, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder - im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens – bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

21 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 4. Februar 2022.

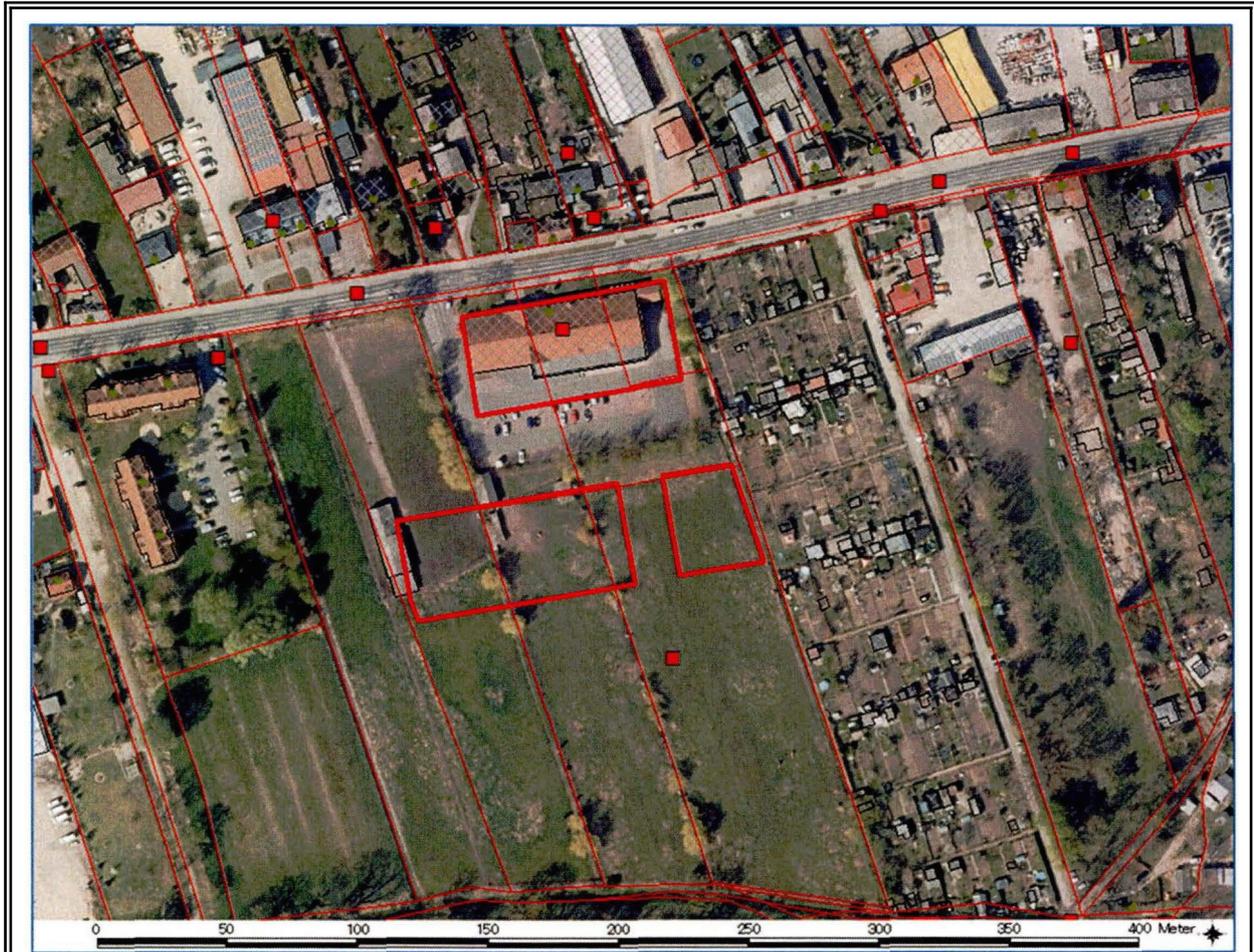


Abbildung 1: Luftbild 2020 mit Kataster 2022 und bekannten archäologischen Fundstellen (Punktkartierung, Stand: 13.01.2022):

- rote Punkte: archäologischen Fundstellen
- rot umrandete Flächen: Baufenster

Abbildung 10: Archäologische Fundstellen²²

3. Entwicklungsziel und künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 16. Juni 2021, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ aufzustellen (DS 71/2021). Danach ist das Planungsziel die Revitalisierung und Neuerrichtung eines Fachmarktzentrums für die Nahversorgung. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden könnte (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das städtebauliche Konzept geht – abgesehen vom im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziel – von den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans, vom Integrierten Stadtentwicklungskonzept und von den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts aus.

▣ Ziele der Raumordnung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist als Ziel der Raumordnung u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)²³ zu beachten, wonach

- ◆ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll;
- ◆ die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei insbesondere die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen anzustreben ist und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben;
- ◆ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs); und
- ◆ der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden sollen, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zentralen Orten zuzuordnen sind.

Diese Ziele werden hier umgesetzt; denn

- ◆ das Plangebiet liegt in einem Zentralen Ort (Prenzlau ist Mittelzentrum);
- ◆ das Vorhaben befindet sich teilweise im Innenbereich und teilweise im direkt angrenzenden Außenbereich; die vorhandene Bausubstanz (Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt) soll erhalten werden;
- ◆ durch den Erhalt und die Erweiterung wird nur wenig zusätzlicher Verkehr erzeugt; der Standort ist durch den ÖPNV erschlossen, und es gibt für Fußgänger

23 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

und Radfahrer unweit westlich und östlich Wege vom gemeinsamen Geh- und Radweg entlang des Höftgrabens (Neustädter Vorstadtgraben) zum Neustädter Damm;

- ◆ die Grundversorgung wird gesichert.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)²⁴ zu beachten, und zwar insbesondere:

- ◆ das Ziel 2.6, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot);
- ◆ das Ziel 2.7, gemäß dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot);
- ◆ das Ziel 2.13 Abs. 2 Satz 2, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind;
- ◆ das Ziel 3.1, gemäß dem die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren sind, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten;
- ◆ der Grundsatz 5.1, wonach die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll.

Diese Grundsätze und Ziele werden beim Vorhaben umgesetzt; denn

- ◆ Prenzlau ist ein Mittelzentrum;
- ◆ das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 wird eingehalten;²⁵
- ◆ die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sollen der Nahversorgung dienen;
- ◆ die verbrauchernahe Versorgung in den Kommunen wird innerhalb des Einzugsgebietes nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr die Weiterentwicklung des Standortes Neustädter Damm zu einer Stärkung der dortigen Grundversorgung führen;²⁶

24 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

25 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Donat, Eddy: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Rewe-Marktes und zur Erweiterung eines Norma-Marktes in Prenzlau, Neustädter Damm; Dresden 2022, S. 21.

26 ebd. S. 20.

-
- ◆ unter Nutzung bestehender Infrastruktur wird der Bestand erweitert und unter nur geringer Inanspruchnahme des direkt anschließenden Außenbereichs durch einen Neubau ergänzt.

□ Integriertes Stadtentwicklungskonzept

„Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) übernehmen die Funktion eines übergeordneten Planungsinstruments auf gesamtstädtischer Ebene. Sie dienen der Entwicklung langfristiger Zielvorstellungen und Handlungsansätze für die Stadt- und Ortsteile im regionalen Kontext, wobei im Sinne einer ganzheitlichen Strategie eine fachlich übergreifende Betrachtung unterschiedlicher Handlungsfelder der Stadtentwicklung wie z.B. Wohnen, Wirtschaft, Klimaschutz, Verkehr, Bildung stattfindet.“²⁷

Hinsichtlich des vorliegenden Planverfahrens stellt das INSEK anhand des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Situation des Einzelhandels in Prenzlau dar und verweist insbesondere auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs und das Geschäftsstraßenmanagement. Als Schwächen werden – bezogen auf den Einzelhandel – gesehen:

- ◆ Konzentration des Einzelhandels außerhalb der Innenstadt (großflächige Einkaufszentren), eingeschränkte Vielfalt und Attraktivität des Einzelhandelsangebotes im Stadtzentrum, Wochenmarkt mit niedriger Qualität;
- ◆ noch kein ausgeprägtes gemeinsames Engagement der Einzelhändler und Gastronomen;
- ◆ zunehmende Defizite bei der Einzelhandelsversorgung in den Ortsteilen.²⁸

Das INSEK empfiehlt vorrangig eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Fortführung des Geschäftsstraßenmanagements und den Ausbau des Innenstadtmarketings. Außerdem soll die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in die Innenstadt gelenkt und das innenstadtrelevante Sortiment am Stadtrand begrenzt werden.²⁹

Bei diesem Bauleitplanverfahren wird das INSEK beachtet; denn es soll zwar ein neuer Einzelhandelsbetrieb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden, allerdings einer für die Nahversorgung, was sowohl die Landesplanung als auch das Einzelhandelskonzept der Stadt ausdrücklich vorsehen und dessen Verträglichkeit in mehreren Gutachten bestätigt wurde (s.u.).

27 B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH; Liebmann, Heike: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Prenzlau - Fortschreibung 2013, Potsdam 2014, S. 5.

28 ebd. S. 31.

29 ebd. S. 43.

□ Einzelhandelskonzept

Um sicherzustellen, dass es durch die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiments und die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) kommt, wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept von 2019³⁰ aktualisiert und liegt mit Stand August 2022 vor.³¹

Danach wird die Zentren- und Standortstruktur in Prenzlau nicht verändert: „Aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht ist das Projektvorhaben in der dargestellten Konzeption (ohne Drogeriefachmarkt) als konform mit den Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt zu sehen. Ferner wurde die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mittels Wirkungsanalyse nachgewiesen. Auch aus landesplanerischer Sicht gemäß LEP HR ist das Vorhaben darstellbar. Mit dem Vorhaben tritt eine Verbesserung der qualitativen Angebotssituation insbesondere für die umliegenden Siedlungsbereiche der Kernstadt von Prenzlau sowie für das südliche und westliche Umland ein. Im Hinblick auf die Ausstrahlungskraft des Vorhabens ist sicherzustellen, dass eine Aufgabe des innerstädtischen REWE-Marktes ausgeschlossen werden kann.“³² Und weiter: „Zusammenfassend ist die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Neustädter Damm aus Einzelhandelssicht in der dargestellten Entwicklungskonzeption ... als wirtschaftlich tragfähig und aus städtebaulicher Sicht i.S. der Entwicklungsziele des Einzelhandelsstandortes Prenzlau positiv zu werten. Da der Ausweis als zentraler Versorgungsbereich kein notwendiges Kriterium mit Bezug zum Bauleitplanverfahren darstellt, ist eine Anerkennung als Nahversorgungszentrum im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Prenzlau 2022 nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen wird der Nahversorgungsstandort Neustädter Damm qualitativ und quantitativ erheblich aufgewertet und somit die Versorgungsfunktion für die Einwohner im unmittelbaren Nahbereich bzw. auch im Prenzlauer Umland deutlich gestärkt. Ein Weiterbetrieb des innerstädtischen REWE-Marktes sollte ungeachtet dessen sichergestellt werden.“ *Hinweis:* REWE hat in einem städtebaulichen Vertrag den Weiterbetrieb des Marktes in der Steinstraße bis zum 14. November 2031 garantiert und plant eine umfassende Erneuerung des Marktes.

□ Vorabcheck, Verträglichkeitsgutachten, Synopse, ergänzende Stellungnahme

Um die möglichen Auswirkungen der Erweiterung und Neuansiedlung zu prüfen, wurden vor und während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans sowie des parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehrere Gutachten

30 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2019, Dresden 2019.

31 dies.: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Prenzlau 2022 - Dresden 2022.

32 a.a.O. S. 73.

erstellt;³³ nähere Erläuterungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Gutachten zu entnehmen. Die Gutachten beziehen sich hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans auf den Aspekt, ob der Standort für den Ausbau der Nahversorgung geeignet ist und mit welchen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt und die Nahversorgungszentren sowie Nahversorgungsstandorte im übrigen Stadtgebiet zu rechnen ist.

3.1 Art der Nutzung

Bisher stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Handel - Nahversorgung eine gemischte Baufläche, ein allgemeines Wohngebiet und Grünflächen dar. Die gemischte Baufläche wird überwiegend bereits durch einen Discounter und einen Getränkehandel nebst Stellplätzen und Zufahrten geprägt; das allgemeine Wohngebiet ist unbebaut. Dies ist auf die Lage an den Stellplätzen zurückzuführen, weshalb auch in Zukunft – trotz Wohnraumbedarf in der Stadt – nicht mit einer Wohnbebauung zu rechnen ist. Von der Grünfläche soll nur ein kleiner Teil in Anspruch genommen werden.

Wie bereits oben erläutert soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel - Nahversorgung“ dargestellt werden; denn nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind „... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ... außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Zudem sind die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnerisch bedeutsam sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen „... auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der ... Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

Vor diesem Hintergrund bestimmt der LEP HR mit dem Ziel 2.6, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten

33 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Schaeffer, Florian: Vorabcheck zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Neustädter Damm in Prenzlau, Dresden 2020.
Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH; Schwade, Marc: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des Nahversorgungsstandorts Neustädter Damm in der Stadt Prenzlau, Berlin 2021.
Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Der Neustädter Damm in Prenzlau als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Hamburg 2021.
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Dr. Eddy Donat: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Rewe-Marktes und zur Erweiterung eines Norma-Marktes in Prenzlau, Neustädter Damm; Dresden 2022.

zulässig sind (Konzentrationsgebot). Da der LEP HR mit dem Ziel 3.6 (u.a.) Prenzlau als Mittelzentrum festlegt, wird dieses Ziel hier erfüllt. Ergänzend wird im Grundsatz 2.8 LEP HR ausgeführt, dass neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen der zentralörtlichen Funktion entsprechen sollen (Kongruenzgebot). Gemäß dem Ziel 2.13 Abs. 1 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot); großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung allerdings gemäß dem Ziel 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Rechtliche Bauaufsicht des Landkreises Uckermark wies in ihrer Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für Sondergebiete neben der Art der Nutzung auch die Zweckbestimmung festzusetzen ist. Aus der (bisherigen) Kurzbezeichnung „Handel“ ergibt sich keine hinreichend genaue Zweckbestimmung für die Abwägung, da mögliche Auswirkungen infolge von Änderungen des Bauvorhabens, Branchenwechsel oder Sortimentserweiterungen nicht genau bestimmt werden können. Für die Abwägung ist die Zweckbestimmung hinsichtlich der Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu konkretisieren.³⁴ Dieser Anregung wird gefolgt und die zeichnerische Darstellung „SO Handel“ um den Zusatz „Nahversorgung“ ergänzt, so dass das Sortiment begrenzt wird und ein Branchenwechsel nicht möglich ist. Außerdem können damit die Auswirkungen eingeschätzt und abgewogen werden (z.B. hinsichtlich Liefer- und Kundenverkehr, Verkehrsfluss auf dem Neustädter Damm, Schallemissionen, Natur und Landschaft, Klima).

3.2 Verkehr und Erschließung

Durch das Vorhaben wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs kommen, weshalb die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt wurde.³⁵ Es wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt:

- ♦ Eine Zunahme des Verkehrs durch die Beschäftigten um 65 Kfz-Fahrten/Tag, durch den Kundenverkehr um 2.074 Kfz-Fahrten/Tag und durch den Wirtschaftsverkehr (Anlieferung) um 10 Kfz-Fahrten/Tag, insgesamt also 2.149 Kfz-Fahrten/Tag.
- ♦ Für die Spitzenstunde am Vormittag wurde ein zusätzliches Quellverkehrsaufkommen von 98 Kfz-Fahrten und ein Zielverkehrsaufkommen von 142 Kfz-Fahrten pro Stunde ermittelt. In der Spitzenstunde am Nachmittag kommen im Quellverkehr 192 Kfz-Fahrten und im Zielverkehr 140 Kfz-Fahrten je Stunde zum Bestand hinzu.

34 Stellungnahme der Rechtlichen Bauaufsicht des Landkreises Uckermark vom 14. September 2022.

35 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft; Malchow, Tom; Pries, Hannes; Kondody, Joma: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan »Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd« in Prenzlau, Berlin 2022.

Das Gutachten kommt darauf aufbauend zu folgendem Schluss: „Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass die Planung für den Verkehrsablauf auf dem übergeordneten Neustädter Damm keine größeren Auswirkungen hat. Im Nullfall und im Planfall liegt die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für alle Knotenströme auf dem Neustädter Damm bei „A“, was einer hohen Qualität des Verkehrsablaufs mit keinen oder minimalen Wartezeiten entspricht.“

Allerdings reduziert sich die Qualität des Verkehrsablaufs für den linkseinbiegenden Verkehrsstrom (also vom Vorhabenstandort in den Neustädter Damm) in der Spitzenstunde am Vormittag von „B“ auf „C“, in der Spitzenstunde am Nachmittag von „B“ auf „E“. Der Qualitätsstufe „E“ entspricht eine mittlere Wartezeit von über 45 Sekunden, weshalb eine Fußverkehrs-Lichtsignalanlage mit Wartezeitdetektion zur Schaffung von Zeitlücken direkt östlich der Einmündung vorgeschlagen wurde – Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen.

Insgesamt ergibt sich damit, dass der Standort für ein sonstiges Sondergebiet Handel – Nahversorgung auch aus verkehrliches Sicht geeignet ist.

3.3 Lärmschutz

In der bereits weiter oben erwähnten schalltechnischen Untersuchung³⁶ wurden als Immissionsorte die in der Nachbarschaft des Änderungsgebiets befindliche Wohnbebauung (östlich, westlich und nördlich) sowie eine Kleingartenanlage (östlich) ermittelt (vgl. Abbildung 11 auf Seite 30).

Die Gebäude der Immissionsorte IO 01 – IO 03 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Neustädter Damm“, der ein Mischgebiet festsetzt. Die Wohngebäude der Immissionsorte IO 04 – IO 10 befinden sich im unbeplanten Innenbereich; entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau sind die Wohnhäuser wiederum einem Mischgebiet zuzuordnen. Für die Immissionsorte IO 20 – IO 23 stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar (Kleingartenanlage), für die nur am Tage ein Schutzanspruch besteht (vgl. Abbildung 12 auf Seite 30).

Durch die Immissionsberechnungen ergab sich das Resümee des Gutachtens wie folgt: „Durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten Verkaufseinrichtungen im Plangebiet sind unter den im Bericht beschriebenen Randbedingungen in der Nachbarschaft keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm bzw. des BImSchG durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.“ Dabei wurde „... von einem Worst-Case-Szenario für den Betrieb der Verkaufsstätten ausgegangen. Entsprechend der Beurteilungsergebnisse ergaben sich keine Forderungen nach schallmindernden Maßnahmen.“

Die Untersuchung bezieht sich auf die derzeit geplanten Nahversorger, sollten andere Betriebe mit anderen Kundenströmen, anderer Belieferung, mit größeren Ver-

36 Ihler, Gerhad: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ der Stadt Prenzlau, Milmersdorf 2021.

kaufsf lächen etc. geplant werden, ist ein neues Gutachten erforderlich. Der Standort ist aber grunds ätzlich für ein sonstiges Sondergebiet Handel – Nahversorgung geeignet.



Abbildung 11: Lageplan Immissionsorte³⁷

Bez.	Adresse	Anzahl der Stockwerke	Gebiet	Immissionsrichtwert Tag/Nacht in dB(A)
IO 01	Neustädter Damm 53	3	Mischgebiet	60/45
IO 02	Neustädter Damm 51	3		
IO 03	Neustädter Damm 47	3		
IO 04	Neustädter Damm 40	4		
IO 05	Neustädter Damm 38	2		
IO 06	Neustädter Damm 36	2		
IO 07	Neustädter Damm 34	2		
IO 08	Neustädter Damm 30	1		
IO 09	Neustädter Damm 30	1		
IO 10	Neustädter Damm 17	1		
IO 20	Aufpunkt in der Freifläche in 2 m Höhe	-	Kleingartenanlage	60/-
IO 21				
IO 22				
IO 23				

Abbildung 12: Immissionsrichtwerte³⁸

37 © Gerhard Ihler, Milmersdorf 2021.

38 © ders.

3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Stadt sind im Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Vorsorglich wird aber ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).³⁹

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im Bereich der direkt nördlich an das Änderungsgebiet anschließenden Verkehrsfläche des Neustädter Damms.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich der derzeitigen Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes (WSG) Prenzlau/Röpersdorfer Weg (s. Abbildung 6 auf Seite 16). Das WSG dient dem Schutz der öffentlichen Wasserversorgung (weshalb es in diesem Kapitel behandelt wird); es sind die Verbote der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz – Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete – vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 26, S. 487) zu beachten.

Das Wasserwerk ist außer Betrieb, die Wasserfassungen sind aber noch vorhanden und sollen - nach Aussage des Versorgers - wieder in Betrieb genommen werden. Mit Stand Mai 2004 liegt ein Fachgutachten vor, gemäß dem eine Neufestsetzung der Schutzzonen beabsichtigt ist. Wie die Abbildung 13 auf Seite 32 zeigt, wird der größte Teil des Änderungsgebiets künftig außerhalb der Schutzzonen liegen – nur ein Teil der Grünflächen innerhalb der Schutzzone II. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Bauvorhaben den Schutzzweck nicht gefährdet; dies wurde in mit der unteren Wasserbehörde geführten Abstimmungsgesprächen bestätigt.⁴⁰

Soweit das Vorhaben gegen die derzeit noch rechtskräftige Verordnung (Verbote, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten) verstößt, muss ein Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt werden. Die untere Wasserbehörde hat für diesen Fall eine Befreiung in Aussicht gestellt; denn von den Verboten und Beschränkungen des Trinkwasserschutzgebietes kann befreit werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird.⁴¹ Da das Wasser aus Richtung Westen anströmt (siehe Abbildung 13 auf Seite 32) - und nicht aus dem Änderungsgebiet – wird der Schutzzweck durch eine Nutzung im Änderungsgebiet nicht gefährdet (s. hierzu auch das Kapitel 2.5 Ver- und Entsorgung ab Seite 15).

39 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

40 Ortstermin am 10. März 2022 mit Herrn Wolter (UWB) sowie Telefonate mit Herrn Keßler (UWB) am 22. und 29. März 2022.

41 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 1. November 2022.

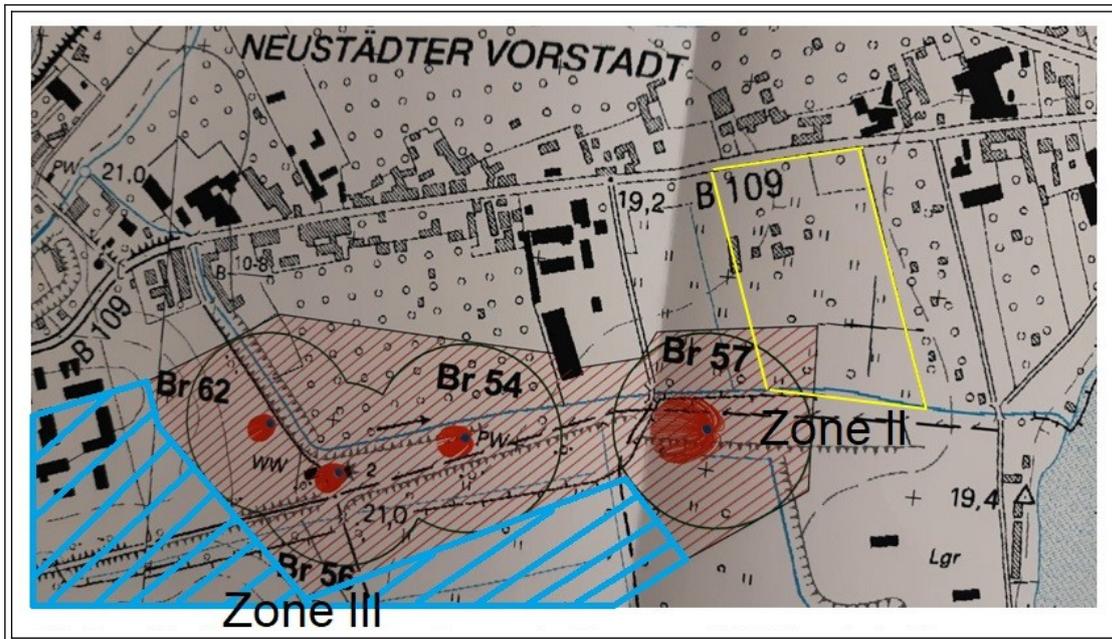


Abbildung 13: Vorgeschlagene neue Grenzen der Schutzzonen WSG Röpersdorfer Weg⁴²

3.6 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet gibt es kein Baudenkmal. Die Untere Denkmalschutzbehörde vermutet aber im Geltungsbereich des Änderungsgebiets Bodendenkmale, insbesondere einen Vorläufer des Neustädter Damms unweit südlich von diesem und südlich des Baugebiets das Bodendenkmal „Fundplatz der Steinzeit und Slawenzeit“ (vgl. Abbildung 10 auf Seite 22).⁴³ Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat dies in seiner Stellungnahme vom 16. Juni 2023 bestätigt, weshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.

3.7 Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Rechtliche Bauaufsicht des Landkreises hat in ihrer Stellungnahme zum 2. Änderungsentwurf darauf hingewiesen, dass § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB für die Zweckbestimmung der Grünflächen eine Reihe von Anlagen nennt, dieser Katalog aber nicht abschließend ist. Wird eine Grünfläche dargestellt, ist deren städtebauliche Funktion ebenfalls anzugeben und ihr städtebaulicher Zweck in der Begründung zu

42 Fachgutachten (Golder Associates GmbH) zur Verfügung gestellt v. d. Unteren Wasserbehörde LK Uckermark

Zone I: 10 m Radius um die Brunnenstandorte

Zone II: rot schraffiert (gemäß Fachgutachten aus 2006)

Zone III: blau schraffiert (in Anstromrichtung fortgeführt)

gelb umrandet = Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

43 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 4. Februar 2022.

erläutern. Für die Darstellung der Zweckbestimmung kann gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV)⁴⁴ auch ein Planzeichen ergänzt werden.

In § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden beispielhaft als mögliche Zweckbestimmungen genannt: Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe. Mit diesen Zweckbestimmungen sind regelmäßig bauliche Anlagen verbunden. Dies ist hier nicht der Fall; denn die dargestellte Grünfläche soll dem Ausgleich des durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan zulässigen (zusätzlichen) Eingriffs dienen. Für den Ausgleich ist die „Wiedervernässung von Niedermoorböden“ und die „Aufwertung feuchter bis nasser Trittrassen“ durch regelmäßige Beweidung vorgesehen. Im Bebauungsplan ist dieser Ausgleich als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (SPE) auf einer entsprechenden SPE-Fläche festgesetzt. Die SPE-Fläche überlagert eine festgesetzte Grünfläche, die exakt der in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Grünfläche entspricht.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird daher auch im Flächennutzungsplan die Grünfläche mit einer überlagernden SPE-Fläche dargestellt. Die durchzuführenden Maßnahmen werden als „Wiedervernässung/Beweidung“ mit einem eigenen (ergänzten) Planzeichen dargestellt und entsprechen somit den im Bebauungsplan festgesetzten SPE-Maßnahmen. Durch diese zusätzlichen Darstellungen ist die städtebauliche Funktion der Grünfläche eindeutig bestimmt.

3.8 Klimaschutz

Die mikroklimatischen Belastungen durch das Bauvorhaben werden im Änderungsgebiet gemindert und ausgeglichen, und zwar vor allem durch die Pflanzung von Großbäumen im Bereich der Stellplatzanlage, die Verdunstung der Niederschläge, die auf dem Dach des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters anfallen, auf der südlich angrenzenden Grünfläche und die Wiedervernässung der dort befindlichen Niedermoorböden, wodurch der Zersetzungsprozess des Moors gestoppt wird.

Außerdem trägt die Verbesserung der Nahversorgung an diesem Standort zu einer Verkehrsvermeidung bei, da Verbraucher aus den westlichen und südwestlichen Stadtteilen nicht mehr in oder gar durch die Innenstadt fahren müssen, um einen Vollsortimenter aufsuchen zu können. Zudem ist das sonstige Sondergebiet Handel - Nahversorgung durch Wege unweit westlich und östlich an den bestehenden Geh- und Radweg entlang des Höftgrabens angebunden, so dass der Vorhabenstandort umweltschonend nicht nur entlang des vielbefahrenen Neustädter Damms, sondern auch rückwärtig ungestört erreichbar ist.

⁴⁴ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3.9 Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten (Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung des Bebauungsplans, Fachgutachten für Verkehr, Schallschutz, Baugrund, Entwässerung etc.) übernimmt der Vorhabenträger; dies hat er in einem Kostenübernahmevertrag einseitig gegenüber der Stadt erklärt. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, wie z.B. den Bau der Fußverkehrs-Lichtsignalanlage mit Wartezeitdetektion oder die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen. Der Stadt entstehen durch das Vorhaben (und dessen Planung) keine Kosten.

3.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächen	bisher	neu
	Größe in m ²	
Gemischte Baufläche	12.830	
Allgemeines Wohngebiet	5.930	
Grünflächen	15.120	13.380
Sonstiges Sondergebiet		20.500
Geltungsbereich	33.880	33.880

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 16. Juni 2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südwestlich der Altstadt von Prenzlau am Neustädter Damm (B 109). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 15/6, 17/2, 370, 371, 372 und 373 der Flur 25 der Gemarkung Prenzlau (vgl. Abbildung 14). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 33.880 m².

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ wird der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert. Die derzeitige Flächenausweisung „Misch- und Wohnbaufläche“ wird in „sonstiges Sondergebiet Handel Nahversorgung“ umgewandelt.

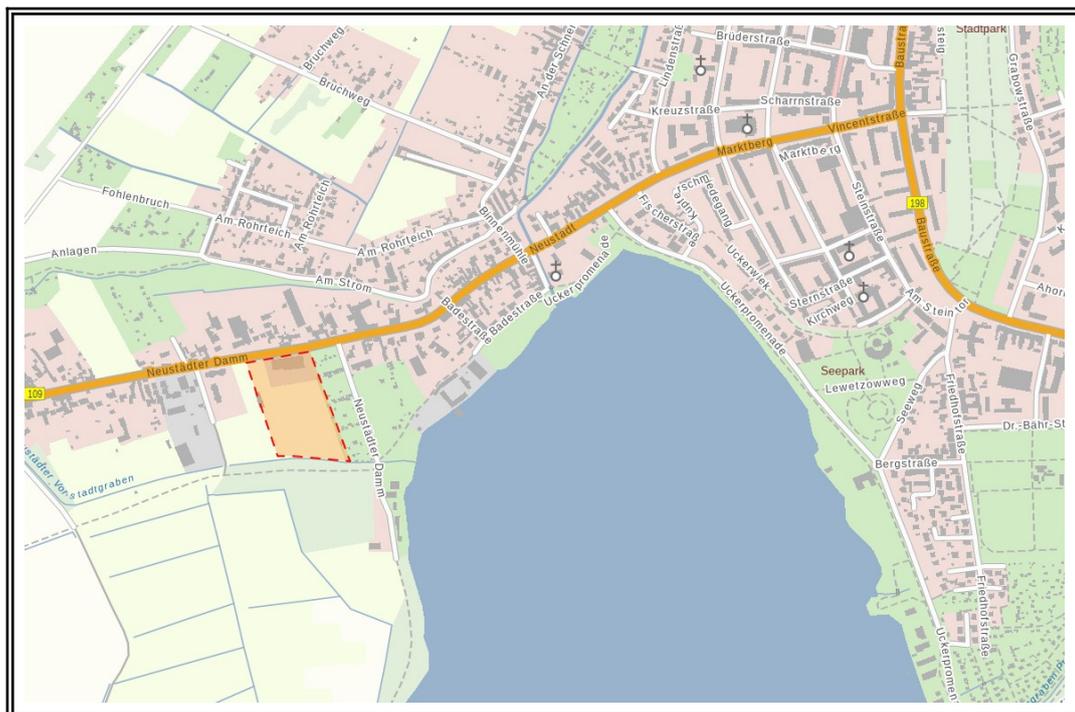


Abbildung 14: Lage des Plangebiets⁴⁵

4.1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Grundlage der Umweltprüfung ist der Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bearbeitungsstand 30. Oktober 2023.

45 © WebAtlasDE Fix Brandenburg mit Berlin (WMS), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Daten geändert), Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB).

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ aus dem Flächennutzungsplan und damit die angestrebte Revitalisierung und Neuerichtung eines Fachmarktzentrums für die Nahversorgung zu ermöglichen. Hierfür soll die Darstellung wie folgt geändert werden (Abbildung 15):



Abbildung 15: Rechtswirksamer FNP (links) und Entwurf zur 3. Änderung des FNP (rechts), gelb gestrichelt = Änderungsgebiet

Bisher:

- gemischte Baufläche (ca. 12.964 m²)
- allgemeines Wohngebiet (ca. 6.178 m²)
- Grünfläche (ca. 1.358 m²)

Künftig:

- Sondergebiet Handel Nahversorgung (ca. 20.500 m²)

Ferner wird die Zweckbestimmung der Grünfläche durch ein Planzeichen-Symbol im FNP künftig als SPE-Fläche mit den Maßnahmen „Wiedervernässung und Beweidung“ bestimmt.

4.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24.06.2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bauleitplans.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet. Die im Rahmen des Vorhabens Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd vorgesehene Geschossfläche⁴⁶ wird größer als 1.200 m² sein, so dass eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien der Anlage 3 zu § 7 UVPG durchzuführen wäre. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG entfällt diese Verpflichtung jedoch für Bauleitpläne, für die eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Dies ist hier der Fall.

4.1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁴⁷

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Gesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

46 Geschossfläche = Summe der anhand der Außenmaße ermittelten Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes (Definition gem. § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

47 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

-
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
 - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt Sorge zu tragen,
- Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall eines Parallelverfahrens auf der Ebene des Bebauungsplans bearbeitet. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf der Grundlage einer bilanzierenden Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)⁴⁸

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmälern, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG)

48 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Für den Bauleitplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.
- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

Baumschutzsatzung der Stadt⁴⁹

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen – Baumschutzsatzung – schützt den Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BbgNatSchG. Unter den Schutz der Satzung fallen

1. Alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm aufwärts. Maßgebend ist der Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.
2. Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist.
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzsatzung gepflanzt wurden.
4. Bäume als gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß der §§ 17 und 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) (z. B. Streuobstwiesen, Alleen) und der §§ 23–30 BNatSchG (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Biotope).

⁴⁹ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung - öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 05/2021 vom 10.07.2021

Vom Schutz ausgenommen sind

1. Bäume auf Wohngrundstücken mit bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen ab einem Stammumfang von mehr als 190 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 cm),
2. Obstbäume (ausgenommen Bäume in Streuobstwiesen und Alleen), Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des Geltungsbereiches,
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gefällt werden, der nach §§ 17,18 des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen worden ist,
4. zu gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 (1) des Bundeskleingartengesetzes,
6. Wald in Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Wird eine Ausnahmegenehmigung für das Fällen von Bäumen erteilt, so sind als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten:

- a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes 10 bis 140 cm, ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.
- b. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes 141 bis 250 cm, sind zwei Laubbäume (Großbaum) mit einem Stammumfang von je 14 bis 16 cm zu pflanzen.
- c. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes 251 cm oder mehr, sind drei Laubbäume (Großbaum) mit einem Stammumfang von je 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzung ist möglichst auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem das zur Beseitigung freigegebene Schutzobjekt stand. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Wenn die Grundstückgegebenheiten dies nicht zulassen, können im Ermessen der Genehmigungsbehörde auf die jeweiligen Verhältnisse angepasste Ersatzpflanzungen bestimmt werden.

Die Ersatzpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles zu realisieren. Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Stadt Prenzlau umgehend mit geeigneten Mitteln schriftlich anzuzeigen (Foto, Rechnung).

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Bäume angewachsen sind. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen sofort dem Schutz der Baumschutzsatzung. Sind die gepflanzten Bäume bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.

Sind bereits Pflanzungen vorgenommen worden, bevor die Baumfällungen erfolgt sind, können diese bis zur Höhe des Wertes der berechneten Ersatzpflanzung angerechnet werden. Anrechenbar sind alle einheimischen und standortgerechten

Baumarten, die in den letzten drei Jahren auf dem eigenen Grundstück vom derzeitigen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten gepflanzt wurden.

Eine Ausgleichszahlung an die Stadt für den Fall, dass der Antragsteller seiner Verpflichtung zur Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht nachkommen kann, ist in der Baumschutzsatzung nicht vorgesehen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uckermark (1999) beinhaltet eine zielorientierte Erfassung und Bewertung Umweltschutzgüter der Teilregion Prenzlau. Er beinhaltet darüber hinaus geplante Vorhaben und Nutzungsänderungen.⁵⁰

Die Leitlinien und Ziele werden im Landschaftsrahmenplan durch die umfangreiche Beschreibung von Erfordernissen und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge konkretisiert. Die das Plangebiet betreffenden Erfordernisse und Maßnahmen sind in den Landschaftsplan der Stadt Prenzlau (2000) eingeflossen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Prenzlau (2000) stellt Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Siedlungsgebiet der Stadt Prenzlau dar.⁵¹

Aktuell liegt eine Aktualisierung des Landschaftsplans in Form eines Umweltberichts zum Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan vor.⁵² In der Karte Nr. 7 „Entwicklungskonzeption“ werden für das Plangebiet selbst keine konkreten Entwicklungsziele formuliert. Auf dem westlich benachbarten Flurstück 369 (Flur 25, Gemarkung Prenzlau) ist eine neu anzulegende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ohne nähere Angabe der Maßnahme (Nr. 45) dargestellt. Ferner sind die vorhandenen Gräben ohne Priorität für die Renaturierung und Revitalisierung dargestellt. Westlich und östlich des Plangebiets sind Hinweise auf Kontrolle und ggf. Sanierung von Altlasten dargestellt. Für den Uferbereich des Unteruckersees ist der Erhalt und die Entwicklung von innerstädtischen Grünzügen als Entwicklungsziel vorgesehen (siehe Abbildung 16 auf Seite 43).

50 Landkreis Uckermark, Landschaftsrahmenplan (LRP) Teilregion Prenzlau, Geplante Vorhaben und Nutzungen Karte 4, 1999

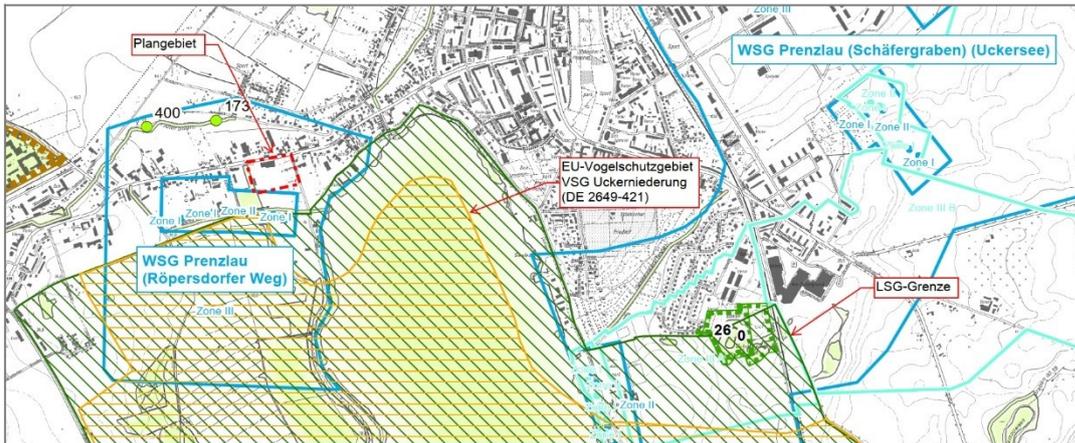
51 Stadt Prenzlau, Landschaftsplan (LP), Entwicklungskonzept, Karte Nr. 31, Juni 2000

52 Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Büro Knoblich (Erkner 2018)



Abbildung 16: Ausschnitt Landschaftsplan Entwicklungskonzeption (Karte 7)⁵³

53 Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Büro Knoblich (Erkner 2018)



Legende

europäische Schutzgebiete (NATURA 2000)



FFH-Gebiete



EU-Vogelschutzgebiete (VSG)

nationale Schutzgebiete und -objekte



Naturschutzgebiete (NSG)



Landschaftsschutzgebiete (LSG)



Naturpark (NP)



Geschützte Landschaftsteile (GLB) - mit lfd. Nr.



Naturdenkmal (ND) - mit lfd. Nr.

gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchG geschützte Biotope



gesetzlich geschützte Biotope

wasserrechtliche Schutzgebiete



Wasserschutzgebiete Bestand (WSG)
Aufhebung geplant



Wasserschutzgebiete (WSG)
geplant

Abbildung 17: Schutzgebiete⁵⁴

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In einem Abstand von ca. 120 m südlich des Plangebiets verlaufen die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Unteruckersee“⁵⁵ und des europäischen Vogelschutzgebiets (Special Protection Area - SPA) Uckerniederung (DE 2649-421) (siehe Abbildung 17).

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich im Umfeld des Plangebiets nicht.

⁵⁴ Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Karte 1, Büro Knoblich (Erkner 2018)

⁵⁵ LSG "Unteruckersee", festgesetzt durch Verordnung zur Unterschutzstellung des Unteruckersees als Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Prenzlau vom 21.07.1992, Bekanntmachung vom 21.07.1992

4.1.2.2 Artenschutz

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht.⁵⁶ Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden zusammenfassend in Kapitel 4.2.1.2 Tiere und Lebensstätten ab Seite 55 wiedergegeben.

4.1.2.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BbodSchG).

56 Scharon, Jens: Artenschutzfachliche Einschätzung für die Fläche eines Einzelhandelsstandortes am Neustädter Damm in der Stadt Prenzlau (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten); Juli 2021 (Berlin)

4.1.2.4 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

4.1.2.5 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV⁵⁷) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV⁵⁸). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

57 Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

58 Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm berechnet.⁵⁹ Hinsichtlich der Beurteilung der in der TA Lärm unter Nr. 6.1 nicht berücksichtigten schutzbedürftigen Gebiete stellt die „Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz“ (LAI) in ihren Hinweisen zur TA Lärm fest, dass der Schutzanspruch für den Außenbereich nicht schematisch abgeleitet werden kann. Außenbereiche sind im Einzelfall entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Die TA Lärm sieht keinen eigenen Immissionsrichtwert für Kleingartenanlagen vor. Die LAI führt in ihren Hinweisen zur TA Lärm jedoch aus: „Der Schutzanspruch für Friedhöfe, Kleingartenanlagen, ... und für Parkanlagen ergibt sich in der Regel nur für die Tageszeit. Das Schutzinteresse ist ... hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird.“⁶⁰

4.1.2.6 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 39. BImSchV⁶¹) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

59 vgl. DIN 18005-1 Nr. 7.5

60 LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017

61 Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

4.1.2.7 Klimaschutz

Gemäß § 1 KSG⁶² soll das Bundes-Klimaschutzgesetz die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Deutschland soll bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 mindern. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen. Es werden in einem quellenbasierten Ansatz die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges unterschieden, für die in Anlage 1 des Gesetzes jeweils Minderungsziele hinterlegt werden. Außerdem implementiert es nach § 8 Absatz 1 KSG einen legislativen Mechanismus, der bei der Überschreitung der Jahresemissionsmengen greift und sogenannte Sofortprogramme zur Einhaltung der Jahresemissionsmengen des Sektors für die folgenden Jahre sicherstellen soll.

Das KSG setzt Minderungsziele für Bereiche, die auch für die Siedlungsentwicklung von Belang sind. Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge).

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme des Ist-Zustands von Natur und Landschaft wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen differenziert nach Eingriffsbereichen vorgenommen (siehe Abbildung 18 auf Seite 49).

- Der Eingriffsbereich EB1 entspricht dem geplanten sonstigen Sondergebiet Handel – Nahversorgung im FNP.
- Der Eingriffsbereich EB2 entspricht der geplanten Grünfläche im FNP.

62 Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)



Abbildung 18: Eingriffsbereiche EB1 und EB2

4.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Biotoptypen

Im Plangebiet wurde im August 2020 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt⁶³. Der vollständige Bericht der Biotoptypenkartierung, der auch eine Fotodokumentation enthält, ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anhang B beigefügt.

Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Die Untersuchungsfläche liegt in der Neustädter Vorstadt, südlich des Neustädter Damms. An der Straße befindet sich ein Discountermarkt mit großflächigem Parkplatz und randlichen Grünflächen. Angrenzend nach Westen und Süden erstrecken sich Pferdekoppeln, die durch teilweise lückige Reihen aus Kopfweiden untergliedert sind. Hier befinden sich auch kleinere Stallgebäude. Das Gelände fällt vom Neustädter Damm nach Süden leicht ab zu den Niederungsbereichen des Unterckersees. Die Fläche wird am östlichen Rand durch einen trockenfallenden Graben

63 Biotoptypenkartierung B-Plan Einzelhandelsstandort Prenzlau, Neustädter Damm 19, Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner, Berlin (2020)

begrenzt, der nach Süden zum Neustädter Vorstadtgraben (Höftgraben) führt. Im Westen schließt sich an das Untersuchungsgebiet eine weitere Koppel sowie eine gemähte Grünlandparzelle an.

Beschreibung der Biotoptypen

Auf eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen wird in diesem Umweltbericht verzichtet, da diese im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten ist. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist in der beigefügten Karte (Abbildung 19 auf Seite 53) dargestellt.

Arten der Roten Liste

Im Untersuchungsgebiet wurden folgende Arten der Roten Liste Brandenburg⁶⁴ bzw. geschützte Arten gefunden (mit Lageangabe in der Karte). Da Spreizblättriges Greiskraut (*Senecio erraticus*) zerstreut und vor allem Erdbeer-Klee (*Trifolium fragiferum*) häufig vorkommen, wurden sie nur dem jeweiligen Biotoptyp zugeordnet.

Tr	Erdbeer-Klee (<i>Trifolium fragiferum</i>) 3 (gefährdet)
Se	Spreizblättriges Greiskraut (<i>Senecio erraticus</i>): 3 (gefährdet)
Ca	Falsche Fuchs-Segge (<i>Carex otrubae</i>): V (Vorwarnliste)
Ma	Weg-Malve (<i>Malva neglecta</i>): V (Vorwarnliste)
Ir	Sumpf-Schwertlilie (<i>Iris pseudacorus</i>) besonders geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung.

Mit Ausnahme der kurzlebigen Weg-Malve, eine Art nährstoffreicher Ruderalstandorte, sind alle Arten der Roten Liste typisch für feuchte Standorte. Erdbeer-Klee und Falsche Fuchs-Segge zählen hier zu den salztoleranten Arten, wie sie für das salzbeeinflusste Niederungsgrünland im Bereich der beiden Uckerseen typisch sind. Erdbeer-Klee benötigt niedrigwüchsige Vegetationsstrukturen, wie sie auf extensiven Weideflächen gegeben sind.

Bewertung der Biotoptypen

Die Bewertung der Biotoptypen und die daraus abgeleitete Bemessung des Kompensationsumfangs erfolgt nach den Kriterien

- Schutzstatus / Gefährdung
- Vielfalt (Arten- u. Struktureichtum) und
- Regenerationsfähigkeit

64 RISTOW, M., HERRMANN, A., ILLIG, H., KLÄGE, H.-C., KLEMM, G., KUMMER, V., MACHATZI, B., RÄTZEL, S., SCHWARZ, R. & F. ZIMMERMANN (2006): Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. – Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.), Natursch. u. Landschaftspf. Bbg. 15 (4), Beilage.

Die Bewertungskriterien und die Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ist in den nachstehenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus/Gefährdung

Wertung	Schutzstatus / Gefährdung (S)
sehr hoch (5)	geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotope (Kategorie 1 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
hoch (4)	stark gefährdete Biotope (Kategorie 2 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
mittel (3)	gefährdete Biotope (Kategorie 3 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdete bzw. im Rückgang befindliche Biotope (Kategorie V/R gem. LUA BRANDENBURG 2007)
sehr gering (1)	nicht geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet (gem. LUA BRANDENBURG 2007)

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten- und Struktureichtum)

Wertung	Vielfalt (Arten und Struktureichtum) (V)
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z.B. unberührte Wälder oder Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z.B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z.B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z.B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z.B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

Tabelle 4: Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit

Wertung	Entwicklungsdauer (Jahre)	Regenerationsfähigkeit (R)
sehr hoch (5)	> 200	kaum bis nicht regenerierbar (z.B. Erlenbruchwälder, Moore mit hoher Torfmächtigkeit)
hoch (4)	100 - 200	schwer bis kaum regenerierbar (z.B. Nieder- und Übergangsmoore, artenreiche Laubwälder)
mittel (3)	25 - 100	schwer regenerierbar (z.B. Feldgehölze, Forste, Segenriede)
gering (2)	5 - 25	bedingt regenerierbar (z.B. artenarme(s) Grünland/ Gebüsche, Vorwälder, Hecken)
sehr gering (1)	< 5	kurzfristig regenerierbar (z.B. Intensivgrasland, Acker, kurzlebige Ruderalfluren)
keine Bewertung (0)		Biotoptypen ohne Vegetationsbestand / technische Bauwerke

Tabelle 5: Biotoptypen des Plangebiets und ihre Bewertung

Flächentyp Nr.	Biotoptyp Code Brb	Biotoptypen	Schutzstatus § = ges. geschützt, (§) nur in bestimmten Ausbildungen geschützt	Einzelbewertungen			Gesamtbewertung Wertstufen: 1 = sehr gering 2 = gering 3 = mittel 4 = hoch 5 = sehr hoch
				S = Schutzstatus/Gefährdung	V = Vielfalt (Arten- und Strukturreichtum)	R = Regenerationsfähigkeit	
				S	V	R	
[01]	011333	Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilw. beschattet, nur stellenweise wasserführend		1	3	2	gering
[02]	03130	vegetationsarme, schotterreiche Flächen		1	2	1	gering
[03]	03190	Sonstige vegetationsfreie/-arme Flächen		1	2	1	gering
[04]	03239	Sonstige einjährige Ruderalfluren		2	3	2	gering
[05]	03249	Sonstige ruderale Staudenfluren		2	3	2	gering
[06]	03260	Einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften		2	3	2	gering
[07]	051052	Feuchtweiden, verarmte Ausprägung		4	4	3	hoch-(sehr hoch)
[08]	05107	Feuchte bis nasse Trittrasen		4	4	3	hoch-(sehr hoch)
[09]	051112	Artenarme Fettweiden		2	3	2	gering
[11]	051319	Sonstige Grünlandbrache feuchter Standorte	(§)	4	3 - 4	2	mittel-(sehr hoch)
[12]	051419	Sonstige Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	(§)	4	3 - 4	2	mittel-(sehr hoch)
[14]	05160	Zierrasen/Scherrasen		1	2	1	sehr gering
[15]	05171	Ausdauernder Trittrasen		1	2	1	sehr gering
[16]	0714201	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, überwiegend Altbäume		1	2	3	gering
[17]	0714212	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)		1	2	3	gering
[18]	0714232	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)		1	2	3	gering
[19]	0715213	Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumarten, jung		2	2	3	gering
[20]	0715311	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, Altbäume		4	3 - 4	3	hoch-(sehr hoch)
[21]	071621	Geschlossene Kopfbaumreihe		3	3 - 4	3	hoch-(sehr hoch)
[22]	07163	Solitäre Kopfbäume oder Gruppen		3	3 - 4	3	hoch-(sehr hoch)
[23]	10272	Anpflanzung von Sträuchern		1	2	5	gering
[24]	12310	Handels- und Dienstleistungsflächen		1	1	0	sehr gering
[25]	12410	Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft		1	1	0	sehr gering
[26]	12643	Parkplätze versiegelt (Verbundsteine, Teer)		1	1	0	sehr gering
[27]	12651	Unbefestigter Weg		1	1	0	sehr gering
[28]	12654	Versiegelter Weg (Verbundsteine, Großpflaster, Teer)		1	1	0	sehr gering
[29]	12740	Lagerflächen		1	1	0	sehr gering

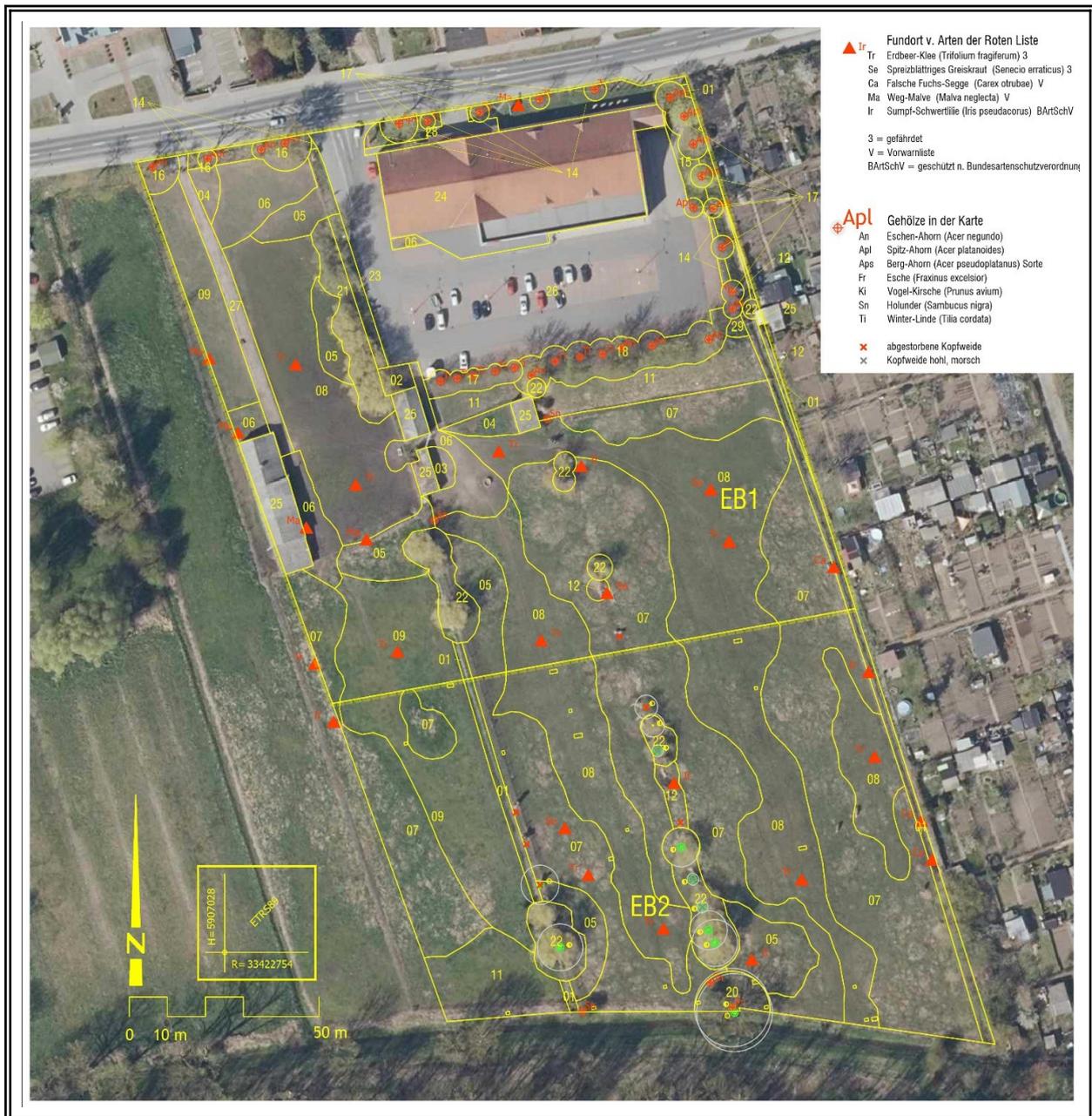


Abbildung 19: Biotoptypen (Bestand) – Plan B-01-DOP - Kartierung M. Rohner / August 2020 (verkleinerte Abb.)

Gesetzlich geschützte Biotope

Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften. Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

Im Westen schließt sich an das Untersuchungsgebiet eine Koppel sowie eine gemähte Grünlandparzelle an. Beide Flächen sind in der Biotopkartierung Branden-

burg⁶⁵ als geschützter Biotop ausgewiesen, ebenso der Neustädter Vorstadtgraben (Höftgraben), der angrenzend im Süden verläuft.



Abbildung 20: Geschützte Biotope in angrenzenden Bereichen

- 1 = ID: LU09009-2649SW0121
0510321 Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung,
geschütztes Biotop
Ausbildung: typisch, gering gestört (2)
- 2 = ID: LU09009-2649SW0127 Neustädter Vorstadtgraben
0113201 Gräben, naturnah, beschattet, ständig wasserführend,
geschütztes Biotop
Ausbildung: untypisch (gestört)
FFH-Lebensraumtyp (FFH-LRT) 3260
Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion flui-*
tantis und des *Callitricho-Batrachion*,
Gesamtbeurteilung des Wertes des Gebietes: A = hervorragend

65 Biotopkataster des Landes Brandenburg im Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Brandenburg (BBK)

4.2.1.2 Tiere und Lebensstätten

Im Folgenden werden die Ergebnisse des für das Baugebiet (Eingriffsbereich EB1) erstellten faunistischen und artenschutzrechtlichen Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben.⁶⁶ Das vollständige Gutachten, das eine Fotodokumentation enthält, ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Am 25. Juli 2021 erfolgte eine Begehung des Eingriffsbereichs EB1 und der angrenzenden Bereiche. Neben der Einschätzung des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte eine Erfassung von Reviernachweisen des Gebiet nutzender Brutvögel. Da die Erfassung zum Ende der Brutzeit erfolgte, wurden vor allem Familienverbände mit gerade ausgeflogenen Jungvögeln und fütternde, lockende und warnende Altvögel erfasst. Zu diesem Zweck wurden die Fläche und die Randbereiche systematisch abgesucht.

Die Einschätzung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten erfolgt vor allem auf der Grundlage vorhandener Lebensräume, Nahrungspflanzen und Strukturen.

Abschichtung - Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Fledermausquartiere wegen des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten (Altbäume mit Höhlen, Fugen, Spalten u. ä. sowie geeignete Gebäude). Die Dachkästen des Discounters sind mit Gitterband verschlossen.
- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- An ruderale Wiesen, trockene Gehölzsäume u. a. Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse *Lacerta agilis*.
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica* spec.

66 Scharon, Jens: Artenschutzfachliche Einschätzung für die Fläche eines Einzelhandelsstandortes am Neustädter Damm in der Stadt Prenzlau (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten); Juli 2021 (Berlin)

Untersuchungsergebnisse – Brutvögel (Aves)

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Im Zuge der Begehung wurde eine Brutvogelart innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Unter dem Vordach, auf der Rückseite des Discounters befinden sich vier Fortpflanzungsstätten des Haussperlings (*Passer domesticus*) in vorhandenen Öffnungen.

In den vorhandenen Bäumen befinden sich keine ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten (Baumhöhlen). Auch wurden keine Nester von Freibrütern gefunden.

Während der Brutzeit (März bis Juli/August) kann es zur Ansiedlung verbreiteter Freibrüter, wie Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Chloris chloris*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) oder Stieglitz (*Carduelis carduelis*) kommen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde keine streng geschützte Art sowie Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs⁶⁷ nachgewiesen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Innerhalb des Plangebietes wurde mit dem Haussperling (*Passer domesticus*) eine Art erfasst, die als Höhlen- und Nischenbrüter ganzjährig geschützte Niststätten nutzt.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können. Im B-Plangebiet wurden ausschließlich an den vorhandenen Gebäuden Niststätten eines Nischen- bzw. Höhlenbrüters festgestellt, dessen Nistplätze ganzjährig geschützt sind. Wenn diese beseitigt werden, müssen Ersatznistplätze geschaffen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (als Anhang dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt) enthält Beispiele für Ersatzniststätten, die am Gebäude angebracht oder in die Fassade eingebaut werden können.

Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Na-

⁶⁷ Ryslavy, T., M. Jurke & W. Mädlow (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4): Beilage.

turschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Entfernung der Gehölze und Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt, dass eine Entfernung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen darf.

Vogelschutzgebiet / Special Protection Area (SPA)

In einem Abstand von ca. 120 m südlich des Plangebiets verlaufen die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Unteruckersee“⁶⁸ und des europäischen Vogelschutzgebiets (Special Protection Area - SPA) Uckerniederung (DE 2649-421) (Abbildung 17 auf Seite 44).

Die Gebiete der 1979 erlassenen EU-Vogelschutzrichtlinie bewahren die in den EU-Mitgliedstaaten vorkommenden wild lebenden Vogelarten und schützen vor der Verschlechterung ihrer Lebensbedingungen. Die Mitgliedstaaten haben sich verpflichtet, für die in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie benannten Vogelarten, die zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete zu "besonderen Schutzgebieten" (Special Protection Area - SPA) zu erklären und zu sichern. In Brandenburg sind alle Vogelschutzgebiete mit Inkrafttreten des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes vom 1. Juni 2013 rechtlich gesichert. In den Vogelschutzgebieten befinden sich bedeutende Vogelbrut- und Rastgebiete Brandenburgs. Mit den von Brandenburg benannten FFH-Gebieten gehören die Vogelschutzgebiete zum europaweiten Natura 2000 Netzwerk.⁶⁹

Als Gebietsmerkmale werden im Standard-Datenbogen des Vogelschutzgebiets Uckerniederung genannt: Niederungslandschaft der Ucker und des Unteren Uckersees mit großen Niedermoorflächen, ausgedehnten Röhrichtbeständen und Flachwasserbereichen, stillgelegte Abwasserteiche einer ehemaligen Zuckerfabrik. Die Güte und Bedeutung wird wie folgt eingeschätzt: Bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere europa- bzw. EU-weite Bedeutung als Brutgebiet für Kleinralle, Blaukehlchen, Rohrschwirl und Teichrohrsänger, europaweite Bedeutung als Rastgebiet der Graugans, Waldsaatgans.

68 LSG "Unteruckersee", festgesetzt durch Verordnung zur Unterschutzstellung des Unteruckersees als Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Prenzlau vom 21.07.1992, Bekanntmachung vom 21.07.1992

69 Internetauftritt des Landesamts für Umwelt,
<https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/natura-2000/vogelschutzgebiete/>
Zugriff am 18.09.2021

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Geomorphologie, Geologie

Die Landschaft im Bereich der Gemarkung Prenzlau ist geprägt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende 1 bis 2 km breite Uckerniederung mit dem ca. 1.130 ha großen Unteruckersee, dessen tiefste Stelle unterhalb des Meeresspiegels liegt. Er wird von ausgedehnten Niedermoorflächen umschlossen, welche am Westufer flacher und breiter als am Ostufer sind.⁷⁰

Das für das Plangebiet erstellte Baugrundgutachten beschreibt die lokalen geologischen Bedingungen wie folgt: „Regionalgeologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Hinterland der pommerschen Hauptendmoräne, am Rande eines weichselglazialen Eiszungenbeckens, welches südlich von einer lokalen Endmoräne (Uckermärker Lobus) begrenzt wird. Die pleistozäne Schichtenfolge besteht hier aus mächtigen weichselglazialen Geschiebemergeln, die in mehreren Phasen, teilweise übereinander abgelagert wurden. Bereichsweise kam es auch zu Stauchungen der Schichtenfolge.⁷¹

Das unmittelbare Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich einer Schmelzwasserrinne. Hier erreichen spätglaziale (weichseleiszeitliche) Nachschüttsande eine Mächtigkeit von $d > 10$ m. Die glazifluviatilen Ablagerungen werden durch holozäne Niedermoor- und Torfbildungen überdeckt.

Die Mächtigkeit der holozänen Weichschichten ca. $d = 2,5$ m. Nutzungsbedingt wurde besonders im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes eine ca. $d = 0,8$ m mächtige Auffüllung aufgebracht.

Tabelle 6: Baugrundsichtung gem. Baugrundgutachten R. Röcke GmbH

Schichtnummer	Mächtigkeit (m)	Unterkante (m HN)	Bezeichnung nach DIN 4022	Geologische Benennung
S 0	0,4 - 1,3	18,0 - 17,0	U-S,t',h Bauschutt	Auffüllung / Mutterboden
S 1a	1,5 - 2,2	16,0 - 15,2	H - F	Torf / Torfmudde (Holozän)
S 1b*	0,2 - 0,8	16,3 - 15,6	Wk (U,s,t',o)	Wiesenkalk (Holozän)
S 2	> 12,5	< 3,2	f-mS,gs',fg',u'	Schmelzwassersand (Pleistozän-Weichsel)

... als lokale Einlagerung innerhalb der Torfe

70 Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Begründung 07-2018, Büro Knoblich (Erkner)

71 Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bauvorhaben "Neubau eines Geschäftshauses mit Nebenanlagen in 17291 Prenzlau, Neustädter Damm" (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Bearbeitung: Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Projekt Nr. P-1-98, Dessau (1998)

Boden

Gemäß Bestands- und Bewertungskarte Boden des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan (FNP) sind im Plangebiet überwiegend Erdniedermoore aus Torf mit einem hohen bis sehr hohen Wasserspeichervermögen und Kalkmoore mit einer besonderen Bedeutung für die Archivfunktion von Böden zu erwarten. Die Baugrunduntersuchung bestätigt diese Einschätzung.

Die Niedermoorböden, die in der gesamten Uckerniederung vorherrschend sind, stellen natürlich bedingte Grünlandstandorte dar. Es sind Moor- bzw. Torfböden mit einem hohen Grundwasserstand und einer somit ganzjährig bedingten Vernässung. Diese Böden eignen sich deshalb i.d.R. nicht für den Ackerbau. Es treten verschiedene Mischformen von Niedermoorböden auf. Laut BÜK 300 sind in der Uckerniederung v.a. Erdniedermoore überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand sowie Erdkalkniedermoore aus Carbonattorf verbreitet über Torf und verbreitet über Kalkmudde sowie gering verbreitet über tiefem Flusssand vorherrschend. Niedermoorböden sind auch entlang der eiszeitlichen Abflussrinnen bzw. der heutigen Bäche/Gräben östlich und westlich der Uckerniederung verbreitet.

Kalkmoore stellen Anreicherungszone für Calciumcarbonat (CaCO_3) in der Landschaft dar, die dadurch entstanden sind, dass das allgemeine Lösungs- und Transportverhalten der nacheiszeitlichen Verwitterung zumindest teilweise unterbrochen gewesen ist, so dass sich in geochemischen Senken das bereits gelöste CaCO_3 wieder ablagern konnte. Es handelt sich um Niedermoore mit einem hohen Anteil an Kalkmudden und kalkhaltigen Torfen sowie um die sogenannten Wiesenkalke der geologischen Landesaufnahme. Der überwiegende Teil der Quellmoore des Jungmoränengebietes ist ebenfalls diesem Grundtyp zuzuordnen. Bodentypologisch handelt es sich um Kalkniedermoor bzw. Kalkanmoorgley. Ihre Archivfunktion resultiert aus der Bedeutung für die Landschaftsgeschichte. Sie sind geeignet, stoffliche Zusammenhänge in der Landschaft aufzuklären, ermöglichen es, Beziehungen zur nach-eiszeitlichen Klimaentwicklung herzustellen und haben darüber hinaus aktuelle Bedeutung als Stoffspeicher in der Landschaft. Repräsentanz für größere Gebiete und übergeordnete räumliche Zusammenhänge sowie der wissenschaftliche Wert begründen ihre Archivfunktion.⁷²

Einen Überblick über die Bestandsversiegelung im Plangebiet gibt die Abbildung 23 auf Seite 61.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Bekannte Altlastenverdachtsflächen befinden sich im Abstand von ca. 70 m östlich und ca. 110 m westlich der Plangebietsgrenze.

72 Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Begründung 07-2018, Büro Knoblich (Erkner)

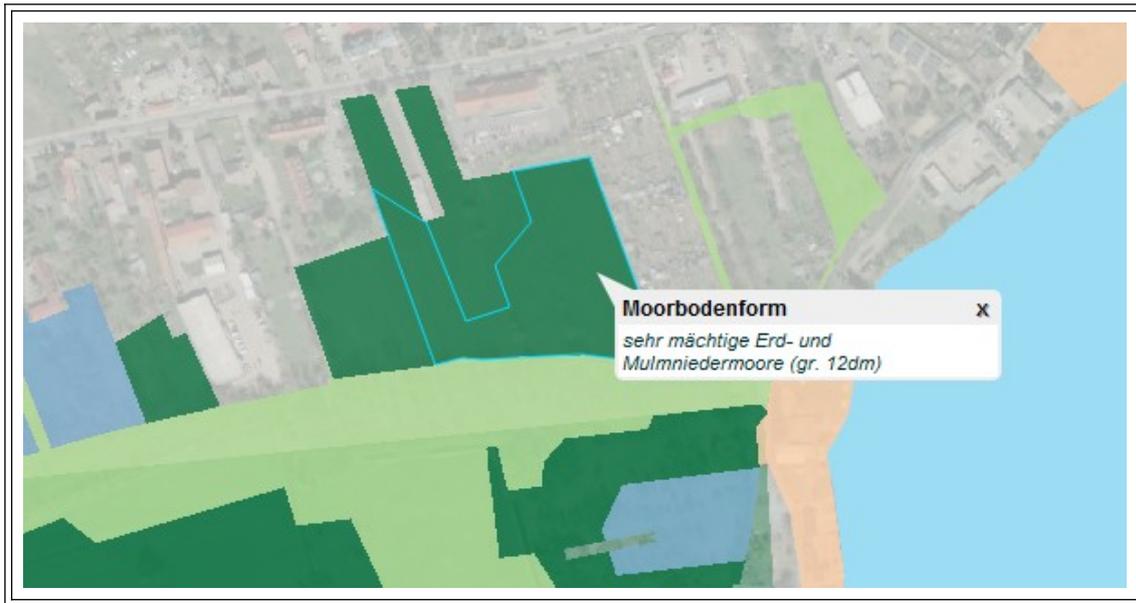


Abbildung 21: Verbreitung von Niedermoorböden im Plangebiet und Umgebung⁷³



Abbildung 22: Altlastenverdachtsflächen und Grenze Kalkmoore (Böden mit Archivfunktion)⁷⁴

Vorbelastung durch Versiegelung

Im Eingriffsbereich EB1 sind im Bestand ca. 1.920 m² durch Hauptanlagen (Gebäude des Norma-Markts) versiegelt. Weitere ca. 4.359 m² sind durch Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungszone sowie Nebengebäude (Schuppen, Stallungen im Bereich der Pferdeweiden) versiegelt. Insgesamt weist der Eingriffsbereich EB1 eine versiegelte Fläche von ca. 6.379 m² auf.

73 Geoportal Brandenburg <http://www.geo.brandenburg.de/gk25> Zugriff 20.04.22

74 Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Karte 2.1, Büro Knoblich (Erkner 2018)

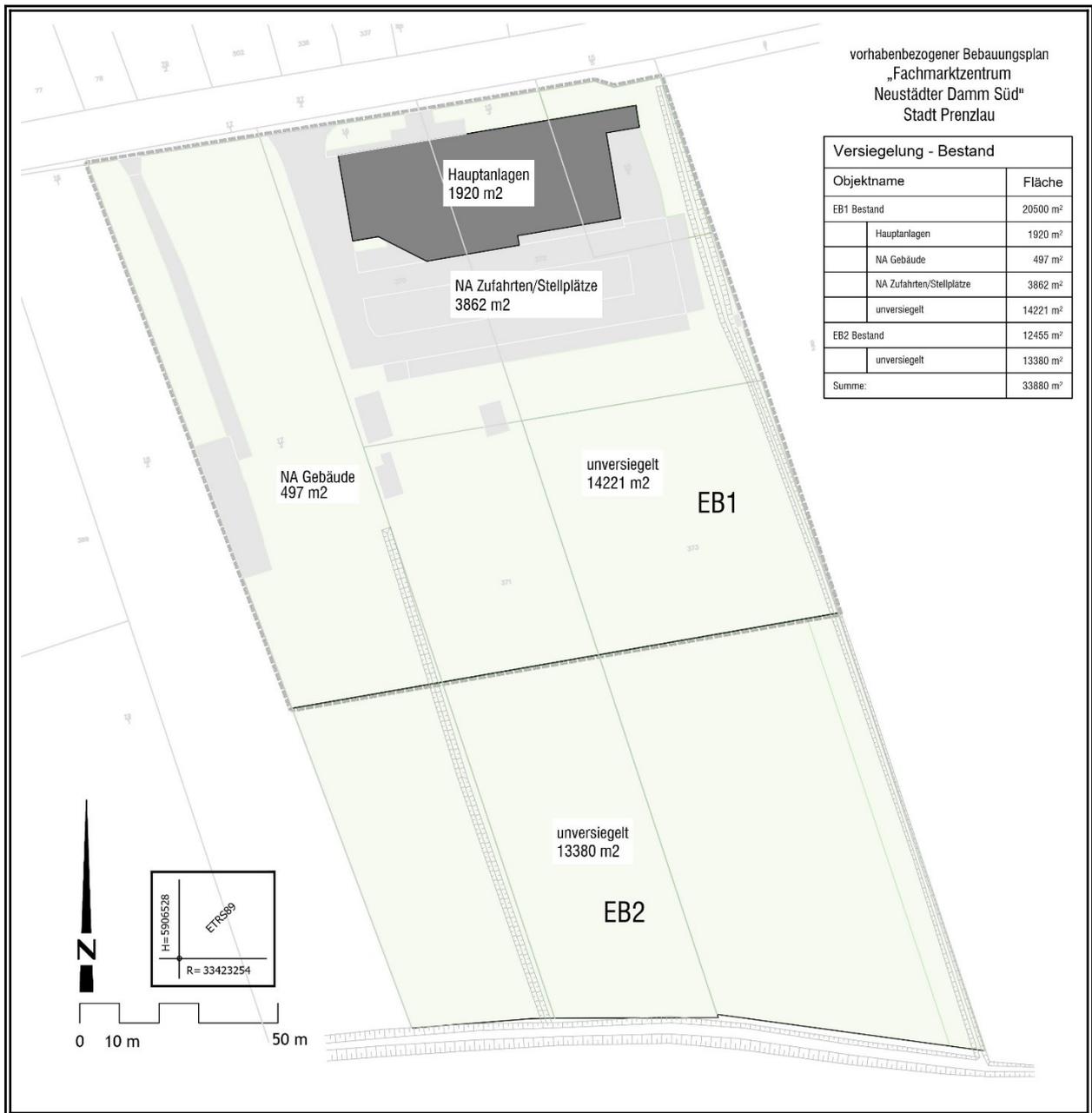


Abbildung 23: Lageplan Versiegelung (Bestand)

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Graben 40.062, der in den Höftgraben entwässert. Der westlich liegende Graben 40.079 hat infolge einer Dammschüttung aktuell keinen Anschluss an den Höftgraben. Zwischen beiden Gräben ist ein ehemaliger, inzwischen verlandeter Graben erkennbar.



Abbildung 24: Gräben im Plangebiet

Grundwasser

Der Grundwasserflurstand liegt zwischen $t = 0,05 - 0,9$ m. Das Wasser steht unterhalb der holozänen Überdeckung (Torfe) meist schwach gespannt an. Als Hauptgrundwasserleiter fungieren die weichselglazialen Nachschüttsande (Schmelzwassersande), welche durch wasserstauende Geschiebemergelhorizonte von weiteren Grundwasserstockwerken getrennt sind. Die Mächtigkeit des oberen Grundwasserleiters wird mit $d > 10$ m angegeben. Nach der Morphologie ergibt sich der Grundwasserabstrom nach Süd.⁷⁵

Aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als hoch einzuschätzen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Zonen II und III des Wasserschutzgebietes Prenzlau / Röpersdorfer Weg (siehe Abbildung 25 auf Seite 63). Die Verord-

⁷⁵ Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bauvorhaben "Neubau eines Geschäftshauses mit Nebenanlagen in 17291 Prenzlau, Neustädter Damm" (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Bearbeitung: Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Projekt Nr. P-1-98, Dessau (1998)

nung dieses Wasserschutzgebiets (WSG) und die Grenzen der Trinkwasserschutz- zonen werden derzeit im Zuge eines Neufestsetzungsverfahrens geändert. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist derzeit noch nicht abzusehen, wann die Neuausweisung rechtskräftig werden wird. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die bisher rechtskräftigen Ausweisungen und Bestimmungen fort (s. hierzu auch das Kapitel 2.5 Ver- und Entsorgung ab Seite 15).

Aufgrund der mit der unteren Wasserbehörde geführten Abstimmungsgespräche⁷⁶ kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzen der Trinkwasserschutz- zonen künftig so liegen werden, dass das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben den Schutzzweck der künftigen Verordnung nicht gefährdet wird.⁷⁷

Soweit Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegen derzeit nach alter Verordnung rechtskräftige Verbote, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten verstoßen, muss ein Antrag auf Befreiung gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt werden.

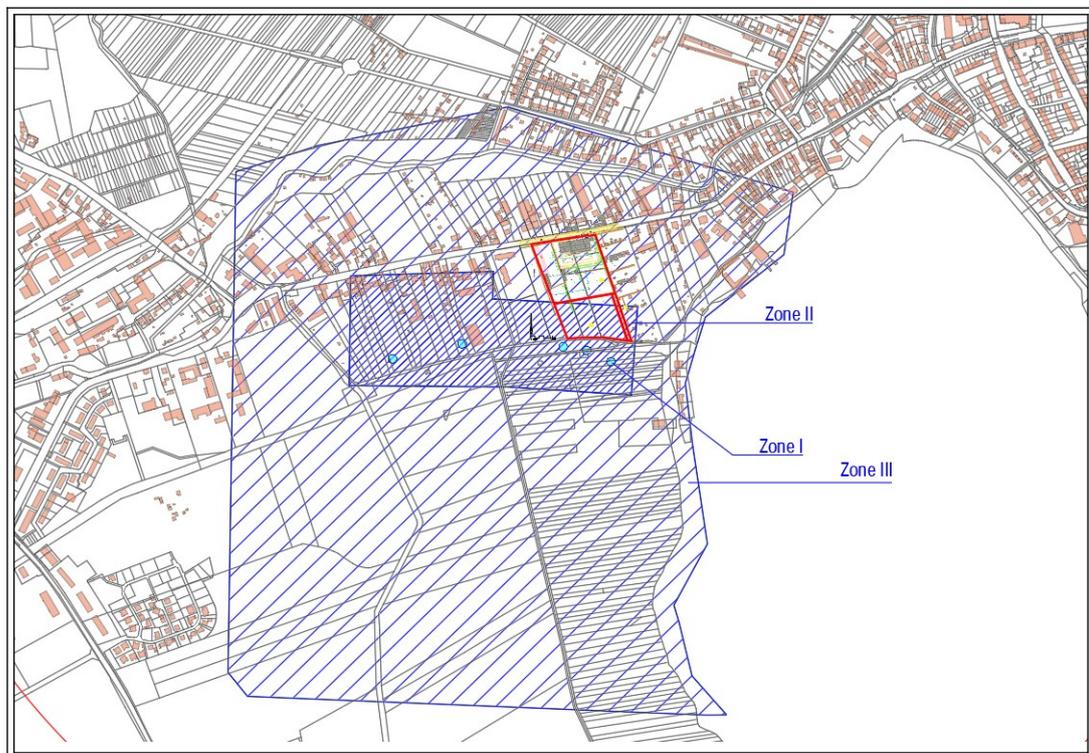


Abbildung 25: Trinkwasserschutzzonen WSG Röpersdorfer Weg (Stand 04-2022)⁷⁸

76 Ortstermin am 10.03.2022 mit Herrn Wolter (uWB) sowie Telefonate mit Herrn Keßler am 22.03. und 29.03.2022.

77 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 01.11.2022.

78 Quelle: GIS-Daten (Shape) zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) Referat W13 - Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren - Abteilung Wasserwirtschaft 1 (Genehmigungen / Grundlagen)

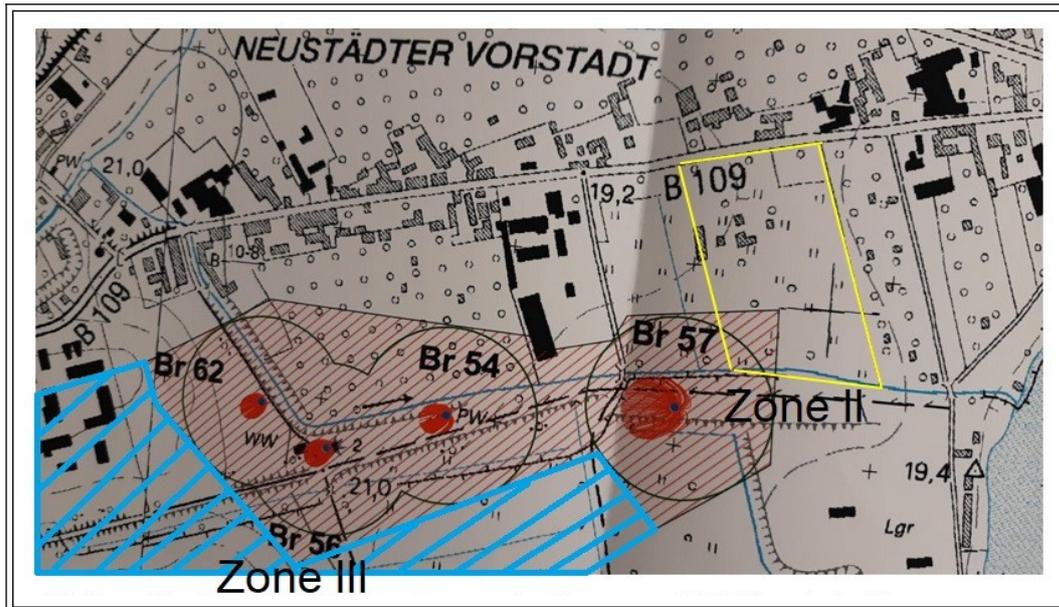


Abbildung 26: Vorgeschlagene neue Grenzen der Schutzzonen WSG Röpersdorfer Weg⁷⁹

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.



Abbildung 27: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete⁸⁰

79 Fachgutachten (Golder Associates GmbH) zur Verfügung gestellt v. d. Unteren Wasserbehörde LK Uckermark

Zone I: 10 m Radius um die Brunnenstandorte

Zone II: rot schraffiert (gemäß Fachgutachten aus 2006)

Zone III: blau schraffiert (in Anstromrichtung fortgeführt)

gelb umrandet = Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

80 Auskunftsplattform Wasser LfU, Internetzugriff am 09.03.2022

4.2.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Makroklima⁸¹

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von einerseits stark maritimer und andererseits stark kontinentaler klimatischer Beeinflussung. Das Klima wird als Mecklenburgisch-Brandenburgisches Übergangsklima charakterisiert.

Eine Übersicht zu den wichtigsten meteorologischen Größen gibt die folgende Tabelle. Sie bezieht sich auf die Station Angermünde, die für das Einzugsgebiet der oberen Uckerseen als repräsentativ angesehen werden kann. Es werden die Normalwerte der Messreihe 1951/80 wiedergeben (KLIMADATEN DER DDR - EIN HANDBUCH FÜR DIE PRAXIS, REIHE B, BAND 14)

Monatsmittel der Lufttemperatur in °C

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr $\bar{\varnothing}$
-1,3	-0,8	2,6	7,2	12,4	16,4	17,5	17,0	13,3	8,7	4,1	0,8	8,2

Monatssummen der Sonnenscheindauer in Stunden

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr Σ
48	72	139	170	232	249	232	219	177	108	47	36	1729

Monatssummen der Niederschlagshöhe in mm

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr Σ
39	31	31	39	51	70	62	56	46	38	42	42	547

Niederschlagsdaten liegen auch für die meteorologischen Stationen Prenzlau und Grünow vor. Die Normalwerte der Messreihe 1951/80:

- Jahresmittel Station Prenzlau 511 mm
- Jahresmittel Station Grünow 512 mm

Diese Jahresmittel zählen zu den niedrigsten langjährigen Beobachtungswerten im gesamt-deutschen Raum.

Westliche Winde herrschen mit einem jährlichen Anteil von 48,7 % vor. Im Sommer ist dieser Anteil höher als 50 %.

Mikroklima

Alle Siedlungsbereiche mit ihren hohen Versiegelungsgraden stellen insbesondere bei größerer Ausdehnung klimatische Belastungsgebiete dar. Das Stadtklima weicht entscheidend von dem Landschaftsklima ab. Versiegelte Flächen wirken klimatisch wie Gestein, sie heizen sich tagsüber schnell auf und geben nachts die Wärme wieder schnell ab. Häufig ist ein Temperaturunterschied von 4-11 °C zum Umland zu verzeichnen. Im Sommer tritt eine deutlich geringere Luftfeuchtigkeit auf, da das Gros der Niederschläge in der Regel kurzfristig über die Entwässerungssysteme abgeführt wird. Die Windverhältnisse in einer Stadt werden durch

81 Quelle: Umweltbericht zum FNP 2018

die Baukörper verändert, so entstehen mancherorts Windstillen, an anderer Stelle Windböen.⁸²

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem innerstädtischen klimatischen Belastungsgebiet am Neustädter Damm und den südlich angrenzenden Grünlandbereichen, die eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erfüllen (siehe Abbildung 28).

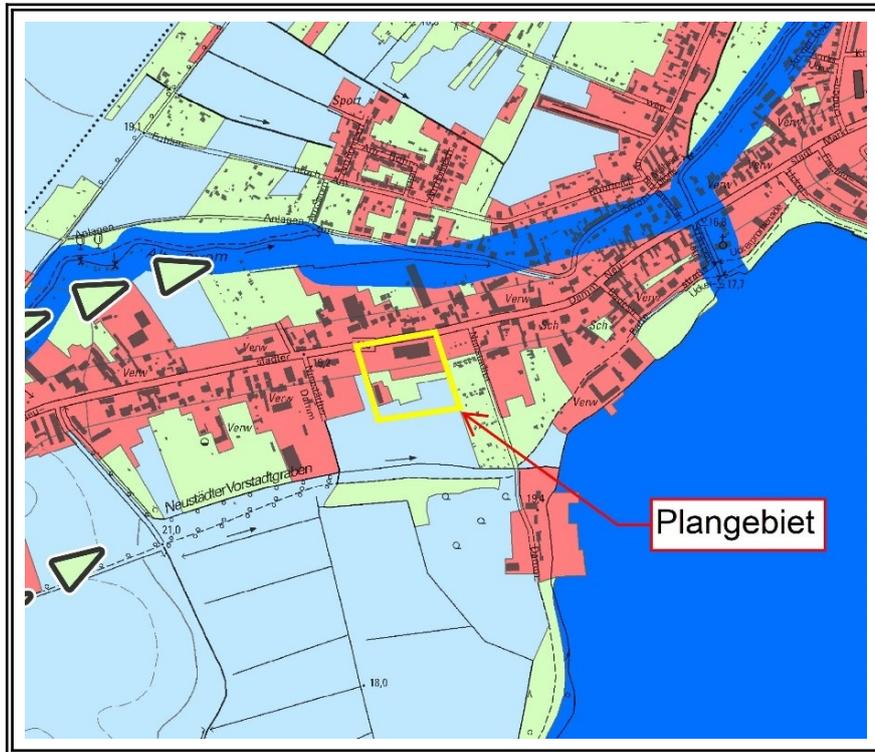


Abbildung 28: Klimafunktionen (Bestand)⁸³

82 ebenda

83 Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Karte 4.1, Büro Knoblich (Erkner 2018)

4.2.1.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung



Abbildung 29: Schrägluftaufnahme des Plangebiets / Blick Richtung Süden⁸⁴

Der bebaute Teil des Grundstücks erstreckt sich südlich des Neustädter Damms. Es handelt sich um eine vollversiegelte Flächen mit einem Lebensmitteldiscounter an der Straße und einer dahinter befindlichen großen Stellplatzanlage. Im Süden und Westen wird der Parkplatz von einer Baumreihe begrenzt. Entlang der Straße und der östlichen Grundstücksgrenze stehen Einzelbäume mittleren Alters. Ebenfalls am östlichen Grundstücksrand befindet sich ein Graben, der nur nach Niederschlägen kurzzeitig Wasser führt. Der Graben entwässert in den ca. 120 m südlich gelegenen Neustädter Vorstadtgraben (Höftgraben). Südlich und westlich des bebauten Teils des Grundstücks grenzt Grünland an, das als Pferdekoppeln genutzt wird. Im Osten grenzen Kleingärten an das Grundstück.

Das Plangebiet selbst erfüllt keine Funktion für die landschaftsbezogene Erholung. Der unbebaute südliche Bereich ist jedoch als Teil der offenen, grünlandgeprägten Landschaft beidseits des Neustädter Vorstadtgrabens wahrnehmbar. Südlich des Neustädter Vorstadtgrabens verläuft grabenbegleitend ein Fuß- und Radweg, der eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen dem Uferweg am Unteruckersee (Radfernweg Berlin-Usedom) und dem Siedlungsgebiet an der Carl-Friedrich-Grabow-Oberschule herstellt. Unweit westlich und östlich des Änderungsgebiets gibt es von diesem Fuß- und Radweg grabenquerende Verbindungen zum Neustädter Damm.

84 © ÖbVI Frank Konopka, Aufnahmedatum 21.09.2021

4.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal. Die Untere Denkmalschutzbehörde benennt aber im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Bodendenkmale, insbesondere einen Vorläufer des Neustädter Damms unweit südlich von diesem. In einem Bereich außerhalb des dargestellten sonstigen Sondergebiets Handel – Nahversorgung in der südlich davon dargestellten Grünfläche wird das Bodendenkmal „Fundplatz der Steinzeit und Slawenzeit“ benannt (vgl. Abbildung 30). Außerdem ist der Neustädter Damm Teil der Fernhandelsstraße zwischen Magdeburg und Stettin; ein ur- und frühgeschichtlicher Pass südlich des Neustädter Damms ist archäologisch noch nicht erfasst.⁸⁵

Sowohl der Weg als auch der Fundplatz sind weder in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand: 31.12.2020, noch im Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologisches Museum (BLDAM) benannt bzw. erfasst (Abruf am 23.03.22) sind. Im Zuge der Bauvorbereitung wird der Hinweis aber besonders zu beachten sein.



Abbildung 1: Luftbild 2020 mit Kataster 2022 und bekannten archäologischen Fundstellen (Punktkartierung, Stand: 13.01.2022):

- rote Punkte: archäologischen Fundstellen
- rot umrandete Flächen: Baufenster

Abbildung 30: Archäologische Fundstellen⁸⁶

⁸⁵ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 4. Februar 2022

⁸⁶ ebd.

Ein unter der Objektnummer 09131531 bestandskräftig eingetragenes Baudenkmal im Sinne des § 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2019), das den Bestimmungen (auch des Umgebungsschutzes) des BbgDSchG unterliegt, befindet sich im Abstand von ca. 85 m zur nordöstlichen Plangebietsgrenze auf dem Grundstück Neustädter Damm 20. Es handelt sich um eine 1935 bis 1936 errichtete Tankstelle der Deutsch-Amerikanischen Petroleum Gesellschaft (DAPG).

4.2.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Hinsichtlich des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die Themen Lärm und Lufthygiene von Bedeutung.

Für die im Plangebiet vorhandenen und zusätzlich vorgesehenen Nutzungen

- vorhandener Discount- u. Getränkemarkt (vergrößerte Netto-Verkaufsfläche 1.800 m²)
- Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) (Netto-Verkaufsfläche 1.950 m²)

wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁸⁷ Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorbelastung im Beurteilungsgebiet sehr gering ist, da die Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung um deutlich mehr als 10 dB unterschritten werden, so dass diese in den schalltechnischen Berechnungen nicht berücksichtigt werden musste.

Hinsichtlich der Lufthygiene ist der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Neustädter Damm (B 109) als Belastungsquelle einzustufen. Beeinträchtigt wird die Luftqualität entlang der Straße durch Kfz-Emissionen (insbesondere Stickoxide, Ruß und Benzol) und Stäube.

4.2.1.9 Schutzgut Fläche

Der Schutz der Fläche wurde durch die UVP-Änderungsrichtlinie explizit in den Schutzgutkatalog der Umweltprüfung eingestellt. Nach gängiger fachlicher Auffassung ist das Schutzgut Fläche klar von Boden zu unterscheiden und die Prüfung an Obergrenzen für die Flächeninanspruchnahme auszurichten. Diesem Ansatz und der Gesetzesbegründung folgend, wird das Schutzgut Fläche im Rahmen der Umweltprüfung mit Fokus auf die Flächeninanspruchnahme, also die quantitativen Aspekte des sogenannten Flächenverbrauchs betrachtet.

Werden Flächen beansprucht, hat dies wiederum Auswirkungen auf andere Schutzgüter, denn mehr Flächenverbrauch bedeutet größere Eingriffe etwa in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Boden. Auch aus diesem Grund

87 Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-013-01 zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ der Stadt Prenzlau, Bearbeitung: Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf 2021

hat ein geringer Flächenverbrauch eine hohe Priorität. Die Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) sehen im Eingriffsbereich EB1 folgende Nutzungen vor:

• Gemischte Baufläche	12.964 m ²
• Allgemeines Wohngebiet	6.178 m ²
• Summe Baugebiete	19.142 m ²
• Grünfläche	1.358 m ²
• Summe Baugebiete und Grünfläche	20.500 m ²

Im Bestand umfasst die durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Getränkemarkt und eine gemeinsame Stellplatzanlage genutzte Fläche einschließlich begrünter Randbereiche und einschließlich Entwässerungsgraben ca. 7.170 m². Mithin erlaubt der FNP 2018 eine Erweiterung der baulich genutzten Fläche um ca. 11.972 m².

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der FNP-Änderung schutzgutbezogen dargestellt. Hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands wurde das Plangebiet im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplanverfahren in zwei Eingriffsbereiche untergliedert. Diese Einteilung in Eingriffsbereiche wird auch beim Umweltbericht zum FNP-Änderungsverfahren beibehalten.

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) betreffen ausschließlich den Eingriffsbereich EB1; dieser umfasst das gesamte geplante sonstige Sondergebiet Handel - Nahversorgung, das im rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 2018 als gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet und Grünfläche dargestellt ist. Im Eingriffsbereich EB2 findet keine Veränderung der Darstellungen statt; hier wird die Darstellung Grünfläche des FNP 2018 beibehalten (siehe auch Abbildung 18 auf Seite 49). Die Beschreibung der Umweltauswirkungen beschränkt sich im Folgenden daher auf den Eingriffsbereich EB1.

Unter „Planungszustand“ und „Erheblichkeit“ werden die zu erwartenden Auswirkungen der Darstellungsänderung, also der Zustand nach Durchführung der Planung, beschrieben und bewertet.

Die „Nullvariante“ beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung. In diesem Fall bleibt es bei den rechtskräftigen Darstellungen im FNP aus dem Jahr 2018. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ vorgesehene Art der Nutzung wäre dann nicht aus dem FNP entwickelbar. Gleichwohl wäre die Entwicklung einer gemischten Baufläche und eines allgemeinen Wohngebiets aus dem FNP entwickelbar. Wie der Tabelle 7 auf der Seite 75 zu entnehmen ist, würde sich ein ähnlich hohes Maß der baulichen Nutzung ergeben, wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

ansetzt. Nach den bisherigen Darstellungen im FNP 2018 wäre durch bauliche Nutzungen ein Versiegelungsgrad von ca. 75 % zu erwarten. Der aus den geänderten Darstellungen entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht einen Versiegelungsgrad von ca. 73 %.



Abbildung 31: Änderungsbereich FNP (im Hintergrund: FNP 2018)

4.2.2.1 Pflanzen und Biotope

Planungszustand

Das geplante sonstige Sondergebiet Handel – Nahversorgung ist ca. 1.400 m² größer als die beiden bisher dargestellten Baugebiete (gemischte Baufläche und allgemeines Wohngebiet) in Summe. Diese Vergrößerung des Baugebiets geht zu Lasten der bisher an dieser Stelle dargestellten Grünfläche.

Durch die Vergrößerung des Baugebiets ist eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigung von Biotopen, Flora und Fauna sowie Biodiversität möglich. Konkret kann dies den Verlust von 1.400 m² Biotopfläche artenarmer Fettweiden bedeuten.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Erheblichkeit

Die Vergrößerung des Baugebiets führt unter Berücksichtigung der im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgesehenen GRZ von 0,49 nicht zu

einer Erhöhung der zulässigen versiegelbaren Fläche, wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt.

Die von der Vergrößerung des Baugebiets betroffene Fläche wurde überwiegend als Biotoptyp „artenarme Fettweiden“ und „sonstige ruderale Staudenflur“ kartiert (vgl. Abbildung 19 auf Seite 53). Diese Biotoptypen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht einen geringen Wert (vgl. Tabelle 5 auf Seite 52).

Aufgrund der mit 0,49 festgesetzten GRZ verbleibt (unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ um 50% für Nebenanlagen) im Eingriffsbereich EB1 eine unversiegelte Fläche von ca. 5.430 m², die sich in zu erhaltende Vegetationsflächen (ca. 1.400 m²) und neu anzulegende Vegetationsflächen (ca. 4.030 m²) aufteilt (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Die gärtnerisch neu anzulegenden Flächen können als Kompensation für den Verlust geringwertiger Biotope angesehen werden. Der durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreichte Kompensationsfaktor von ca. 1:3 ist als ausreichend anzusehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Folgen der Änderung des FNP hinsichtlich der biologischen Vielfalt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt, würde sich in der verbindlichen Bauleitplanung daraus eine ähnlich hohe bauliche Nutzung und damit ein ähnlich hoher Biotopflächenverlust ableiten.

4.2.2.2 Tiere und Lebensstätten

Planungszustand

Um die im parallelen Bebauungsplanverfahren beabsichtigte Entwicklung zu ermöglichen, soll im Flächennutzungsplan statt der bisherigen gemischten Baufläche, dem allgemeinen Wohngebiet und (einem kleinen Teil der) Grünflächen ein Sondergebiet Handel dargestellt werden. Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, führt die Vergrößerung des Baugebiets im konkreten Fall, d.h. unter Berücksichtigung der im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgesehenen GRZ von 0,49 nicht zu einer Erhöhung der zulässigen versiegelbaren Fläche, wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt.

Auswirkungen dieser Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) auf Tiere und Lebensstätten sind nicht zu erwarten, da auch mit den bisherigen Darstellungen im FNP eine bauliche Nutzung möglich wäre.

Erheblichkeit

Gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon kann im vorliegenden Fall ausgegangen werden, da sich im Umfeld zahlreiche Altbauten mit geeigneten Nischen und Höhlen befinden.

Da das Verbot gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG unabhängig vom Bauleitplanverfahren jederzeit gilt, wird empfohlen, zeitnah vor dem Abbruch der Gebäude bzw. vor der Fällung von Bäumen eine fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten durchführen zu lassen.

In einem Abstand von ca. 120 m südlich des Plangebiets verlaufen die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Unteruckersee“⁸⁸ und des europäischen Vogelschutzgebiets (Special Protection Area - SPA) Uckerniederung (DE 2649-421). Auswirkungen des FNP-Änderung auf das Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt, würde sich daraus in der verbindlichen Bauleitplanung eine ähnlich hohe bauliche Nutzung und damit eine ähnlich hohe Gefährdung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ableiten.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Planungszustand

Im Eingriffsbereich EB1 sind im Bestand ca. 1.920 m² durch Hauptanlagen (Gebäude des Norma-Markts) versiegelt. Weitere ca. 4.359 m² sind durch Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungszonen sowie Nebengebäude (Schuppen, Stallungen im Bereich der Pferdeweiden) versiegelt. Insgesamt weist der Eingriffsbereich 1 eine versiegelte Fläche von ca. 6.379 m² und damit bei einer Gesamtfläche von ca. 20.500 m² einen Versiegelungsgrad von ca. 31 % auf (vgl. Tabelle 7 auf Seite 75).

Der Eingriffsbereich EB2 weist im Bestand keine versiegelten Flächen auf.

88 LSG "Unteruckersee", festgesetzt durch Verordnung zur Unterschutzstellung des Unteruckersees als Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Prenzlau vom 21.07.1992, Bekanntmachung vom 21.07.1992

Die Vergrößerung des Baugebiets führt unter Berücksichtigung der im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgesehenen GRZ von 0,49 insgesamt nicht zu einer Erhöhung der zulässigen versiegelbaren Fläche, wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt. Nach den bisherigen Darstellungen im FNP 2018 wäre durch bauliche Nutzungen ein Versiegelungsgrad von ca. 75 % zu erwarten. Der aus den geänderten Darstellungen entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht einen Versiegelungsgrad von ca. 73 %.

Allerdings wird im Zuge der Darstellungsänderung eine ca. 1.400 m² große Fläche, die bisher als Grünfläche dargestellt war, dem sonstigen Sondergebiet Handel zugeordnet. Auf dieser Fläche ermöglicht der geänderte Flächennutzungsplan (FNP) die Entwicklung einer baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Erheblichkeit

Über das bisher zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind durch die Änderung der Darstellungen im FNP nur auf der ca. 1.400 m² großen Fläche zu erwarten, die bisher (im FNP 2018) als Grünfläche dargestellt war. Im Bestand ist diese Fläche unversiegelt und wird als Pferdeweide genutzt. Obwohl für diese Fläche keine Bodenaufschlüsse existieren, kann aus den östlich benachbarten Aufschlüssen geschlussfolgert werden, dass hier ebenfalls beeinträchtigte Niedermoorböden vorliegen.

Das Bodengutachten⁸⁹ gibt in den benachbarten Aufschlüssen für den oberen Torfhorizont „überwiegend stark zersetzte Niedermoor torfe“ mit Zersetzungsgraden von H = 6-10 (n. POST⁹⁰) an. Der untere Torfhorizont weist einen Zersetzungsgrad von H = 4-5 auf. Dies deutet auf eine fortgeschrittene Mineralisierung und einen gestörten Wasserhaushalt hin, die zu einer Bewertung als Böden allgemeiner Funktionsausprägung führen.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden als erheblich eingestuft und sind in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht des Bebauungsplans unter der Konfliktnummer [Boden 1.2] und [Boden 2.1] berücksichtigt.

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

89 Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bauvorhaben "Neubau eines Geschäftshauses mit Nebenanlagen in 17291 Prenzlau, Neustädter Damm" (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Bearbeitung: Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Projekt Nr. P-1-98, Dessau (1998)

90 Übersicht zur Bestimmung der Zersetzungsgrade für Torfe nach von Post (1924) und Grosse-Brauckmann et al. (1977) in Succow (1988)

ansetzt, würde sich in der verbindlichen Bauleitplanung daraus eine ähnlich hohe bauliche Nutzung und damit ein ähnlich hoher Versiegelungsgrad ableiten wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen.

Tabelle 7: Versiegelungsbilanz (Bestand / Planung)

Versiegelungsbilanz	EB1	EB1	EB1	EB1 Summe
Fläche m ²	12.869	6.261	1.364	20.494
Art der Nutzung im FNP 2018	M Mischgebiet	WA Wohngebiet	GRÜN Grünfläche	
GRZ / max. zulässige Versiegelung *	0,60	0,40	0,00	
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	50%	50%	0%	
zulässige Versiegelung (GRZ)	7.721	2.504	0	10.225
zuläss. Überschreitung für NA (50%)	3.861	1.252	0	5.113
max. zulässige Versiegelung	11.582	3.756	0	15.338
Versiegelungsgrad	90%	60%	0%	75%
geplante Art der Nutzung im FNP 2023	SO	SO	SO	
GRZ / max. zulässige Versiegelung **	0,49	0,49	0,49	
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	50%	50%	50%	
zulässige Versiegelung (GRZ)	6.306	3.068	668	10.042
zuläss. Überschreitung für NA (50%)	3.153	1.534	334	5.021
max. zulässige Versiegelung	9.459	4.602	1.002	15.063
Versiegelungsgrad	74%	74%	73%	73%
Bestand				
HA Gebäude (Bestand)	1.920	0	0	1.920
NA Zufahrten / Stellplätze (Bestand)	4.300	53	0	4.353
Summe HA + NA (Bestand)	6.220	53	0	6.273
Bestand m ² versiegelt	6.220	53	0	6.273
Bestand m ² unversiegelt	6.649	6.208	1.364	14.221
Bestand Versiegelungsgrad	48%	1%	0%	31%
* Orientierungswerte nach BauNVO				
** geplante Werte gem. vorhabenbezogener B-Plan				

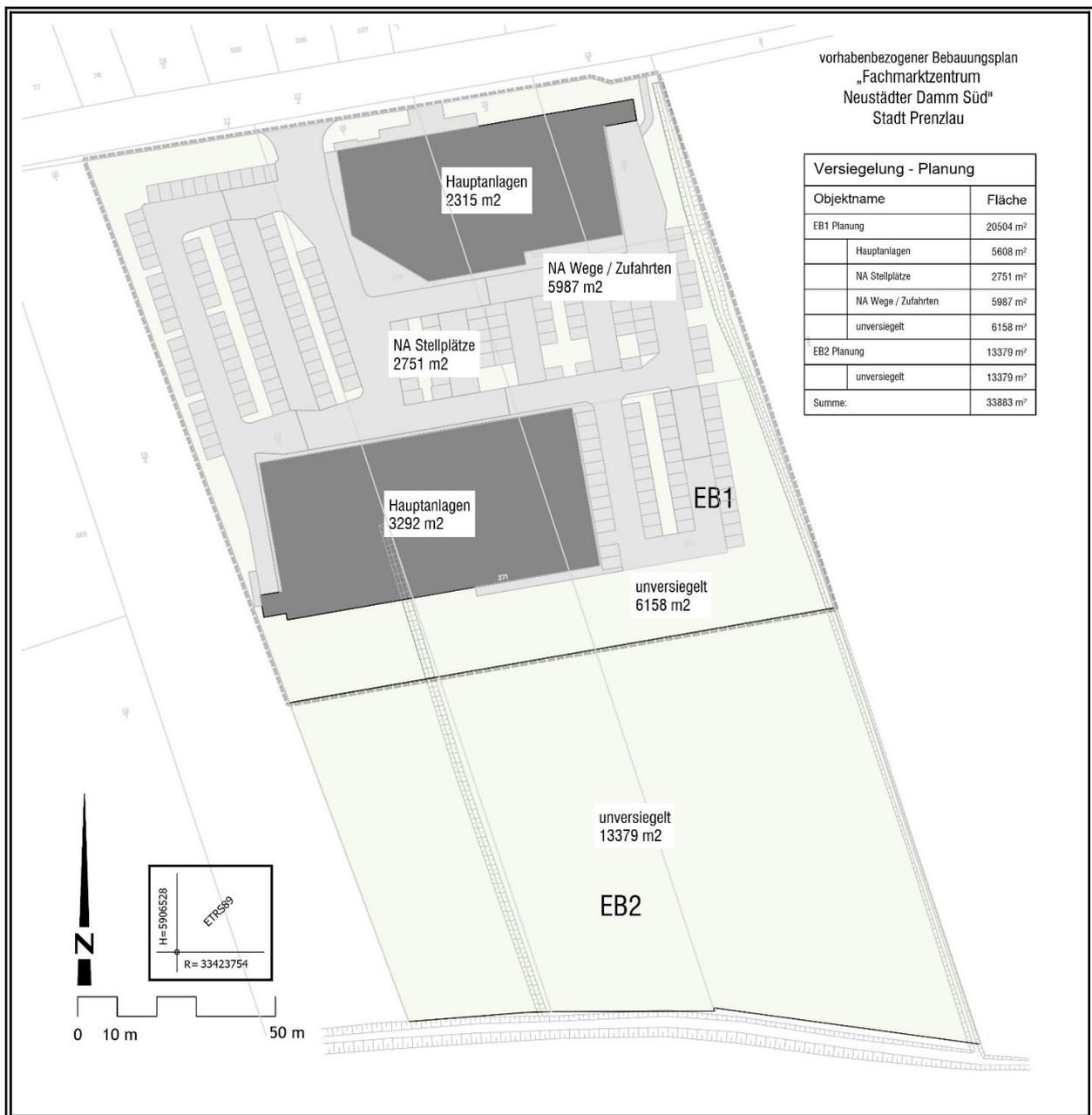


Abbildung 32: Lageplan Versiegelung (Planung gem. vorhabenbezogenen B-Plan)

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Planungszustand

Das geplante sonstige Sondergebiet Handel – Nahversorgung ist ca. 1.400 m² größer als die beiden bisher dargestellten Baugebiete (gemischte Baufläche und allgemeines Wohngebiet) in Summe. Diese Vergrößerung des Baugebiets geht zu Lasten der bisher an dieser Stelle dargestellten Grünfläche. Durch die Vergrößerung des Baugebiets sind folgende Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser möglich:

- (1) Auswirkungen auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die auf Grundwasserneubildungsrate.

-
- (2) Überbauung eines ca. 40 m langen Abschnitts des Grabens 40.079.
(3) Erweiterung der baulich nutzbaren Fläche in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Prenzlau / Röpersdorfer Weg.

Erheblichkeit

Zu (1): Die Auswirkungen auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die auf Grundwasserneubildungsrate sind nicht erheblich, weil sich die zulässig versiegelbare Fläche durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) nicht erhöht. Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 4.2.1.3 Schutzgut Boden auf Seite 58 sowie Tabelle 7 auf Seite 75.

Zu (2): Der Graben 40.079 hat infolge einer Dammschüttung aktuell keinen Anschluss an den Höftgraben und erfüllt keine wasserwirtschaftliche Funktion. Er ist in dem in Rede stehenden Abschnitt stark verlandet und wurde im Rahmen der Biotopkartierung als „gelegentlich wasserführend“ kartiert.

Zu (3): Die Verordnung dieses Wasserschutzgebiets (WSG) und die Grenzen der Trinkwasserschutzonen werden derzeit im Zuge eines Neufestsetzungsverfahrens geändert. Aufgrund der mit der unteren Wasserbehörde geführten Abstimmungsgespräche⁹¹ und der schriftlichen Stellungnahme⁹² kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzen der Trinkwasserschutzonen künftig so liegen werden, dass das erweiterte Baugebiet den Schutzzweck der künftigen Verordnung nicht gefährden wird (Abbildung 26 auf Seite 64).

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt, würde sich in der verbindlichen Bauleitplanung daraus eine ähnlich hohe bauliche Nutzung und damit ähnliche Beeinträchtigungen des Schutzguts ableiten.

4.2.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Planungszustand

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem innerstädtischen klimatischen Belastungsgebiet am Neustädter Damm und den südlich angrenzenden Grünlandbereichen, die eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erfüllen (siehe Abbildung 28 auf Seite 66). Das geplante Sondergebiet Handel ist ca. 1.400 m² größer als die beiden bisher dargestellten Baugebiete (gemischte Baufläche und allgemeines Wohngebiet) in Summe. Diese Vergrößerung des Baugebiets geht zu Lasten der bisher an dieser Stelle dargestellten Grünfläche. Damit verbunden ist eine Verkleinerung des Bereiches mit klimatisch entlastender Funktion.

91 Ortstermin am 10.03.2022 mit Herrn Wolter (uWB) sowie Telefonate mit Herrn Keßler am 22.03. und 29.03.2022.

92 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 01.11.2022

Erheblichkeit

Im Verhältnis zur Größe des Kaltluftentstehungsgebiets ist die Verkleinerung sehr gering. Die Vergrößerung des Baugebiets führt unter Berücksichtigung der im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgesehenen GRZ von 0,49 insgesamt nicht zu einer Erhöhung der zulässigen versiegelbaren Fläche, wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt.

Die mikroklimatischen Auswirkungen werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert, indem eine Bepflanzung der Stellplatzanlage vorgeschrieben wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplan dient der Sicherung und Entwicklung kompakter und verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen. Die Änderung des FNP ist erforderlich, um die Nahversorgung im westlichen und südwestlichen Teil der Stadt – insbesondere – durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zu verbessern, wie es das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Prenzlau vorsieht. Die Ansiedelung wirkt verkehrsvermeidend, weil Fahrten aus den südwestlichen Siedlungsbereichen durch die Stadt zu den im nördlichen Stadtgebiet befindlichen Nahversorgern reduziert werden. Lufthygienische Belastungen und der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase werden dadurch vermindert.

Weitere positiv klimawirksame Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm“ durch Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe festgelegt. Die im Rahmen der Ausgleichskonzeption vorgesehene Wiedervernässung von trockengelegten Niedermoorböden im Bereich zwischen dem geplanten sonstigen Sondergebiet Handel – Nahversorgung und dem Höftgraben (Eingriffsbereich EB2) dienen in erheblichem Maße auch dem Klimaschutz (vgl. Abbildung 33 auf Seite 79).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene führen.

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt, würde sich in der verbindlichen Bauleitplanung daraus ein ähnlich hohes Maß der bauliche Nutzung und damit ein ähnlich hoher Versiegelungsgrad ableiten wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut wären vergleichbar mit denen bei Durchführung der Planung (siehe „Planungszustand“).



Abbildung 33: Schematische Darstellung der Wirkung von Mooren auf das Klima⁹³

4.2.2.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Planungszustand

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderung des Landschaftsbilds. Durch sie wird der Errichtung großflächiger Einzelhandelsmarktgebäude mit Stellplätzen am äußeren Rand eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs und damit im Übergangsbereich zur freien Landschaft ermöglicht. Nach den bisher geltenden Darstellungen im FNP wäre hier eine bauliche Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet und zu einer gemischten Baufläche zulässig.

Sowohl die Darstellungen im geltenden FNP 2018, wie auch die Darstellungen im geänderten FNP schaffen die Voraussetzungen für ein Erweiterung des Siedlungsgebiets in den bisher unbebauten, als Grünland genutzten Außenraum (siehe Schrägluftaufnahme des Plangebiets Abbildung 29 auf Seite 67). Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs rückt um ca. 50 m nach Süden. Der Sichtschutz durch die Baumreihen, die die vorhandene Stellplatzanlage nach Süden und Westen begrenzen, geht mit der Verschiebung der Grenze verloren. Die bauliche Erweiterung des Standorts ist mit dem Verlust landschaftsbildprägenden Baumbestands, insbesondere markanter Kopfweiden (Solitäre und Reihen) verbunden.

Die Veränderungen betreffen in erster Linie die Ansicht des Plangebiets von Süden aus der offenen Landschaft heraus. Von der Stadtseite, dem Neustädter Damm aus wird die Veränderung kaum wahrnehmbar sein.

93 Quelle: Internetpräsenz der Hermann von Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren e.V., URL www.helmholtz-klima.de, Zugriff am 03.02.2023

Erheblichkeit

Gegenüber dem Bestand bedeutet die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds, da sich die vorhandene bauliche Nutzung nicht ändert sondern die dafür vorgesehene Fläche nur nach Süden und Westen erweitert wird.

Im Rahmen der Neugestaltung des Landschaftsbilds sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Parallelverfahren erstellt wird, folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ersatzpflanzung von 20 Kopfweiden auf der SPE-Fläche⁹⁴ in Form von drei parallelen Baumreihen. Dabei werden zwei ehemals vorhandene grabenbegleitende Baumreihen ergänzt bzw. wieder hergestellt und eine neue Kopfweidenreihe parallel zum Graben 40.062 angelegt (textliche Festsetzung § 9 – Maßnahme A2).
- Pflanzung von neun Laubbäumen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich des Baufeldes 2, die als Sichtschutz dienen und zur verträglichen Einbindung des neuen Baukörpers in das Landschaftsbild beitragen (textliche Festsetzung § 8 – Maßnahme A1).
- Bepflanzung der Stellplatzanlage mit einem mittelkronigen Laubbaum je sieben Stellplätzen. Aufgrund dieser Festsetzung kann bei vorgesehenen 197 Stellplätzen mit der Pflanzung von 28 Bäumen gerechnet werden. Soweit vorhandene Bäume erhalten und in die Stellplatzanlage integriert werden, reduziert sich die Verpflichtung zur Neupflanzung entsprechend. Nach gegenwärtigem Stand der Planung ist die Erhaltung von neun und die Neupflanzung von 19 Bäumen vorgesehen (textliche Festsetzung § 7 – Maßnahme M3)

Die geplanten Baumpflanzungen sind im Plan B-02-3 im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild gemindert und das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der historischen Landschaftsstrukturen neu gestaltet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds liegt somit nicht vor.

Nullvariante

Das ursprüngliche Planungsziel im geltenden FNP 2018 - allgemeines Wohngebiet und gemischte Baufläche - würde ebenfalls zu einer Veränderung des Landschaftsbilds führen. Zu erwarten wäre eine Bebauung mit Wohnhäusern und Gärten im Siedlungsrandbereich.

94 SPE-Flächen = Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden.

4.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Planungszustand

Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal. Die Untere Denkmalschutzbehörde benennt aber im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) Bodendenkmale, insbesondere einen Vorläufer des Neustädter Damms unweit südlich von diesem. In einem Bereich außerhalb des dargestellten sonstigen Sondergebiets Handel – Nahversorgung (in der südlich davon dargestellten Grünfläche) wird das Bodendenkmal „Fundplatz der Steinzeit und Slawenzeit“ benannt (vgl. Abbildung 30 auf Seite 68). Außerdem ist der Neustädter Damm Teil der Fernhandelsstraße zwischen Magdeburg und Stettin; ein ur- und frühgeschichtlicher Pass südlich des Neustädter Damms ist archäologisch noch nicht erfasst.⁹⁵

Der Norma-Markt soll erhalten (und nur im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes erweitert) werden. Dort und im Bereich der Markierung außerhalb des dargestellten sonstigen Sondergebiets Handel – Nahversorgung (in der südlich davon dargestellten Grünfläche) sind mit Ausnahme der Entnahme wahrscheinlich vorhandener Drainageleitungen keine (neuen) Eingriffe in den Boden geplant. Um den Schutz eventueller, begründet vermuteter Bodendenkmale zu gewährleisten wird dies nachrichtlich in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan übernommen und darauf hingewiesen, dass nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde für Erdingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann.

Der Umgebungsschutz für das Baudenkmal Neustädter Damm 20 (Tankstelle) ist nicht berührt.

Erheblichkeit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die Änderung der Darstellung im FNP die Gefahr einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern nur insoweit verändert, dass auf der 1.400 m² großen Fläche, die bislang als Grünfläche dargestellt war, durch die Darstellung als sonstiges Sondergebiet Handel – Nahversorgung künftig eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt, würde sich daraus in der verbindlichen Bauleitplanung eine ähnlich umfangreiche Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche für eine bauliche Nutzung und damit eine ähnliche Gefährdung von Bodendenkmalen ableiten.

95 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 4. Februar 2022



Abbildung 34: Archäologische Fundstellen / überlagert mit Grenzen FNP 2018⁹⁶

4.2.2.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Planungszustand

Für die im Plangebiet vorhandenen und ursprünglich zusätzlich vorgesehenen Nutzungen

- vorhandener Discount- u. Getränkemarkt (vergrößerte Netto-Verkaufsfläche 1.800 m²)
- Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) (Netto-Verkaufsfläche 1.950 m²)
- Drogeriemarkt (Netto-Verkaufsfläche ca. 800 m²)

wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁹⁷ Die Planung eines Drogeriemarktes wird inzwischen nicht weiter verfolgt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

96 Gelb umrandet = Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Nutzungsgrenzen gemäß FNP 2018

97 Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-013-01 zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ der Stadt Prenzlau, Bearbeitung: Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf 2021

Die Vorbelastung im Beurteilungsgebiet ist sehr gering, da die Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung um deutlich mehr als 10 dB unterschritten werden, so dass diese in den schalltechnischen Berechnungen nicht berücksichtigt werden musste.

Durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten Verkaufseinrichtungen im Plangebiet sind unter den in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Randbedingungen in der aus Wohnbebauungen und einer Kleingartenanlage bestehenden Nachbarschaft keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm⁹⁸ bzw. des BImSchG⁹⁹ durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.

Bei den schalltechnischen Betrachtungen wurde von einem Worst-Case-Szenario für den Betrieb der Verkaufsstätten ausgegangen. Entsprechend der Beurteilungsergebnisse ergaben sich keine Forderungen nach schallmindernden Maßnahmen. Auch bauakustisch ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz, so dass aus schalltechnischer Sicht keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind.

Erheblichkeit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen führen.

Nullvariante

Wenn man für die Darstellungen des derzeit geltenden FNP 2018 als zulässiges Maß der Nutzung die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansetzt, würde sich daraus in der verbindlichen Bauleitplanung eine ähnlich umfangreiche Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche für eine bauliche Nutzung ableiten. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den nach geltendem FNP 2018 zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm bzw. des BImSchG ausgehen werden.

4.2.2.9 Schutzgut Fläche

Die Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) sehen im Eingriffsbereich EB1 folgende Nutzungen vor:

98 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm), vom 26. August 1998, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

99 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

• Gemischte Baufläche	12.964 m ²
• <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>6.178 m²</u>
• Summe Baugebiete	19.142 m ²
• <u>Grünfläche</u>	<u>1.358 m²</u>
• Summe Baugebiete und Grünfläche	20.500 m ²

Im Bestand umfasst die durch einen Lebensmittel-Discounter, einen Getränkemarkt und eine gemeinsame Stellplatzanlage genutzte Fläche einschließlich begrünter Randbereiche und einschließlich Entwässerungsgraben ca. 7.170 m². Mithin erlaubt der FNP 2018 eine Erweiterung der baulich genutzten Fläche um ca. 11.972 m².

Planungszustand

Mit der geänderten Darstellung im FNP wird aus den drei bisher dargestellten Flächennutzungen ein sonstiges Sondergebiet Handel – Nahversorgung mit einer Flächengröße von 20.500 m². Das künftige Baugebiet vergrößert sich um 1.358 m² zu Lasten der bisher dargestellten Grünfläche.

Erheblichkeit

Die Inanspruchnahme zusätzlicher Fläche erfolgt im Siedlungszusammenhang in verkehrsgünstiger Lage durch Erweiterung einer bestehenden baulichen Nutzung am Rand des bebauten Stadtgebiets. Es werden keine zusätzlichen Straßen zur Erschließung erforderlich.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei der nach geltendem FNP zulässigen Entwicklung von Baugebieten (gemischte Baufläche und allgemeines Wohngebiet) im Umfang von 19.142 m².

4.2.2.10 Weitere Belange des Umweltschutzes

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB)

sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Regelungen bei Umsetzung der geplanten Vorhaben wird vorausgesetzt.

4.2.3 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Von der geplanten Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) gehen unmittelbar keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Die Änderung der Darstellungen im FNP dient dazu, die planungsrechtliche Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ aus dem FNP herzustellen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren wurde dargelegt, dass auch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, die auf Grund ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit als ausgleichspflichtige Eingriffe gewertet werden. In einer zusammenfassenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind den Eingriffen daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entweder als textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert, oder finden Eingang in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hinsichtlich der Beschreibung und Begründung der einzelnen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den detaillierten Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit der Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig kompensiert.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauleitplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgüter umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotoptypenkartierung nach der Brandenburger Biotoptypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Prenzlau als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

Die Veränderungen im Wasserhaushalt des Torfkörpers der SPE-Fläche werden im Rahmen eines Monitorings über insgesamt 5 Jahre regelmäßig protokolliert. Die Ergebnisse werden in einem Monitoringbericht zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich der Erreichung des Ziels „Wiedervernässung von Niedermoorböden“ bewertet.

4.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 16. Juni 2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südwestlich der Altstadt von Prenzlau am Neustädter Damm (B 109). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 15/6, 17/2, 370, 371, 372 und 373 der Flur 25 der Gemarkung Prenzlau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 33.880 m².

Die im Bebauungsplan geplante Art der Nutzung (sonstiges Sondergebiet Handel – Nahversorgung) ist aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) planungsrechtlich

nicht entwickelbar. Daher soll der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert werden.

Unter Beachtung von übergeordneten Planungsvorgaben und von planungs- und umweltrechtlichen Regelungen werden nach Darstellung der Bestandssituation im Plangebiet in diesem Umweltbericht die Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die Umwelt beschrieben. Außerdem wird auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP 2018) eine Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet ohne die Änderung des FNP abgegeben (Nullvariante).

Auf eine ausführliche Darstellung der Maßnahmen, die der Vermeidung und Minderung von schädlichen Auswirkungen dienen und solcher Maßnahmen, die dem Ausgleich von nicht vermeidbaren Auswirkungen dienen, wird in diesem Umweltbericht verzichtet, weil dies detailliert im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten ist. Dort werden Flächen und Maßnahmen benannt, die zu einer vollständigen Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs führen.

Das geplante Sondergebiet Handel ist ca. 1.400 m² größer als die beiden bisher dargestellten Baugebiete (gemischte Baufläche und allgemeines Wohngebiet) in Summe. Diese Vergrößerung des Baugebiets geht zu Lasten der bisher an dieser Stelle dargestellten Grünfläche. Damit sind folgende Auswirkungen verbunden:

1. Durch die Vergrößerung des Baugebiets ist eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigung von Biotopen, Flora und Fauna sowie Biodiversität möglich. Konkret kann dies den Verlust von 1.400 m² Biotopfläche artenarmer Fettweiden bedeuten. Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass die Folgen der Änderung des FNP hinsichtlich der biologischen Vielfalt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
2. Über das bisher zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind durch die Änderung der Darstellungen im FNP nur auf der ca. 1.400 m² großen Fläche zu erwarten, die bisher (im FNP 2018) als Grünfläche dargestellt war. Im Bestand ist diese Fläche unversiegelt und wird als Pferdeweide genutzt. Obwohl für diese Fläche keine Bodenaufschlüsse existieren, kann aus den östlich benachbarten Aufschlüssen geschlossen werden, dass hier ebenfalls beeinträchtigte Niedermoorböden vorliegen.
3. Die Auswirkungen auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die auf Grundwasserneubildungsrate sind nicht erheblich, weil sich die zulässige versiegelbare Fläche durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) nicht erhöht.
4. Mit der Vergrößerung des Baugebiets verbunden ist eine Verkleinerung des Bereiches mit klimatisch entlastender Funktion. Im Verhältnis zur Größe des Kaltluftentstehungsgebiets ist die Verkleinerung sehr gering. Die mikroklimatischen Auswirkungen werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert. Nachhaltige lufthygienische Belastungen sind durch die Ver-

größerung des Baugebiets nicht zu erwarten, da von weder ihr selbst noch und von dem zunehmenden Fahrzeugverkehr lufthygienisch bedenkliche Emissionen ausgehen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene führen.

5. Gegenüber dem Bestand bedeutet die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds, da sich die vorhandene bauliche Nutzung nicht ändert sondern die dafür vorgesehene Fläche nur nach Süden und Westen erweitert wird.
6. Die Gefahr einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern verändert sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht (FNP 2018) nur insoweit, als dass auf der 1.400 m² großen Fläche, die bislang als Grünfläche dargestellt war, durch die Darstellung als sonstiges Sondergebiet Handel - Nahversorgung künftig eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird.
7. Durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten Verkaufseinrichtungen im Plangebiet sind unter den in der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Randbedingungen in Nachbarschaft keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm bzw. des BImSchG durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.

Tabelle 8: Umweltauswirkungen der FNP-Änderung (Übersicht)

Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd			
Lage		Umweltfachliche Beurteilung	
Südwestlich der Altstadt an der B 109		positive Auswirkungen	
Bestand		keine bis geringe Auswirkungen	X
Einzelhandelsmarkt, Stellplätze, Grünland, Gräben		mittlere Auswirkungen	
Flächengröße		erhebliche Auswirkungen	
2,1 ha		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus	
FNP 2018		direkt betroffen: Wasserschutzgebiet Zone III	
Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA), Grünfläche		Nach der geplanten Neufestsetzung der Schutzgebietsgrenzen wird sich das Sondergebiet außerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets befinden.	
FNP 2023			
Sondergebiet Einzelhandel, Grünfläche			
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkungen durch die Planung Vergleich FNP 2018 und FNP 2023	
Boden	Einzelhandelsmarkt mit Stellplatzanlage (6.300 qm versiegelt) Grünland (Feuchtwiese, Feuchtwiede) (14.200 qm) Versiegelungsgrad im Bestand = 31% Erdnieder Moore aus Torf mit einem hohen bis sehr hohen Wasserspeichervermögen und Kalkmoore, im versiegelten Bereich überschüttet	Baugebiet vergrößert sich um ca. 1.400 qm. Geringe Erhöhung der negativen Auswirkungen auf Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überschüttung bisher offener Böden zu erwarten	○
Wasser	Grundwasserflurabstand < 1 Meter. Grundwasserleiter nicht geschützt / empfindlich gegenüber eindringenden Schadstoffen. TW-Schutzzone III (WSG Röpnersdorfer Weg). Oberflächenwasser: Entwässerungsgräben	Geringe Erhöhung der Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktionen durch Versiegelung sowie Überbauung Graben zu erwarten.	○
Klima, Lufthygiene, Lärm	Übergangsbereich zwischen klimatischen Belastungsgebiet und südlich angrenzenden Grünlandbereichen (Kaltluftentstehungsgebiet). Lärm- und luftklimatisch belastet durch B 109	Baugebiet vergrößert sich um ca. 1.400 qm. Geringe Erhöhung der Beeinträchtigung der Klimafunktionen durch Versiegelung zu erwarten	○
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Handels- und Dienstleistungsflächen (12310) Feuchte bis nasse Trittrasen (05107) Feuchtwiesen, verarmte Ausprägung (051052) Artenarme Fettweiden (051112) Grünlandbiotop mit hoher Wertigkeit, keine besonders oder streng geschützte Arten	Baugebiet vergrößert sich um ca. 1.400 qm. Geringe Erhöhung der Beeinträchtigung von Biotopen, Flora und Fauna sowie Biodiversität zu erwarten. Verlust von 1.400 qm Biotopfläche artenarmer Fettweiden	○
Mensch, Gesundheit und Erholung	Fläche ohne Bedeutung für Freizeit und Erholung, lärmbelastet durch B 109	keine Erhöhung der Beeinträchtigung von Mensch, Gesundheit und Erholung zu erwarten	○
Landschafts- u. Ortsbild	Lage am Übergang zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft. Siedlungsrand wahrnehmbar vom Fuß- und Radweg am Höftgraben	Veränderung des Landschaftsbilds. Große Marktgebäude mit Stellplätzen statt Wohnhäusern mit Gärten im Siedlungsrandbereich.	●
Kultur- u. Sachgüter, Denkmalschutz	Bodendenkmale vorhanden	Gefahr der Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen verändert sich nicht	○
Wechselwirkungen	Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen.	Die Auswirkungen werden durch Wechselwirkungen nicht verstärkt.	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung	Vermeidung, Minderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Die Änderung der Art der Nutzung ist mit einer geringfügigen Vergrößerung des Baugebiets verbunden (Vergrößerung ca. 7% gegenüber FNP 2018). Der Standort wird bereits von einem Einzelhandelsmarkt genutzt. Die Standortprüfung / Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans .	Verpflichtung zur Versickerung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers (soweit Versickerungsfähigkeit gegeben und Gründe des Boden- und Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen), Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen, Wiedervernässung von Niedermoorböden, weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. Beweidung zur Aufwertung von Grünlandbiotopen).	Die Veränderungen im Wasserhaushalt des Torfkörpers der SPE-Fläche werden im Rahmen eines Monitorings über insgesamt 5 Jahre regelmäßig protokolliert. Die Ergebnisse werden in einem Monitoringbericht zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich der Erreichung des Ziels „Wiedervernässung von Niedermoorböden“ bewertet.	

4.3.4 Quellenverzeichnis

- Analytech GmbH: Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für das Projekt: Neubau/Erweiterung von Gewerbebauten Neustädter Damm 19 (Gemarkung: Prenzlau, Flur: 25, Flurstück: 17/2, 370-373) in 17291 Prenzlau, Berichts-Nr. 12613-d/09/22, Mittenwalde, 28.10.2022
- Barthel, P.H. & A.J. Helbig 2005: Artenliste der Vögel Deutschlands. *Limicola* 19: S. 89-111
- Bundesamt für Naturschutz: Besonderer Artenschutz bei Eingriffen.
http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html
- Fachinformationssystem Boden: Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg.
<http://www.geo.brandenburg.de/boden>
- Fachinformationssystem Wasser. Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg
<http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>
- Ihler, Gerhard: Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-013-01 zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neustädter Damm Süd“ der Stadt Prenzlau, Bearbeitung: Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf 2021
- Kartenviewer: Geoportal Brandenburg http://geoportal.brandenburg.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=geoportal-bb
- Krausch, H.-D. 1993: Potentielle natürliche Vegetation. In: Umweltbundesamt (ed.), Ökologische Ressourcenplanung, Berlin und Umland - Planungsgrundlagen. FB 90051, UBA-Texte. Berlin: Umweltbundesamt, 8 pp.
- Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2003: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1: Kartierungsanleitung und Anlagen. 312 S. und Band 2 (2007): Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie. 3. Aufl., 512 S.
- Landkreis Uckermark, Landschaftsrahmenplan (LRP) Teilregion Prenzlau, Geplante Vorhaben und Nutzungen Karte 4, 1999
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE), Potsdam 2009
- Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U., Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., R & A. Ssymank (Bearb.) 2003: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69/Band.1
- Ristow, M., Hermann, A., Illig, H., Kläge, H.-C., Klemm G., Kummer, V., Machatzi, B., Rätzel, S., Schwarz, R. & F. Zimmermann 2006: Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 15, Beilage zu Heft 4: 163 S.
- Röcke, R.: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bauvorhaben "Neubau eines Geschäftshauses mit Nebenanlagen in 17291 Prenzlau, Neustädter Damm" (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Bearbeitung: Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Projekt Nr. P-1-98, Dessau (1998)
- Rohner, Maria-Sofie: Biotoptypenkartierung B-Plan Einzelhandelsstandort Prenzlau, Neustädter Damm 19, Berlin (2021)
- Ryslavy, T., Haupt, H. & R. Beschow 2011: Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin - Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. Otis Bd. 19 - Sonderheft.

-
- Scharon, Jens: Artenschutzfachliche Einschätzung für die Fläche eines Einzelhandelsstandortes am Neustädter Damm in der Stadt Prenzlau (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten); Juli 2021 (Berlin)
- Schnitter, P., Eichen, C., Ellwanger, G., Neukirchen, M. & E. Schröder 2006: Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2
- Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam, 93 S.
- Stadt Prenzlau: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung (2021)
- Stadt Prenzlau, Landschaftsplan (LP), Entwicklungskonzept, Karte Nr. 31, Juni 2000
- Stadt Prenzlau, Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Teil 1: Begründung (Stand: Juli 2018), Verfasser: Dipl.-Ing. B. Knoblich, Heinrich-Heine-Str. 13, 15537 Erkner
- Stadt Prenzlau, Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Teil 2: Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan (Stand: Juli 2018), Verfasser: Dipl.-Ing. B. Knoblich, Heinrich-Heine-Str. 13, 15537 Erkner

5. Textliche Inhalte des Flächennutzungsplans

Hinweise

◆ **Wasserschutzgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt vollständig in den Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“.

◆ **Bodendenkmale**

Im Änderungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 141136; hierbei handelt es sich um: Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter, Vorstadt Neuzeit, Vorstadt deutsches Mittelalter, Einzelfund slawisches Mittelalter sowie Einzelfund Neolithikum. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder - im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens – bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

◆ **Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])).

◆ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeolDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

6. Verfahrensverlauf

◆ Einleitungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 16. Juni 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (DS 70/2021) beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 10. Juli 2021 im Amtsblatt Nr. 5/2021 bekanntgemacht.

◆ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 9. Dezember 2021 den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (DS-Nr. 103/2021).

Der Vorentwurf sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 3. Januar 2022 bis zum 4. Februar 2022 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. Dezember 2021 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 9/2021) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadt hat mit Schreiben vom 29. Dezember 2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 3. Änderung berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ Abwägung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat in ihrer Sitzung am 29. Juni 2022 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den 1. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung bestätigt sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (DS-Nr. 59/2022).

◆ Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der 1. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. August 2022 bis zum 2. September 2022 in der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift

vorgebracht werden können, am 23. Juli 2022 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 3/2022) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 2. August 2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Flächennutzungsplans berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf**

Wegen eines Formfehlers in der Bekanntmachung vom 23. Juli 2022 wurde die Beteiligung zum 1. Entwurf wiederholt. Der 1. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. September 2022 bis zum 18. Oktober 2022 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. September 2022 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 4/2022) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadt hat mit Schreiben vom 19. September 2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 3. Änderung berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf**

Der 2. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Mai 2023 bis zum 23. Juni 2023 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. Mai 2023 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 2/202432) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadt hat mit Schreiben vom 11. Mai 2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 3. Änderung berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf**

Der 3. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie die (Kurz-) Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 27. Dezember 2023 bis zum 12. Januar 2024 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23. Dezember 2023 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 6/2023) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadt hat mit Schreiben vom 17. Dezember 2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 3. Änderung berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

♦ **Abwägung und Änderungs-/Feststellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am _____ geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Drucksache Nr. _____). Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschlossen (Drucksache Nr. _____). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau am _____ gebilligt (Drucksache Nr. _____).

7. Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- ◆ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ◆ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)