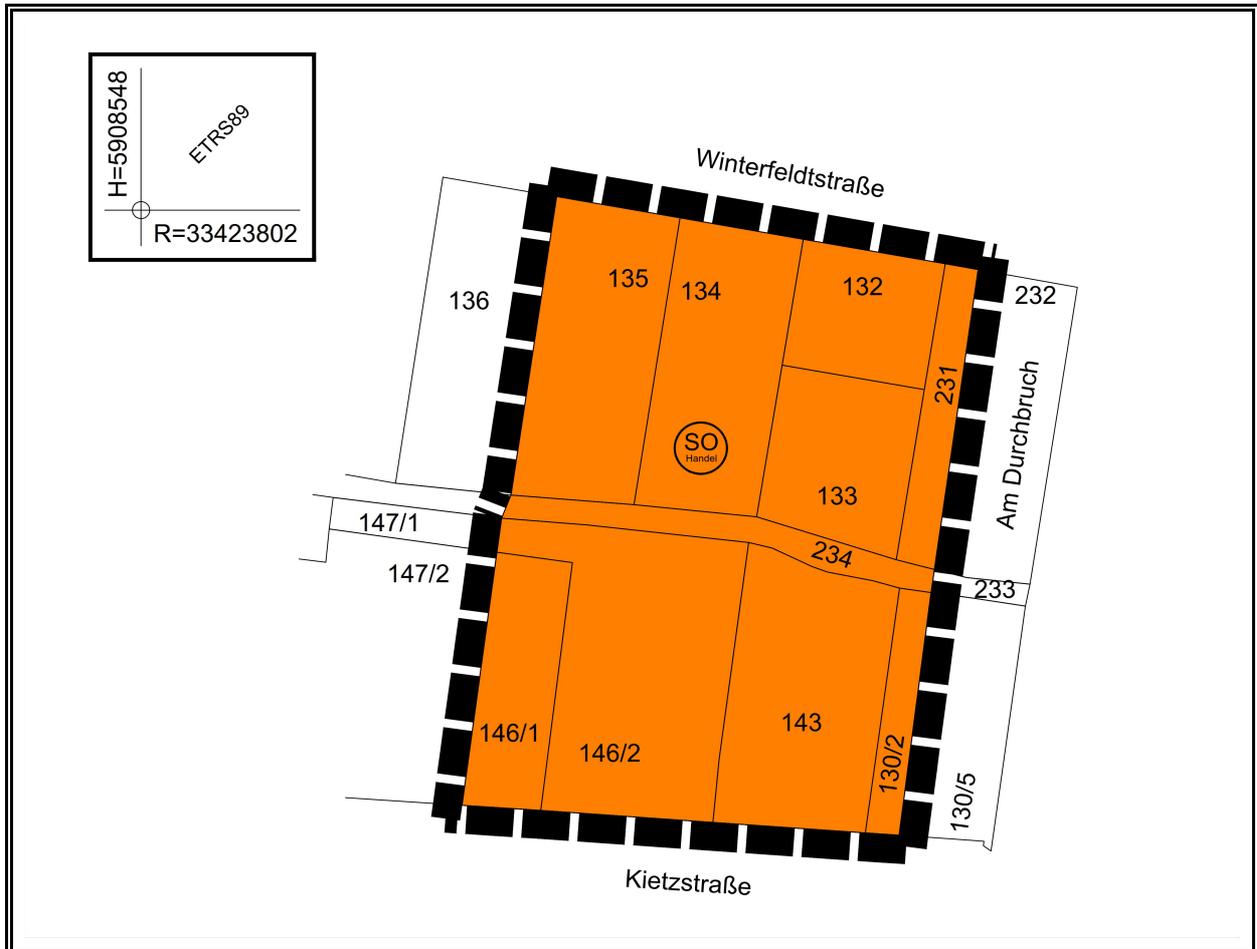


# Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“



Stadt Prenzlau

Stand: Entwurf, 25. Januar 2019

---

**Plangeber:**



Stadt Prenzlau

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Tel. 039 84 / 75 - 0  
E-Mail [buergermeister@prenzlau.de](mailto:buergermeister@prenzlau.de)

**Auftraggeber:**

KI Keßler Immobilien GmbH

Lützlower Damm 3a  
17291 Uckerfelde OT Hohengüstow

Tel. 039 861 / 59 37 - 0  
E-Mail [info@kessler-hausbau.de](mailto:info@kessler-hausbau.de)

**Auftragnehmer:**



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5  
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281  
E-Mail [Thesing@jura-line.de](mailto: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](mailto:info@buero-grigoleit.de)

---

## Inhalt

Abbildungsverzeichnis	4
1. Grundlagen	5
1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2 Lage und Änderungsbereich	6
2. Bestand und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.1 Art der Nutzung	8
2.2 Verkehr und Erschließung	9
2.3 Lärmbelastung	9
2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	11
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Denkmalschutz	11
3. Entwicklungsziel und künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	13
3.1 Art der Nutzung	16
3.2 Verkehr und Erschließung	17
3.3 Lärmschutz	20
3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	22
3.5 Ver- und Entsorgung	22
3.6 Denkmalschutz	22
4. Textliche Inhalte des Flächennutzungsplans	24
4.1 Nachrichtliche Übernahmen	24
4.2 Hinweise	24
4.3 Verfahrensvermerke	25

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	6
Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2001	8
Abbildung 4: Verkehrsaufkommen	9
Abbildung 5: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Nullfall	10
Abbildung 6: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Nullfall	10
Abbildung 7: Ehemalige Entwässerungsgräben	12
Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2019	15
Abbildung 9: Werktätliches Verkehrsaufkommen im Planfall	19
Abbildung 10: Zahl der Kraftfahrzeuge pro Stunde im Planfall	19
Abbildung 11: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Planfall	21
Abbildung 12: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Planfall	21

---

# 1. Grundlagen

## 1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 20. September 2018, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aufzustellen (Drucksache Nr. 79/2018). Danach wird das folgende Planungsziel angestrebt:

- ◆ Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau<sup>1</sup> wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der angestrebten Größe der Verkaufsfläche des Discounters von 1.250 m<sup>2</sup> wäre der Markt als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>2</sup> nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig, wobei als großflächig Betriebe einzuschätzen sind, deren Geschossfläche größer als 1.200 m<sup>2</sup> ist. Dies soll hier der Fall sein; denn die Geschossfläche soll eine Größe von 2.165 m<sup>2</sup> haben. Entsprechend kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>3</sup> nicht gefolgt werden und muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Dabei ist hier zu beachten, dass der Flächennutzungsplan von 2001 aktuell durch einen neuen Flächennutzungsplan ersetzt werden soll; denn die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau beschloss am 20. September 2018 die Feststellung des (neuen) Flächennutzungsplanes, der in der Folge von der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Uckermark) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt werden muss, bevor er rechtswirksam wird. Der neue Flächennutzungsplan stellt im Übrigen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ wiederum als Wohnbaufläche dar.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher am 20. September 2018 auch die Einleitung des 7. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (Drucksache Nr. 78/2018) und bestimmte, dass „die derzeitige ... 'Wohnbaufläche' ... in ein 'Sondergebiet Handel' umgewandelt“ wird.

Der Einleitungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 4/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einerseits durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 sowie andererseits durch eine Informationsveranstaltung am 8. November 2018 erfolgt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äuße-

---

1 Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau vom 26. Oktober 2001.

2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

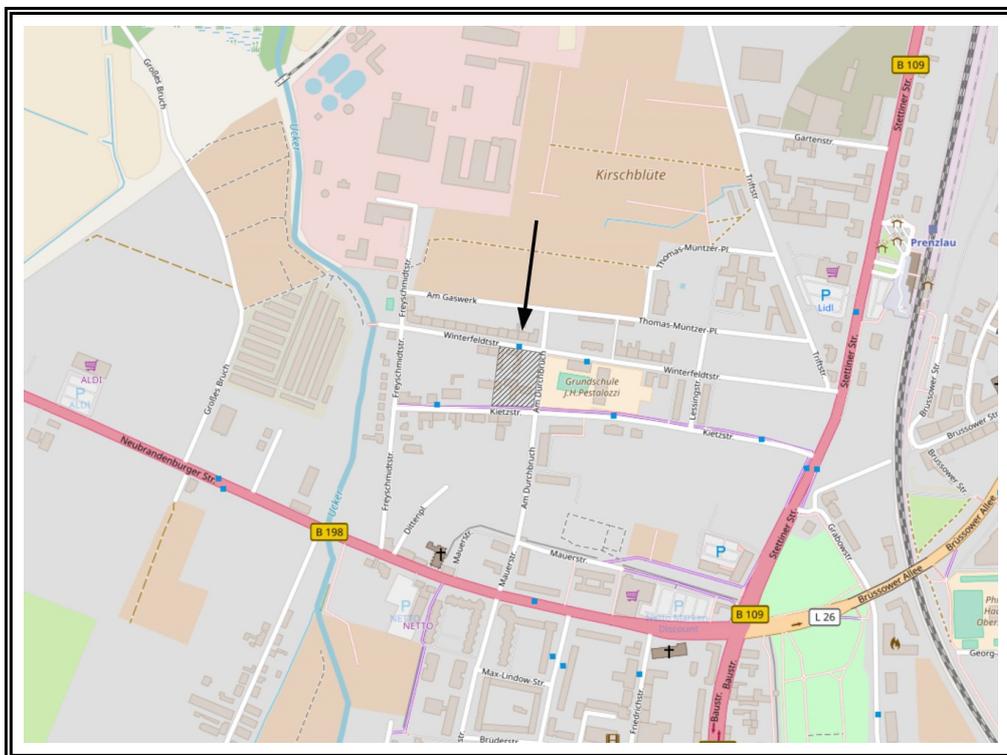
rung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe des Entwurfs in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft, Stadt- und Ortsteilentwicklung am 19. Februar 2019 und der Stadtverordnetenversammlung am 21. März 2019 (Drucksache Nr. 07/2019) folgt die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_. Parallel werden wiederum die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

## 1.2 Lage und Änderungsbereich

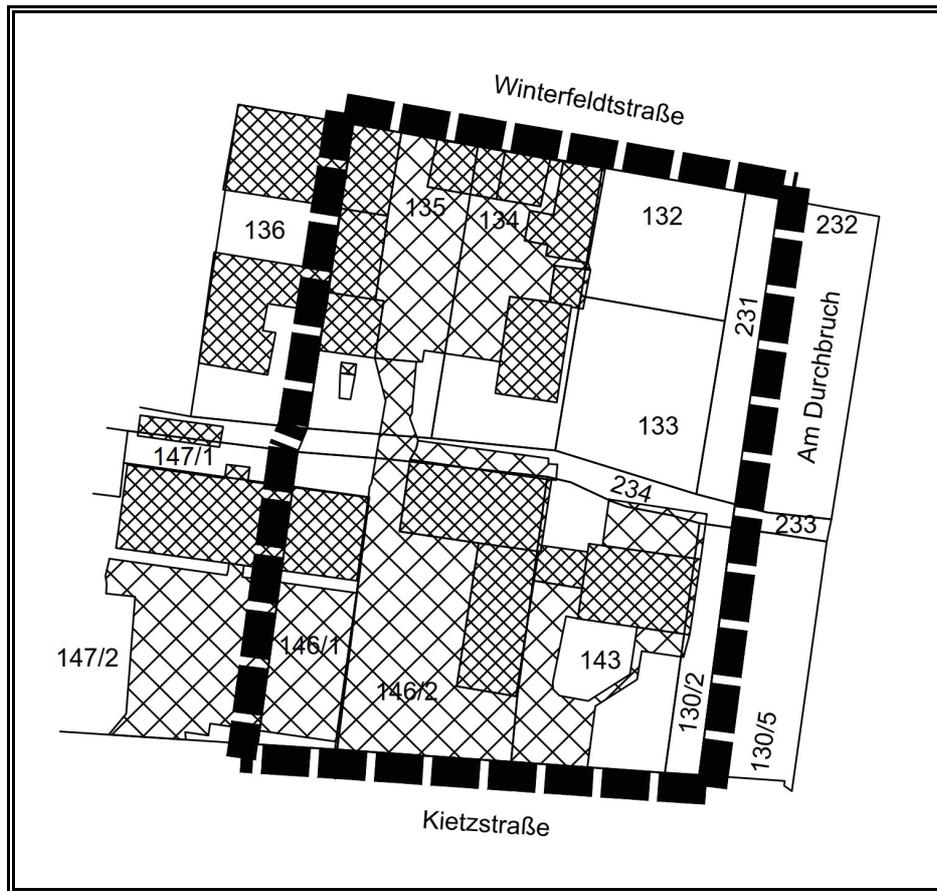
Das Plangebiet befindet sich unweit nördlich der Stadtmitte von Prenzlau und grenzt im Norden an die Winterfeldtstraße, im Osten an die Straße Am Durchbruch, im Süden an die Kietzsstraße und im Westen an sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzte Grundstücke (vgl. Abbildung 1). Der Änderungsbereich umfasst in der Flur 47 der Gemarkung Prenzlau die Flurstücke 130/2, 132, 133, 134, 135, 143, 146/1, 146/2, 231 und 234 (teilweise). Das Plangebiets ist ca. 0,5 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 7).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets<sup>4</sup>



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

Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans



## 2. Bestand und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

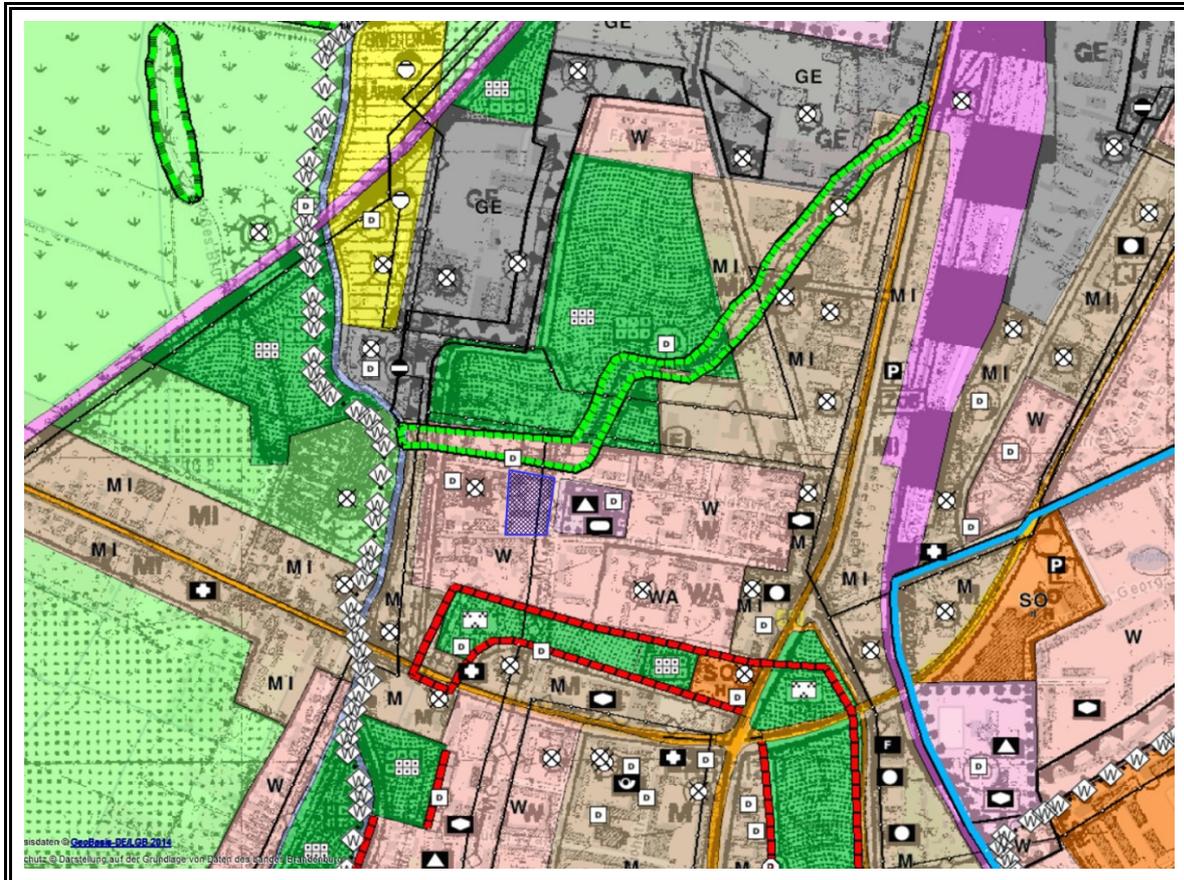
### 2.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet ist 5.014 m<sup>2</sup> groß, weitgehend brach gefallen und wurde zuletzt von der Prenzlauer Brunnenbau GmbH, also rein gewerblich genutzt. Die nähere Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch die folgenden Nutzungen aus:

- ♦ An der Winterfeldtstraße befinden sich sowohl nördlich wie direkt westlich angrenzend Wohnhäuser aus der Gründerzeit.
- ♦ Jenseits der Straße am Durchbruch liegt das Grundstück der Grundschule Johann Heinrich Pestalozzi, das neben dem Schulgebäude durch die Turnhalle und Freianlagen mit Sportplatz geprägt wird.
- ♦ Die südlich angrenzende Kietzstraße zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe aus. Sowohl im Plangebiet liegend als auch sich direkt westlich fortsetzend steht ein Bürogebäude.

Insgesamt ergibt sich damit eine Mischung von Wohnen und Gewerbe. Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist demgegenüber die Entwicklung von Wohngebieten, wie die Darstellung des Flächennutzungsplans von 2001 zeigt (das Plangebiet ist blau schraffiert).

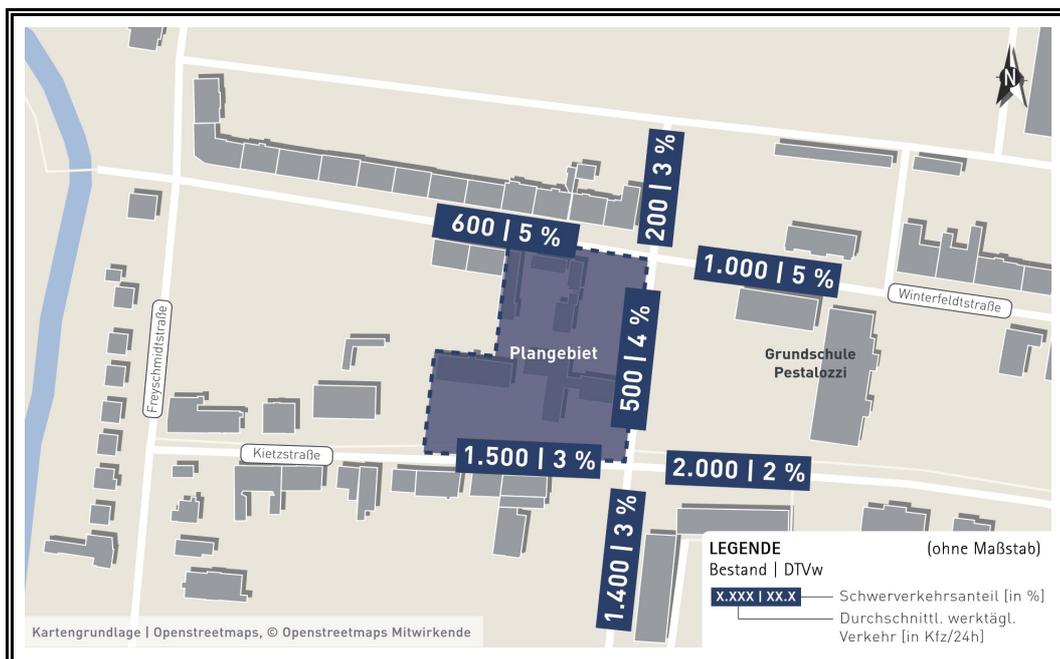
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2001



## 2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Winterfeldtstraße, die Straße Am Durchbruch und die Kietzstraße erschlossen. Die Fahrbahnen der Winterfeldtstraße und der Straße Am Durchbruch sind mit Großpflaster befestigt, die Fahrbahn der Kietzstraße ist asphaltiert. Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, welche am Donnerstag, den 20. September 2018 zwischen 5 und 19 Uhr Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten Kietzstraße/Am Durchbruch und Winterfeldtstraße/Am Durchbruch durchgeführt hat. Zusätzlich erfolgten Querschnittserhebungen (Kietzstraße, Winterfeldtstraße und Am Durchbruch) über einen Zeitraum von jeweils 24 Stunden, die als Grundlage für eine schalltechnische Untersuchung dienen. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr beträgt im Bereich des Plangebiets auf der Winterfeldtstraße in westlicher Richtung 600 Kfz/24 h, gen Osten 1.000 Kfz/24 h, auf der Straße Am Durchbruch im nördlichen Teil 500 Kfz/24 h, im südlichen 1.400 Kfz/24 h und auf der Kietzstraße Richtung Westen 1.500 Kfz/24 h bzw. in östlicher Richtung 2.000 Kfz/24 h (vgl. Abbildung 4). Der Schwerververkehrsanteil beträgt zwischen 2 und 5 %. Die Spitzenstunden liegen am Vormittag zwischen 7 und 8 Uhr und am Nachmittag zwischen 16 und 17 Uhr.

Abbildung 4: Verkehrsaufkommen<sup>5</sup>



## 2.3 Lärmbelastung

Die Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung ergibt sich in erster Linie aus dem Kfz-Verkehr; um diese zu ermitteln wurde die Hoffmann-Leichter In-

5 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

genieurgesellschaft mbH beauftragt. Die derzeitige Belastung („Nullfall“) zeigt für tagsüber (6 - 22 h) die Abbildung 5 und für nachts (22 - 6 h) die Abbildung 6.

*Abbildung 5: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Nullfall<sup>6</sup>*



*Abbildung 6: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Nullfall*



6 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

Die Lärmbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ist gering, und die Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder (der Grundschule) hervorgerufen werden, sind – nach § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)<sup>7</sup> im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

## **2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Stadtwerke Prenzlau teilten mit, dass das Plangebiet hinsichtlich Trink- und Abwasser, Gas, Fernwärme und Strom erschlossen ist.<sup>8</sup>

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom vorhanden sind.<sup>9</sup>

Die E.DIS Netz GmbH wies darauf hin, dass sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des Gehwegs der Winterfeldtstraße ein Fernmeldekabel der E.DIS befindet.<sup>10</sup>

Laut der Tele Columbus Betriebs GmbH liegen im Plangebiet und angrenzend Leitungen der PrimaCom.<sup>11</sup>

Und schließlich teilte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit, dass das Plangebiet innerhalb des nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG)<sup>12</sup> erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord liegt. Im Bewilligungsfeld befindet sich eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht. Rechtsinhaber der Bewilligung, die der Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme dient, sind die Stadtwerke Prenzlau GmbH.<sup>13</sup>

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Nordnordwestlich angrenzend befindet sich aber das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzel-

---

7 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

8 Stellungnahme der Stadtwerke Prenzlau vom 5. November 2018.

9 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 1. November 2018.

10 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 26. Oktober 2018.

11 Stellungnahme der Tele Columbus Betriebs GmbH vom 23. Oktober 2018.

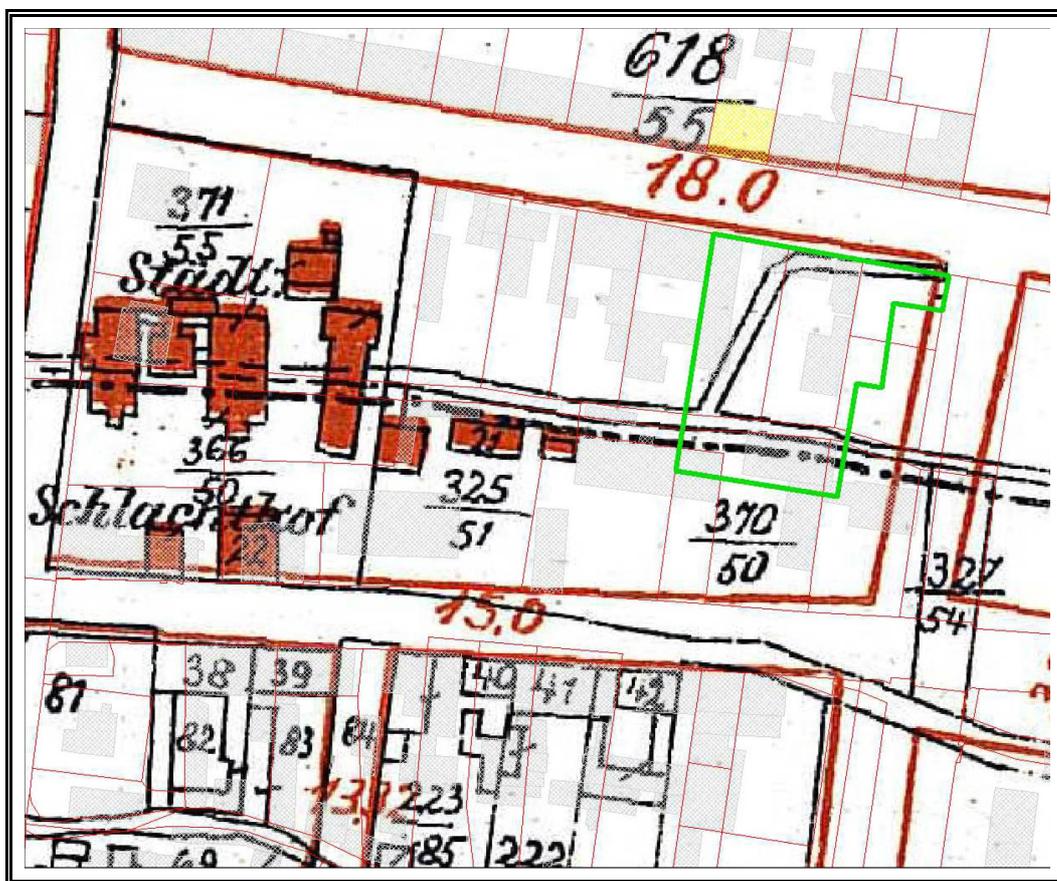
12 Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

13 Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 12. November 2018.

denkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.<sup>14</sup>

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalschutz) teilte mit, dass sich im Plangebiet zwei Entwässerungsgräben befanden, von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdingriffen sei daher mit Uferrandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Weiterhin liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.<sup>15</sup>

Abbildung 7: Ehemalige Entwässerungsgräben



14 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Datenbank, Stand: 9. Oktober 2018.

15 Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz, vom 26. November 2018.

---

### 3. Entwicklungsziel und künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ aus dem Flächennutzungsplan und damit die Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

Dabei werden die raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplans und die Grundsätze des Einzelhandelskonzepts der Stadt berücksichtigt. Ziel der Raumordnung ist u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)<sup>16</sup>, 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;
- ◆ 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);
- ◆ der Discounter wird von einer Lage unweit des Stadtrandes in einen vorhandenen Siedlungsbereich verlagert und ein (weitestgehend) ungenutztes Baugrundstück einer neuen Nutzung zugeführt;
- ◆ durch die Verlagerung in eine städtebaulich integrierte Lage wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, sondern es wird einem größeren Anteil der Kunden als bisher der Einkauf zu Fuß oder per Rad ermöglicht, und
- ◆ es wird die Grundversorgung gesichert.

Bei diesem Bauleitplanverfahren werden darüber hinaus die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>17</sup> und des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>18</sup> beachtet, und zwar insbesondere:

---

16 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).

17 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. I S. 186).

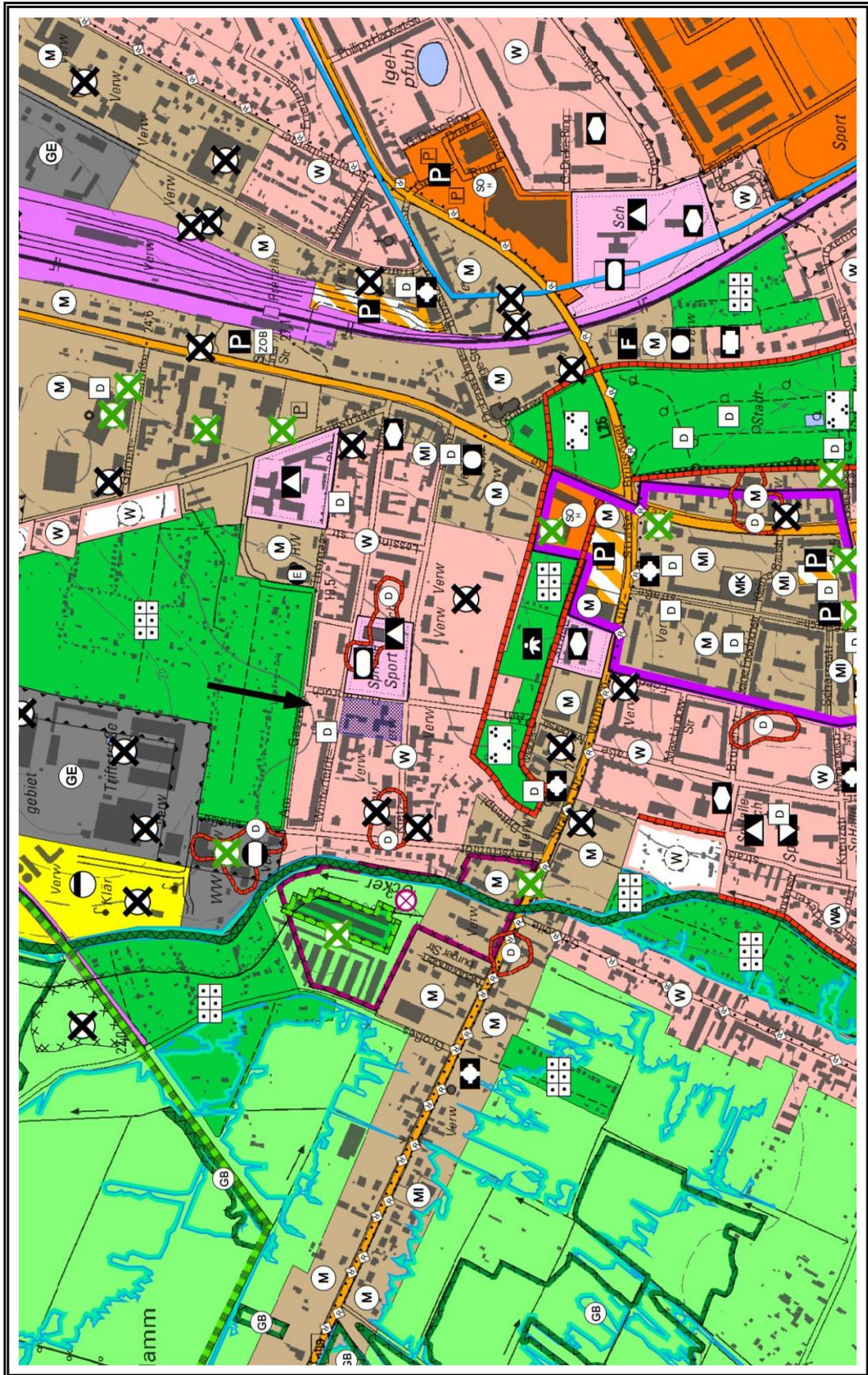
18 Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017.

- 
- ◆ der Grundsatz 2.10 (LEP B-B), wonach in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden sollen, wozu u.a. die Einzelhandelsfunktionen gehören;
  - ◆ der Grundsatz 4.1 (LEP B-B), gemäß dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll;
  - ◆ das Ziel 4.7 Abs. 1 (LEP B-B) bzw. das Ziel 2.6 (LEP HR), wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Orten zulässig sind, und das Ziel 4.7 Abs. 2 (LEP B-B) bzw. das Ziel 2.7 (LEP HR), gemäß dem großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen;
  - ◆ und der Grundsatz 4.8 Abs. 5 (LEP B-B) bzw. Ziel 2.13 Abs. 2 (LEP HR), wonach die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig ist, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> (LEP B-B bzw. 1.500 m<sup>2</sup> [LEP HR]) nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden. Dies sind:
    - ◆ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren;
    - ◆ Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel);
    - ◆ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Daraus ergibt sich insgesamt, dass der aufzustellende Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung/Kietzstraße“ an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst wäre. Allerdings widerspricht die Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowohl im – noch rechtswirksamen – Flächennutzungsplan 2001 als auch im – noch nicht rechtswirksamen – Flächennutzungsplan 2019 (zur Zeit im Genehmigungsverfahren) als Wohnbaufläche (vgl. Abbildung 8 auf Seite 15, das Plangebiet ist blau schraffiert) dem Ziel der Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>; denn der Markt wäre ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da die Geschossfläche rund 2.150 m<sup>2</sup> groß werden soll.

Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und ein „Sondergebiet Handel“ dargestellt werden.

Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2019



---

Um sicherzustellen, dass es durch die Verlagerung des ALDI-Marktes und durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche 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 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans das Einzelhandelskonzept<sup>19</sup> aktualisiert und fortgeschrieben sowie eine Auswirkungsanalyse der Verlagerung<sup>20</sup> durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse trifft (u.a.) die folgenden Aussagen:

- ◆ Der Standort ist im Einzelhandelskonzept als potentieller Nahversorgungsstandort eingestuft.
- ◆ Die Verlagerung erfolgt in eine städtebaulich integrierte Lage mit verdichteten Wohngebieten im unmittelbaren und weiteren Umfeld.
- ◆ Dort kann der Markt (auch) eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Teile der Kernstadt Prenzlau übernehmen.
- ◆ Im fußläufigen Einzugsgebiet (Radius 600 m) wohnen ca. 3.000 Einwohner; im gesamten Einzugsgebiet ca. 24.500 Einwohner.
- ◆ Die Umsatzumverteilung beläuft sich (je nach Anbietern und deren Lage) auf 1 - 2 bzw. höchstens 3 - 4 %.

### 3.1 Art der Nutzung

Wie bereits oben erläutert soll, um die beabsichtigte Verlagerung (und Vergrößerung) des ALDI-Marktes zu ermöglichen, im Flächennutzungsplan statt der bisherigen Wohnbaufläche ein Sondergebiet Handel dargestellt werden. Dabei werden die Ziele der Raumordnung wie folgt beachtet:

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 Entwicklungszentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

---

19 Donat, Eddy & Schaeffer, Florian: Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2019, Dresden 2019.

20 Dies.: Verträglichkeitsanalyse zum geplanten Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes in Prenzlau, Kietzstraße; Dresden 2019, S. 39.

---

Vor diesem Hintergrund bestimmt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>21</sup> mit dem Ziel 4.7 Abs. 1, dass „großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ... nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot).“<sup>22</sup> Mit dem Ziel 2 legt der LEP B-B als Zentrale Orte die Metropole Berlin sowie im Land Brandenburg Ober- und Mittelzentren fest; danach ist Prenzlau ein Mittelzentrum.

Ergänzend wird im Ziel 4.7 Abs. 3 (LEP B-B, Grundsatz 2.8 LEP HR) ausgeführt, dass „neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen ... dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot)“ müssen. Das Plangebiet liegt aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Stadt Prenzlau.

Dennoch kann die Stadt die Verlagerung (und Erweiterung) des ALDI-Marktes zulassen; denn der Grundsatz 4.8 Abs. 5 (LEP B-B, sinngemäß Ziel 2.13 LEP HR) lautet: „Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist ... in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche ... in den Mittelzentren 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Die genannten vier Kriterien Nahversorgung, wohngebietsbezogener Versorgungsbereich, Verkaufsfläche und Sortiment werden bei den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet; Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur zu verhindern, wird ergänzend im Durchführungsvertrag vereinbart, dass die Fa. ALDI nach dem Umzug in die Kietzstraße für den bisherigen Standort in der Neubrandenburger Straße sicherstellt, dass dort keine Einzelhandelsnutzung zugelassen wird.

### **3.2 Verkehr und Erschließung**

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs kommen. Daher wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Es wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt:

---

21 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 mit rückwirkender Wirkung zum 15. Mai 2009 (GVBl. II Nr. 24/2015).

22 Dem entspricht im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 19. Dezember 2017 das Ziel 2.6.

- 
- ◆ Das durchschnittliche Kundenaufkommen liegt bei rund 1.000 Kunden pro Tag.
  - ◆ Der Anteil der Kunden, die mit dem Pkw an- und abfahren, beträgt 50 %, so dass sich durchschnittlich 1.000 Fahrten pro Tag ergeben.
  - ◆ Voraussichtlich werden 12 Angestellte beschäftigt; die Hälfte wird mit dem Pkw an- und abfahren, so dass sich 12 Fahrten pro Tag ergeben.
  - ◆ Für die Belieferung des Marktes werden werktäglich 2 Lkw-An- und Abfahrten, also 4 Lieferfahrten pro Tag angenommen.

Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen des Ist-Zustands im umliegenden öffentlichen Straßenraum ergibt sich für den Planfall das in der Abbildung 9 auf Seite 19 dargestellte durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen ( $DTV_w$ ).

Auf der – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten – Bürgerversammlung am 8. November 2018 wurden wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger gefordert. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen kommen besondere Querungsanlagen für Fußgänger im Allgemeinen erst ab einer Verkehrsbelastung im Querschnitt von 500 Kfz/h (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h) bzw. von 250 Kfz/h (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h) in Betracht. Wie die Abbildung 10 auf Seite 19 zeigt, werden diese Werte im gesamten angrenzenden Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Nur, wenn mit einem erhöhten Querungsbedarf schutzbedürftiger Fußgänger, wie zum Beispiel Kindern zu rechnen ist, werden Überquerungsanlagen unabhängig der Verkehrsbelastung empfohlen. Im Bereich der Schule in der Winterfeldtstraße wurde dem mit dem Fußgängerüberweg bereits Rechnung getragen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Kietzstraße kein Fußgängerüberweg errichtet werden kann; denn nach den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) dürfen Fußgängerüberwege im Verlauf eines gemeinsamen Fuß- und Radweges (Zeichen 240 StVO) nicht angelegt werden. Entlang der Kietzstraße ist aber ein gemeinsamer benutzungspflichtiger Geh- und Radweg (VZ 240) vorhanden.

Abbildung 9: Werktägliches Verkehrsaufkommen im Planfall<sup>23</sup>

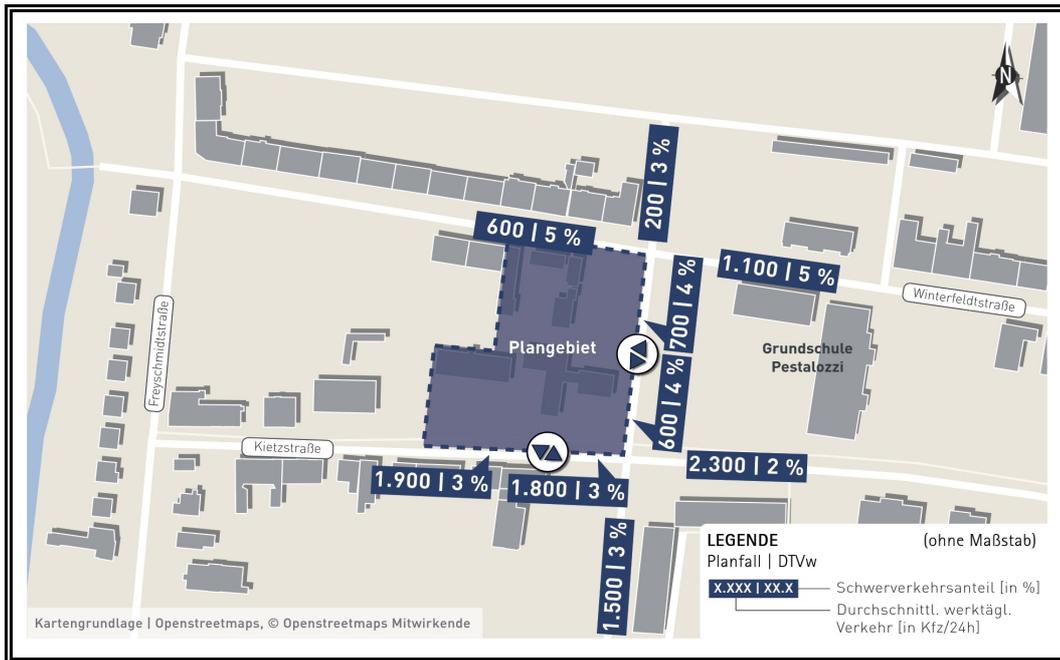
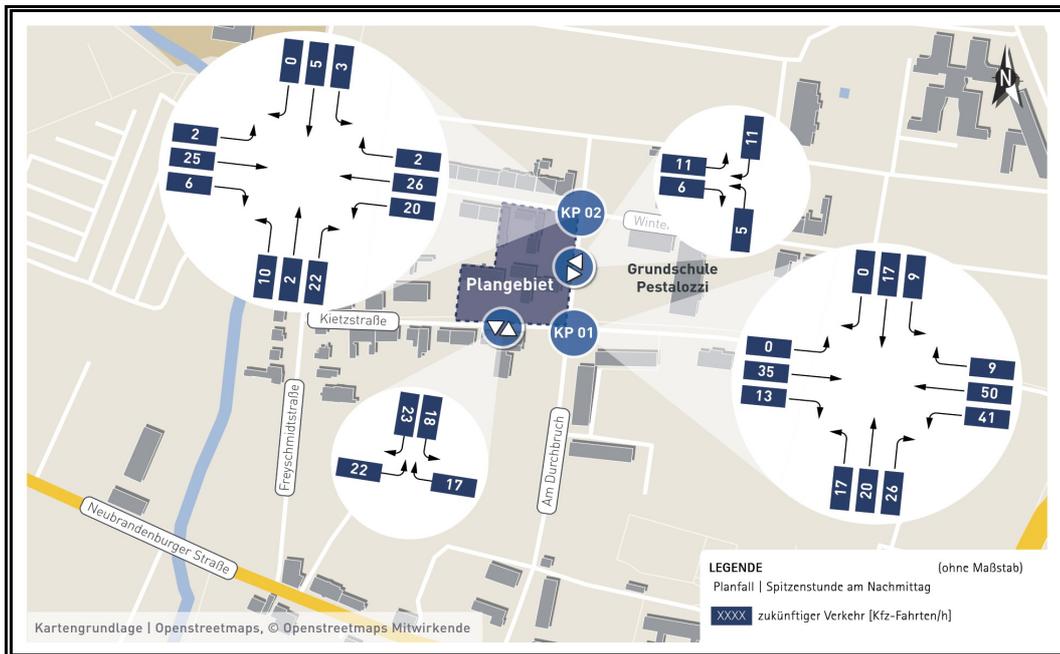


Abbildung 10: Zahl der Kraftfahrzeuge pro Stunde im Planfall



23 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

### 3.3 Lärmschutz

Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes an den Standort Kietzstraße wird es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs (s.o.) und damit auch zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung kommen. Daher wurde die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt. Hinsichtlich der Verkehrslärmzunahme im Umfeld wird das folgende Fazit gezogen:

- ♦ Entlang der Kietzstraße und der Straße Am Durchbruch ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,6 dB(A) im Tageszeitbereich. In der Lärmwirkungsfor-schung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegan-gen. Demnach können die resultierenden Pegelzunahmen als nicht wahrnehm-bar angesehen werden.
- ♦ Lediglich in der Winterfeldtstraße unmittelbar gegenüber des geplanten Marktes ergeben sich aufgrund von Reflexionen relevante Pegelzunahmen von bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts.
- ♦ Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwellen zur Gesund-heitsgefährdung ergibt sich jedoch im Umfeld des Plangebiets nicht, so dass Maßnahmen zur Lärminderung nicht zwingend erforderlich werden.
- ♦ Im Sinne der Lärminderung wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstge-schwindigkeit auf der Winterfeldtstraße befürwortet.

Mit dem Betrieb des Marktes sind Schallemissionen verbunden; die Untersuchung kommt diesbezüglich zu den folgenden Ergebnissen:

- ♦ Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten.
- ♦ Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die Abbildung 11 auf Seite 21 zeigt die Verteilung des Verkehrslärms für den Plan-fall tagsüber und die Abbildung 12 für den Planfall nachts.

Abbildung 11: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags (6 - 22 Uhr) – Planfall<sup>24</sup>

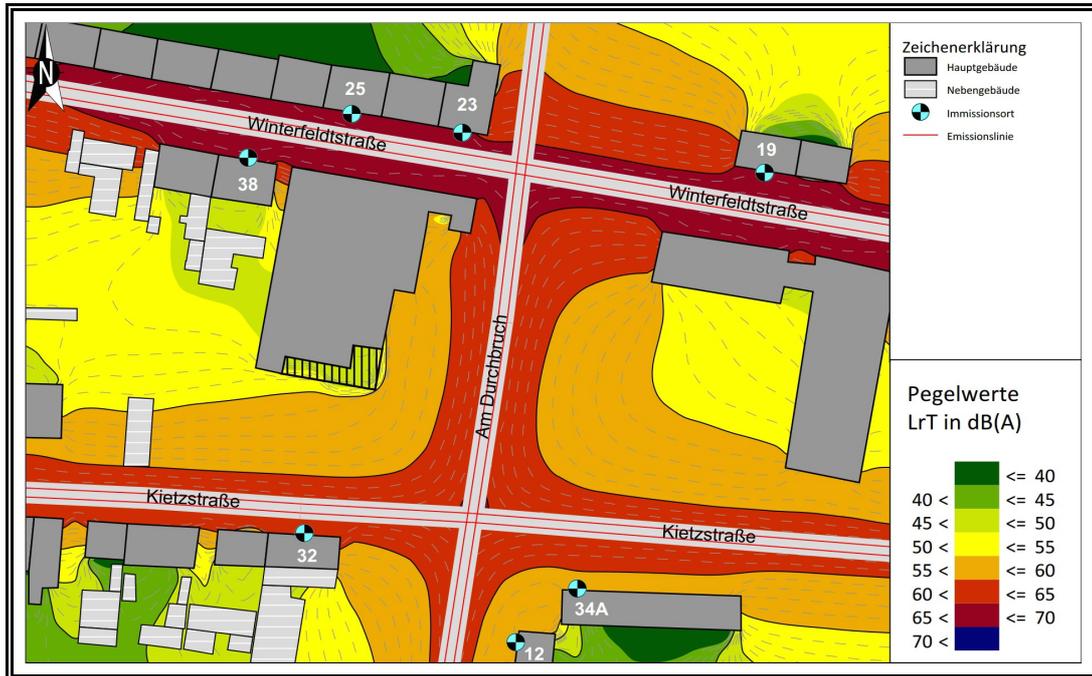
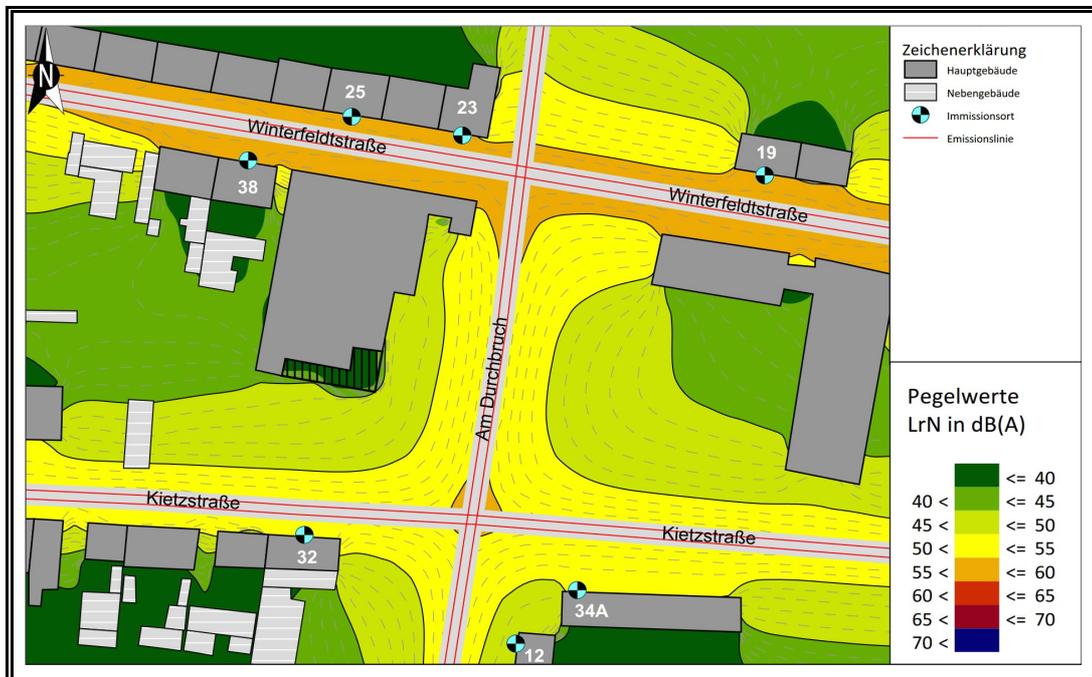


Abbildung 12: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, nachts (22 - 6 Uhr) - Planfall



24 Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

---

### 3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Die im Änderungsbereich befindliche Bausubstanz soll vollständig abgebrochen werden, weshalb die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) beteiligt wird.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Zum Bestand der Ver- und Entsorgung wird auf das Kapitel 2.5 Ver- und Entsorgung auf Seite 11 verwiesen. Da die Stadtwerke Prenzlau einen neuen Regenwasserkanal durch das Gebiet planen, wird hierfür im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Untere Wasserbehörde wies in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)<sup>25</sup> vorrangig zu versickern sei.<sup>26</sup> Nach einer (vorläufigen) Aussage zum Baugrund wird dies voraussichtlich nicht umgesetzt werden können, da bereits in geringer Tiefe wasserundurchlässige Schichten vermutet werden. Gegebenenfalls muss das Niederschlagswasser gedrosselt in den neuen Regenwasserkanal abgegeben werden.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wies in ihrer Stellungnahme auf die erforderliche Abfallvermeidung und -bewirtschaftung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)<sup>27</sup> hin.

Die Stadtverwaltung wies (mündlich) auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Prenzlau hin. Für den Betrieb des Marktes wird allerdings nur sehr wenig Wärme benötigt, da die Kühlaggregate genügend Abwärme bereit stellen.

### 3.6 Denkmalschutz

kmale. Aber nordnordwestlich angrenzend befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226.<sup>28</sup> Daher sind die äußere Gestaltung des geplanten Marktes, die Farben, der Sockel, die Außenwände, die Fenster, die Türen, das Dach, die Dachentwässerung sowie Einfriedungen etc. mit der Behörde abzustimmen (farbige Ansichten des Gebäudes, Muster und Prospekte für eventuelle Möblierungen in der Umgebung des Vorhabens). Beurtei-

---

25 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]).

26 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 18. Dezember 2018.

27 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

28 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Datenbank, Stand: 9. Oktober 2018.

---

lungsfähige Unterlagen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Baudenkmal-schutz) rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu übergeben. Der Baubeginn (und die Bauabnahme) sind der Behörde mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Die Baumaßnahmen sind zu dokumentieren (detaillierte Hinweise hierzu können der Stellungnahme entnommen werden).

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalschutz) teilte mit, dass sich im Plangebiet zwei Entwässerungsgräben befanden (s. Abbildung 7 auf Seite 12), von denen zumindest einer als „Bodendenkmal“ gilt, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdeingriffen sei daher mit Uferrandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Weiterhin liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, weshalb Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.<sup>29</sup>

Unabhängig davon wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG<sup>30</sup>) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

---

29 Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalschutz, vom 26. November 2018.

30 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg, S. 215).

---

## 4. Textliche Inhalte des Flächennutzungsplans

Aufgrund der §§ 5 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die 7. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau vom 26. Oktober 2001 beschlossen (Drucksache Nr. \_\_\_\_\_).

### 4.1 Nachrichtliche Übernahmen

#### Baudenkmale

Nordnordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 26, ein im Jugendstil errichtetes Mietswohnhaus von 1911 – Denkmalnummer 09130128, und östlich das Einzeldenkmal Winterfeldtstraße 44, die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ von 1927-1928, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Toilettenhaus – Denkmalnummer 09130226. Gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz), dem BbgDSchG.

#### Bewilligungsfeld

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)) erteilten Bewilligungsfeldes Prenzlau-Nord (22-0916); innerhalb des Bewilligungsfeldes liegt eine Bohrung, die unter Bergaufsicht steht und der Aufsuchung sowie Gewinnung von Erdwärme dient. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Stadtwerke Prenzlau GmbH.

### 4.2 Hinweise

#### Bodendenkmale

Im Änderungsbereich befanden sich zwei Entwässerungsgräben, von denen zumindest einer seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde als Bodendenkmal eingeschätzt wird, da er der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdeingriffen ist daher mit Uferrandbefestigungen zu rechnen. Weiterhin liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet, in dem sich

---

mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, weshalb Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

#### ❑ **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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 - GVBl. I/10, Nr. 28).

#### ❑ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001, BGBl. I, S. 2992) zu erfüllen.

#### ❑ **Kampfmittel**

Der Änderungsbereich liegt in keiner Kampfmittelverdachtsfläche.

### **4.3 Verfahrensvermerke**

#### ◆ **Einleitungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau die Einleitung des 7. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (Drucksache Nr. 78/2018) beschlossen.

#### ◆ **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 22. Oktober 2018 beteiligt worden.

---

- ◆ **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Bürgerversammlung am 8. November 2018 frühzeitig unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Vorentwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober 2018 bis zum 23. November 2018 in den Diensträumen des Rathauses der Stadt Prenzlau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13. Oktober 2018 im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. 04/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

- ◆ **Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- ◆ **Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Oktober 2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- ◆ **Auslegungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht beschlossen (Drucksache Nr. 07/2019).

- ◆ **Öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - sowie des Entwurfs der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ in den Diensträumen des Rathauses 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 \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau (Nr. \_\_/2018) ortsüblich bekanntgemacht worden.

---

◆ **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

◆ **Abwägung**

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. \_\_\_\_\_).

◆ **Änderungsbeschluss**

Die 7. 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. \_\_\_\_\_).

◆ **Genehmigung**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Landkreises Uckermark als höherer Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ (Geschäftszeichen \_\_\_\_\_) genehmigt.

Prenzlau, den .....  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

◆ **Bekanntmachung**

Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Landkreis Uckermark als höherer Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ (Geschäftszeichen \_\_\_\_\_) sowie die Stelle, bei der die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und bei der über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam geworden.

Prenzlau, den .....  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel