

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Prenzlau  
Am Steintor 4  
17291 Prenzlau**



Projekt:

**Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau**

**Teil 1: Begründung**

Stand:

**Juli 2018**

Auftragnehmer:

büro.knoblich   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Heinrich-Heine-Str. 13  
15537 Erkner

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Dipl.-Geogr. M. Förster  
Dipl.-Ing. A. Philipp  
Dipl.-Geogr. S. Epp

Projekt-Nr.

14-104\_B

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Bauleitplanung..... 6</b>
1.1	Rechtsgrundlagen ..... 6
1.2	Stellung des Flächennutzungsplans in der Bauleitplanung..... 6
1.3	Inhalt des Flächennutzungsplanes ..... 7
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung, Verfahren ..... 8</b>
2.1	Kartengrundlage ..... 9
2.2	Umweltbericht (inkl. Landschaftsplan) ..... 9
2.3	Verfahrensablauf..... 10
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben ..... 11</b>
3.1	Lage, Größe und Status der Stadt..... 11
3.2	historische Entwicklung und Entwicklungstendenzen ..... 14
3.3	städtebauliche Struktur und Siedlungsstruktur der Stadt Prenzlau sowie zugehöriger Orts- und Gemeindeteile..... 17
3.4	natürliche Grundlagen ..... 29
3.4.1	Geländemorphologie, Geologie und Böden ..... 29
3.4.2	Klima ..... 30
3.4.2.1	Makroklima ..... 30
3.4.2.2	Meso- und Mikroklima ..... 31
3.4.3	Gewässer ..... 32
3.4.3.1	Fließende Gewässer ..... 33
3.4.3.2	Stehende Gewässer ..... 35
3.4.3.3	Grundwasser ..... 36
3.4.3.4	Allgemeinverfügung Grundwassernutzung ..... 37
3.4.4	Flora und Fauna ..... 37
<b>4</b>	<b>Landesplanung, Regionalplanung, sonstige Planungen ..... 38</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)..... 38
4.2	Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg ..... 40
4.3	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – 2. Entwurf vom 19.12.2017 ..... 41
4.4	Regionalplan Uckermark-Barnim – Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ ..... 42
4.5	sonstige vorhandene Planungen ..... 42
4.5.1	Gutachten zur Struktur und zur Verbesserung der Einzelhandelsnahversorgung in ausgewählten Mittelbereichen des Landes Brandenburg – Dossier Mittelbereich Prenzlau (2012) (COMPLAN KOMMUNALBERATUNG GMBH, 2012) ..... 43
4.5.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Prenzlau (2007) (STADT PRENZLAU, 2007-1) und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Prenzlau (2014) (STADT PRENZLAU, 2014) ..... 44
4.5.3	Integriertes energetisches Quartierskonzept für die Innenstadt in Prenzlau (2013) (STADT PRENZLAU, 2013) ..... 49
4.5.4	Räumliches Strukturkonzept Stadt Prenzlau (2003) (STADT PRENZLAU, 2003), Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept (WWK) der Stadt Prenzlau (2004) (PARGE, 2004) und Rahmenplan Innenstadt Stadt Prenzlau (2004) (STADT PRENZLAU, 2004) ..... 51
4.5.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Prenzlau (2007), Aktualisierung der Einzelhandelssituation für die Stadt Prenzlau

	(2015), Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Prenzlau (2016).....	52
4.5.6	Stadtumbaustrategie Prenzlau 2030 – Fachbeitrag zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (2018) (STADT PRENZLAU, 2018) .....	56
<b>5</b>	<b>Bevölkerung und Wohnen .....</b>	<b>58</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung.....	58
5.1.1	bisherige Einwohnerentwicklung.....	58
5.1.2	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Prenzlau 2010 – 2017 .....	58
5.1.3	Prognose zur Einwohner- u. Haushaltsentwicklung .....	62
5.2	Wohnraumentwicklung.....	63
5.2.1	Wohnbedarfseinschätzung .....	63
5.2.2	Wohnbedarfsprognose 2025 .....	65
5.2.3	Wohnbaulandentwicklung.....	66
5.2.4	geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....	67
<b>6</b>	<b>Wirtschaft.....</b>	<b>72</b>
6.1	Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung .....	72
6.2	Gewerbe und Industrie .....	72
<b>7</b>	<b>Einzelhandel .....</b>	<b>75</b>
<b>8</b>	<b>Landwirtschaft/Wald .....</b>	<b>76</b>
8.1	Landwirtschaft.....	76
8.2	Waldflächen .....	77
8.3	Bodenordnungsverfahren Dedelow-Uckerniederung .....	77
<b>9</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>78</b>
9.1	Straßenverkehr .....	78
9.2	Schienenverkehr .....	79
9.3	öffentlicher Personennahverkehr.....	81
9.4	Radverkehr .....	81
<b>10</b>	<b>Tourismus.....</b>	<b>82</b>
10.1	Wanderwege.....	83
<b>11</b>	<b>technische Infrastruktur.....</b>	<b>84</b>
11.1	Wasserwirtschaft.....	84
11.1.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	84
11.1.2	Brandschutz .....	86
11.1.3	Hochwasserschutz .....	88
11.2	Energieversorgung.....	90
11.2.1	Elektroenergie .....	90
11.2.2	Fernwärme .....	91
11.2.3	Gasversorgung.....	92
11.2.4	erneuerbare Energien.....	93
11.2.4.1	Photovoltaik .....	94
11.2.4.2	Windenergie .....	94
11.2.4.3	sonstige Energiequellen und Nutzung erneuerbarer Energien in Prenzlau und Umgebung .....	95
11.3	Fernmeldewesen.....	96
11.4	Richtfunk.....	96
11.5	Abfallwirtschaft.....	97
11.6	Gewinnung von Bodenschätzen.....	97
<b>12</b>	<b>soziale Infrastruktur .....</b>	<b>98</b>
12.1	Kirchen, kirchliche Einrichtungen .....	98

12.2	Schulen .....	98
12.3	Kinderbetreuung .....	100
12.4	soziale Einrichtungen, Senioren- und Jugendbetreuung .....	101
12.5	medizinische Versorgung .....	102
12.6	Sporteinrichtungen und -anlagen .....	102
12.7	Spielplätze .....	103
12.8	Kultureinrichtungen .....	103
12.9	Flächen für den Gemeinbedarf .....	105
<b>13</b>	<b>Sonderbauflächen .....</b>	<b>105</b>
<b>14</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>106</b>
14.1	Allgemeine Zielstellungen .....	106
14.2	Immissionsschutz .....	106
14.3	Altlasten .....	111
<b>15</b>	<b>Naturschutz und Landschaftsentwicklung, Grünflächen und Naherholung ....</b>	<b>115</b>
15.1	Schutzgebiete und -objekte .....	115
15.2	Flächen für Naturschutz und Landschaftsentwicklung .....	118
15.3	Grünflächen .....	119
15.4	Schaffung eines Flächenpools „Naturraum Prenzlau“ .....	120
<b>16</b>	<b>Kulturdenkmale .....</b>	<b>122</b>
<b>17</b>	<b>Archäologische Denkmale .....</b>	<b>124</b>
<b>18</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>127</b>
<b>19</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....</b>	<b>128</b>
<b>20</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>129</b>

### Abbildungsverzeichnis

	Seite	
Abb. 1:	Lage Prenzlaus im Raum (Quelle: Google Maps, Stand 01.04.2015).....	12
Abb. 2:	Lage der Stadt Prenzlau in der Raumstruktur Brandenburgs (Ausschnitt aus der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG, 2009) ..	13
Abb. 3:	Einzelhandelsstruktur Prenzlau (GMA-Darstellung 2016).....	55
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung Stadt Prenzlau 2010-2017, Stand jeweils vom 31.12. des Jahres (STADT PRENZLAU, 2018) .....	59
Abb. 5:	Geburten und Sterbefälle Stadt Prenzlau 2010-2016 (STADT PRENZLAU, 2017).....	61
Abb. 6:	Zuzüge und Fortzüge Stadt Prenzlau 2010-2016 (STADT PRENZLAU, 2017)...	62
Abb. 7:	Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 (LBV, 2015) .....	63
Abb. 8:	Haushaltsgrößen, Wohnungen und Leerstandsquotenentwicklung (LBV, 2015-1) .....	64
Abb. 9:	Verfahrensbereich des Bodenordnungsverfahrens Dedelow-Uckerniederung (Quelle: <a href="http://www.gdp.vlf-brandenburg.de/">http://www.gdp.vlf-brandenburg.de/</a> ) .....	78
Abb. 10:	Beschilderte Rad- und Wanderrouten .....	82
Abb. 11:	Übersicht zur Abgrenzung der Wasserschutzgebiete im Planungsraum.....	86
Abb. 12:	Löschwasserentnahmestellen gem. Gefahrenabwehrbedarfsplan (PRENZLAU, Fortschreibung 2017) .....	87
Abb. 13:	Überschwemmungsgebiete im Planungsraum (HQ <sub>100</sub> ) .....	89
Abb. 14:	Fernwärmenetze Stadt Prenzlau .....	91
Abb. 15:	Ausschnitt aus dem Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg (Stand 08/2018).....	94

Abb. 16:	Darstellung „ruhiger Gebiete“ aus der Lärmaktionsplanung (STADT PRENZLAU, 2013-1).....	108
Abb. 17:	Potenzielle Poolflächen „Naturraum Prenzlau“ .....	121
Abb. 18:	Vergleich der Flächennutzung in Deutschland und Prenzlau.....	128

## Tabellenverzeichnis

	Seite	
Tab. 1:	wirksame Teil-Flächennutzungspläne inklusive Änderungen für das Gebiet der Stadt Prenzlau mit Ortsteilen .....	8
Tab. 2:	Einwohnerentwicklung nach Orts- und Gemeindeteilen 2013-2017 (STADT PRENZLAU, 2018).....	16
Tab. 3:	Einwohnerentwicklung nach Orts- und Gemeindeteilen 2010 - 2017 (STADT PRENZLAU, 2018).....	60
Tab. 4:	Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 (LBV, 2015) .....	62
Tab. 5:	Prognose Bedarf an Wohn- und gemischten Bauflächen .....	65
Tab. 6:	rechtskräftige Bebauungspläne und V+E-Pläne der Stadt Prenzlau .....	66
Tab. 7:	geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....	67
Tab. 8:	Gewerbetreibende nach Branchen, Stand: 31.12.2017 (STADT PRENZLAU, 2018).....	73
Tab. 9:	Standorte gewerblicher Bauflächen.....	75
Tab. 10:	Spielplätze im Stadtgebiet Prenzlau (Stand: Januar 2018).....	103
Tab. 11:	Sonderbauflächen in Bestand und Planung .....	105
Tab. 12:	Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark (Stand 09/2017).....	111
Tab. 13:	FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete .....	115
Tab. 14:	Natur- und Landschaftsschutzgebiete .....	116
Tab. 15:	Naturparks .....	116
Tab. 16:	Naturdenkmale im Planungsgebiet (z.T. abgängig) .....	116
Tab. 17:	geschützte Landschaftsbestandteile .....	116
Tab. 18:	Kleingartenvereine in Prenzlau.....	120
Tab. 19:	Bau- und sonstige Kulturdenkmale im Stadtgebiet Prenzlau (Denkmalliste des Landes Brandenburg/Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2016).....	122
Tab. 20:	Bodendenkmale im Planungsraum (nach BLDAM, 2016; UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE 01/2018) .....	125
Tab. 21:	Flächenaufteilung Flächennutzungsplan .....	127

## Anlagen

<b>Anlage 1</b>	Beiplan 1 Bauflächen
<b>Anlage 2</b>	Beiplan 2 Altlasten
<b>Anlage 3</b>	Beiplan 3 archäologische Denkmäler

## **1 Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Bauleitplanung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Planung sind in der jeweils gültigen Fassung insbesondere

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

Weitere wesentliche Grundlagen sind

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG),
- das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG),
- der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B),
- der Regionalplan Uckermark-Barnim (RP) – Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoff-sicherung und –gewinnung“ 2016.

### **1.2 Stellung des Flächennutzungsplans in der Bauleitplanung**

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (nachfolgend FNP) gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Kommune. Als 1. Stufe in der Bauleitplanung (vorbereitender Bauleitplan) ist der FNP den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), um eine sinnvolle Einbindung in übergeordnete strukturelle Zusammenhänge zu gewährleisten. Er hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt, für das ganze Stadtgebiet in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Darstellungen im FNP haben keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Im Außenbereich können öffentliche Belange beeinträchtigt werden, sofern ein Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht (§ 35 Abs. 3 BauGB). Ein Vorhaben im Außenbereich ist nicht zulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Mit dem FNP als Koordinierungsinstrument ergeben sich jedoch für alle öffentlichen Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 BauGB beteiligt wurden, Anpassungspflichten, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben.

Basierend auf dem FNP wird, falls städtebaulich erforderlich, für bestimmte Gebiete als 2. Stufe der Bauleitplanung der für alle rechtsverbindliche Bebauungsplan (B-Plan) entwickelt (verbindlicher Bauleitplan), der die Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung als Baugebiete ausweist und mindestens konkrete Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung enthält.

---

Die gleiche planungsrechtliche Verbindlichkeit haben Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 BauGB.

### 1.3 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der FNP eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Außerdem ist die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In diesem Sinne ist im FNP für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dargestellt.

Dazu können im FNP vorhandene und geplante Nutzungen gem. § 5 BauGB dargestellt werden, z.B.:

- bebaute Flächen, die in ihrer gegenwärtigen Nutzungsart erhalten oder für eine andere Nutzung vorgesehen werden sollen,
- nicht bebaute Flächen, die bisher z.B. landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt waren und künftig als Bauflächen entwickelt werden sollen,
- bebaute Flächen, auf denen sich privilegierte Funktionen befinden oder die für Versorgungsanlagen genutzt werden bzw. genutzt werden sollen,
- nicht zu bebauende Flächen, die als Grünbereiche zu erhalten sind, deren Nutzung als landwirtschaftliche Fläche oder als Wald erhalten bleiben soll, die zur Gewinnung von Trinkwasser oder Bodenschätzen sowie zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft oder aus anderen Gründen besonders geschützt werden sollen.

Weiterhin werden Aussagen getroffen zu:

- den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftsentwicklung und –pflege,
- den Belangen des Verkehrs und der technischen Infrastruktur,
- den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Wohnbedürfnissen,
- den Belangen der Wirtschaft, einschließlich der Versorgung der Bevölkerung sowie der Land- und Forstwirtschaft,
- den Belangen des Denkmalschutzes sowie des Hochwasserschutzes,
- den Erfordernissen des Klimaschutzes.

Die Darstellung der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche erfolgt gem. § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Bauflächen. In Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan (B-Plan) und Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan) erfolgt die Darstellung der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Baugebiete im Bestand.

## 2 Erforderlichkeit der Planung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen, die für Teile des Stadtgebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten.

Im Flächennutzungsplan werden z.B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben enthält der Plan Hinweise auf bestehende, auf fachgesetzlichen Bestimmungen beruhende, Planungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt auswirken. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans und in einem Umweltbericht die maßgeblichen Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Für den Gebietstand der Stadt Prenzlau vor der Gemeindegebietsreform im Jahr 2001 existiert der FNP der Stadt Prenzlau, der am 30.10.2001 wirksam wurde. Bis zum Jahr 2011 erfolgten fünf Änderungen dieses Planes. Die letzte Änderung wurde am 06.07.2011 wirksam. Die 2. Änderung wurde nicht wirksam, da die geplante bauliche Anlage auf einer anderen Fläche errichtet wurde.

Weiterhin existieren Teil-Flächennutzungspläne für die Gemeinden, die vor der Gemeindegebietsreform noch nicht zu Prenzlau gehörten. Auch für diese Pläne wurden teilweise Änderungen durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt alle wirksamen Teil-Flächennutzungspläne inklusive Änderungen, die für den heutigen Gebietsstand vorhanden sind.

Tab. 1: wirksame Teil-Flächennutzungspläne inklusive Änderungen für das Gebiet der Stadt Prenzlau mit Ortsteilen

Bezeichnung / Name	Datum der Beschlussfassung	Datum der Wirksamkeit
Stadt Prenzlau (mit Seelübbe, Alexanderhof, Bündigershof, Wollenthin, Ewaldshof, Stegemannshof, Magnushof, Dreyershof, Augustenfelde, Große Heide)	17.10.2001	30.10.2001
Stadt Prenzlau, 1. Änderung i. Z. m. B-Plan W I (aufgehoben) SO EE	21.02.2008	08.10.2008
Stadt Prenzlau, 2. Änderung i. Z. m. Errichtung BHKW	26.06.2008	-
Stadt Prenzlau, 3. Änderung i. Z. m. B-Plan D VIII Naturcamp	09.12.2010	09.03.2011
Stadt Prenzlau, 4. Änderung i. Z. m. VBP PV-Anlage Erdstoffdeponie	17.02.2011	06.07.2011
Stadt Prenzlau, 5. Änderung i. Z. m. B-Plan E II PV-Anlage Feldflugplatz	14.04.2011	06.07.2011
Stadt Prenzlau, 6. Änderung i. Z. m. vBP PV-Anlage Zuckerfabrik	09.02.2017	03.06.2017
Dedelow (mit Ellingen, Steinfurth)	02.03.1999	15.08.1999
Dedelow (mit Ellingen, Steinfurth), 1. Änderung i. Z. m. PVA Flugplatz Dedelow	17.02.2011	15.04.2011
Dauer	01.12.1998	15.08.1999
Dauer, 1. Änderung i. Z. m. vBP W II „Windfeld Dauer“	24.04.2008	08.10.2008
Dauer, 2. Änderung/ Teilbereich I (i. Z. m. vBP W II, 1. Änderung)	05.03.2015	22.07.2015
Dauer, 2. Änderung / Teilbereich II (i. Z. m. 1. Änderung W II „Windfeld Dauer“/ Teilbereich II (6 WEA Enertrag)	05.10.2017	21.07.2018
Schönwerder	24.11.1998	15.08.1999
Schönwerder, 1. Änderung	22.04.2004	27.04.2005
Schenkenberg (nur Blindow, Wittenhof)	26.04.1999	15.12.1999

Schenkenberg/ Blindow, 1. Änderung i. Z. m. vBP W III „Windfeld Blindow – Flocksee“	21.02.2008	16.07.2008
Güstow	11.10.1999	15.12.1999
Klinkow (mit Basedow)	10.11.1998	15.08.1999
Klinkow (mit Basedow), 1. Änderung (i. Z. mit vBP Phöbus IV)	22.04.2010	12.05.2010

Der inhaltliche Stand der Flächennutzungspläne entspricht nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Prenzlau. Seit 1998 wurden diverse städtebauliche Planungen und Konzepte entwickelt, die in den Flächennutzungsplan integriert werden müssen. Derzeit liegen u.a. 9 vorhabenbezogene wirksame Teiländerungen des Flächennutzungsplanes, 30 (vorhabenbezogene) Bebauungspläne sowie zwölf städtebauliche Satzungen (z.B. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen, Erhaltungssatzungen) vor, die in das aktuelle Planwerk integriert werden müssen.

Des Weiteren wirkt sich die demografische Entwicklung von Prenzlau und seiner Orts- und Gemeindeteile auf die Art und die Dimensionen der künftigen Bodennutzung innerhalb des Flächennutzungsplanes aus. Aktuelle Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklungen finden in der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ebenso Berücksichtigung wie aktuelle Anforderungen an die Verkehrsentwicklung.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau werden die wirksamen Teil-Flächennutzungspläne im Gemeindegebiet Prenzlau geändert und zu einem Gesamtplanwerk zusammengeführt.

## 2.1 Kartengrundlage

Die Darstellung des FNP erfolgt auf Grundlage der digitalen topographischen Karten des Landesvermessungsamtes Brandenburg im Maßstab 1:10.000. Diese liegen für das Stadtgebiet Prenzlau mit Stand 2017 vor. Verwendung fanden die digitalen topographischen Karten 2548-SO, 2459-SW, 2648-NO, 2648-SO, 2649-NW, 2649-NO, 2649-SW, 2649-SO, 2748-NO, 2749-NW, 2749-NO, 2749-SW.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgrund des gewählten Maßstabes nicht flurstücksscharf sein können und insbesondere die Lage nachrichtlich übernommener Informationen im FNP abhängig von der Qualität der von den jeweiligen Stellen übermittelten Datengrundlagen ist.

## 2.2 Umweltbericht (inkl. Landschaftsplan)

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.

Weiter sind nach § 2 Abs. 4 BauGB bei vorliegenden Landschaftsplänen deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Diese Vorgehensweise vermeidet u.a. Dopplungen bzw. Wiederholungen. Soweit geeignet, sind die Inhalte der Landschaftsplanung als Darstellung in den FNP aufzunehmen. Insoweit erscheint es sinnvoll, zur besseren Nutzbarkeit und Übersichtlichkeit der Darstellung der Belange des Umweltschutzes, den Landschaftsplan in die Umweltprüfung/Umweltbericht zu integrieren und in einem Gesamtwerk zusammenzufassen.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan baut auf den detaillierten schutzgutbezogenen Beschreibungen des Bestandes und den ermittelten Nutzungskonflikten sowie beschriebenen Zielen und Maßnahmen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes auf. Im Rahmen der Umweltprüfung werden zusätzlich die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ergänzt. Ziel des Zusammenwirkens zwischen Landschaftsplan, Umweltprüfung/Umweltbericht und FNP ist es, bei der vorhersehbaren und geplanten städtebaulichen Entwicklung die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Wie auch bei den Flächennutzungsplänen liegen für die Stadt Prenzlau, als auch für die seit der Gemeindegebietsreform 2001 zu Prenzlau gehörenden Ortsteile, Teil-Landschaftspläne in Form von Texten und Plänen vor. Im Zuge der Änderung des FNP der Stadt Prenzlau wird auch der Landschaftsplan vollständig aktualisiert und in den Umweltbericht zum FNP integriert. Die Teil-Landschaftspläne werden dabei zu einem Gesamtwerk zusammengeführt.

### 2.3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage	Datum
Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes	§ 2 Abs. 1 BauGB	18.09.2014
Vorstellung des Vorentwurfes im Ausschuss für Wirtschaft, Stadt- und Ortsteilentwicklung der Stadt Prenzlau		13.09.2016
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	11.11.2016 – 16.12.2016
frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TöB	§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	17.10.2016 – 16.12.2016
Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	13.07.2017
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraumes	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	05.08.2017
Beteiligung der, Behörden und TöB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	27.07.- 29.09.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB	16.08.- 29.09.2017
Abwägungsbeschluss zum Entwurf	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	08.03.2018
Beschluss über die Billigung und Offenlegung des 2. Entwurfes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung 2. Entwurf) für das Gemeindegebiet der Stadt Prenzlau	§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	08.03.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Zeitraumes	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2	24.03.2018

der erneuten Offenlage	BauGB	
erneute Beteiligung der Behörden und TöB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	§ 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	16.03.2018 – 18.05.2018
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	10.04.2018 – 18.05.2018
erneuter Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	20.09.2018
Einreichung der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung	§ 6 Abs. 1 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB	
Nachweis der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung		

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Lage, Größe und Status der Stadt

Die Stadt Prenzlau liegt im Landkreis Uckermark und besteht aus folgenden Ortsteilen (OT) mit den zugehörigen bewohnten Gemeindeteilen (GT)

- OT Alexanderhof mit GT Bündigershof und GT Ewaldshof
- OT Blindow
- OT Dauer
- OT Dedelow mit GT Ellingen und GT Steinfurth
- OT Güstow mit GT Mühlhof
- OT Klinkow mit GT Basedow
- OT Schönwerder
- OT Seelübbe mit GT Augustenfelde, GT Dreyershof und GT Magnushof

Zudem hat die Stadt Prenzlau folgende bewohnte Gemeindeteile

- GT Stegemannshof
- GT Wollenthin

In Prenzlau leben mit Stand vom 31.12.2016 19.561 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 587 mit Nebenwohnsitz und somit insgesamt 20.148 Einwohner auf einer Fläche von ca. 143 km<sup>2</sup>.

Das Stadtgebiet Prenzlau befindet sich in seiner derzeitigen Abgrenzung ca. 90 km nordöstlich von Berlin, ca. 25 km nordöstlich von Templin und ca. 30 km nordwestlich von Schwedt/Oder. Die Stadt ist ca. 30 km von der polnischen Grenze im Osten und ca. 3 km von der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern im Norden entfernt (vgl. Abb. 1).

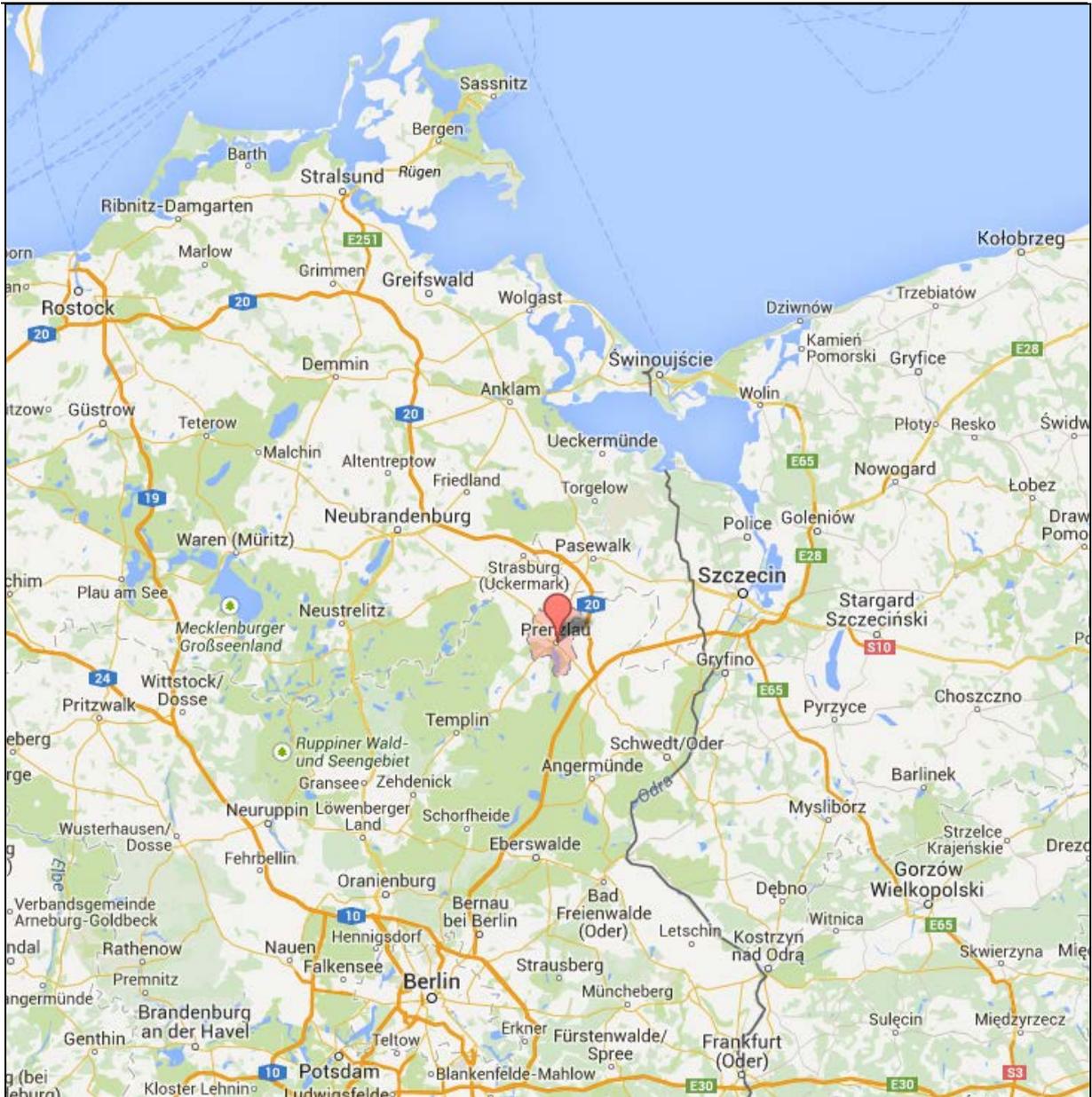


Abb. 1: Lage Prenzlaus im Raum (Quelle: Google Maps, Stand 01.04.2015)

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GEMEINSAME LANDESPLANUNGS-ABTEILUNG, 2009) ist Prenzlau im Rahmen des „Zentrale-Orte-Systems“ als Mittelzentrum ausgewiesen (siehe Abb. 2).

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte die Verordnung über den Landesentwicklungsplan im Juni 2014 wegen eines Zitierfehlers für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat daraufhin in einem ergänzenden Verfahren zur Behebung dieses Fehlers mit Verordnung vom 27. Mai 2015 den Landesentwicklungsplan rückwirkend erneut in Kraft gesetzt (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, Nr. 24)).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) erarbeitet zurzeit im Auftrag der gemeinsamen Landesplanungskonferenz den neuen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion. Die gemeinsame Landesplanungskonferenz der Länder Berlin und Brandenburg (PLAKO) hat sich in ihrer Sitzung am 27. Mai 2016 mit dem von der GL mit den Ressorts beider Länder erarbeiteten Vorentwurf des Landesentwicklungsplanes für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befasst. Am 19.07.2016 haben das Bran-

denburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den Entwurf des LEP HR zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Die Beteiligung begann am 15. September 2016 und endete am 15. Dezember 2016. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hatten Regionale Planungsgemeinschaften, Landkreise und Kommunen im Land Brandenburg, Berliner Bezirke, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Planes. Auf ihren Sitzungen am 19.12.2017 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zustimmend zur Kenntnis genommen. Des Weiteren haben sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung betraut. Diese wird voraussichtlich im Februar 2018 beginnen. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des zweiten Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

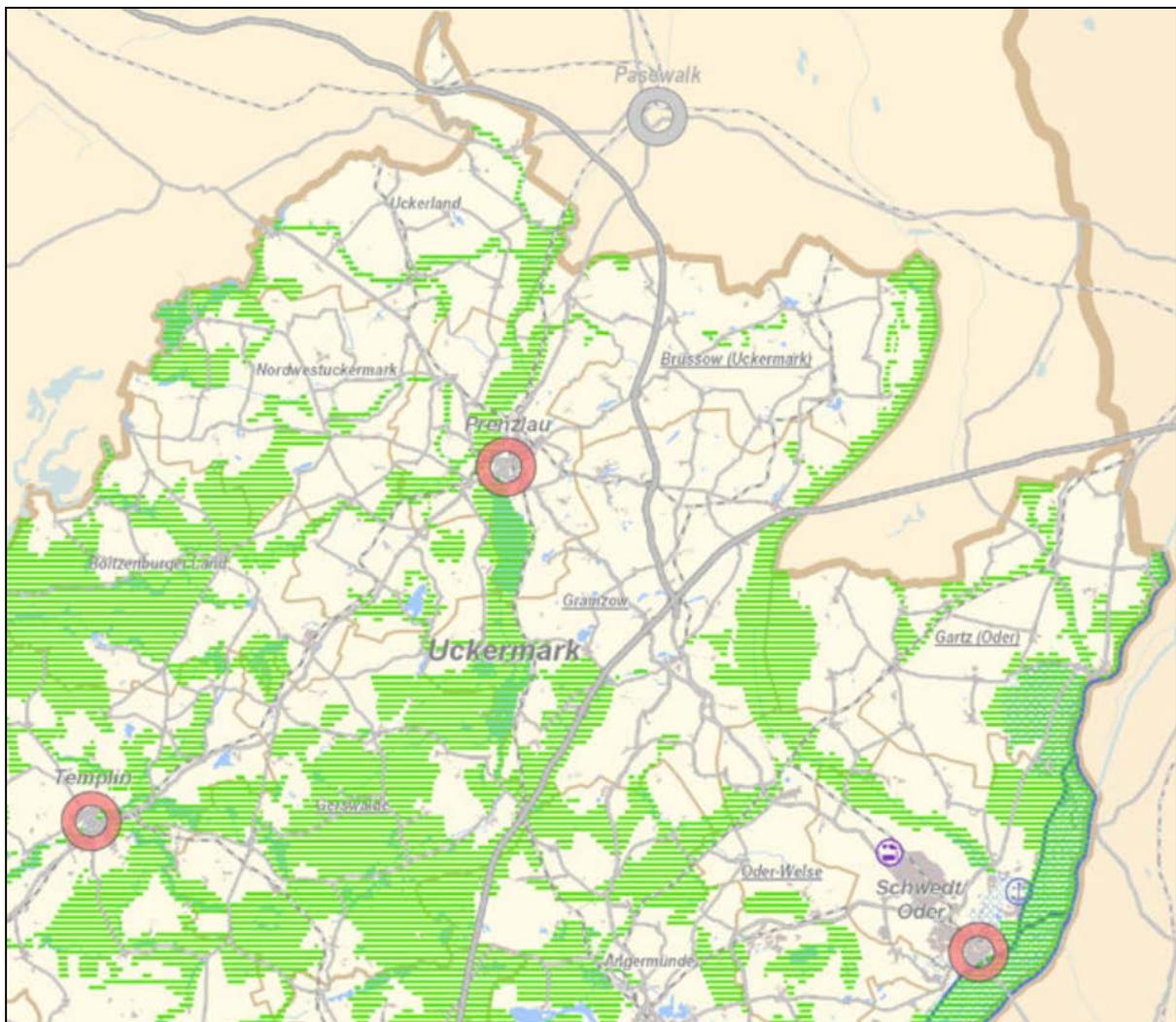


Abb. 2: Lage der Stadt Prenzlau in der Raumstruktur Brandenburgs (Ausschnitt aus der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG, 2009)

### 3.2 historische Entwicklung und Entwicklungstendenzen

Die Stadt Prenzlau liegt am Rande des Uckertals im Zentrum der Uckermark.

Die Stadtentwicklung kann in folgende Etappen gegliedert werden:

vor 1200	slawische Siedlung im Bereich der Neustadt
1234	pommersche Burganlage auf dem Sternberg und Ansiedlung um die alte Nikolaikirche.
13. Jh.	Ausbreitung der Stadt nach Nordosten und Entwicklung Prenzlaus in den Grenzen des 1287 entstandenen Stadtmauerrings mit den Stadttoren, Türmen und Wallanlagen.  Ausbreitung der Stadt unter Einbeziehung der älteren Siedlungen um Nikolai- und Jacobikirche  Grundriss: ein gedrücktes Fünfeck mit vier breiten, dem Grundriss angepasst verlaufenden Längsstraßen, sieben Querstraßen und rechteckigem Markt in der Mitte  Ausbau der „Neustadt“ an die Altstadt im Südwesten  Erweiterung durch die Vorstadt „Kuhdamm“ im Nordwesten
1483	Stadtbrand - Prenzlau brennt bis auf wenige Häuser ab
1637	Stadt Prenzlau durch die kaiserlichen und kurbayrischen Armeen (30-jähriger Krieg) ruiniert, kaum 130 Einwohner
1685	Errichtung einer Garnison
1804	Prenzlau ist gegliedert in Altstadt und Neustadt mit 2 Vorstädten  Vorstädte sind: der Neustädter Damm vor dem Neustädter Tor mit dem Sabinenkloster, verschiedenen Mühlen und Häusern, Neu-Joachimsthal genannt  Kuhdamm vor dem Kuhtor bestehend aus 20 Gärtnerhäusern und dem Kiebitzkrug
1860	Erweiterung der Stadt nach Norden und Osten - Stadt mit vier Vorstädten <ul style="list-style-type: none"><li>- Berliner Vorstadt (Neustädter Damm, vormals Neu – Joachimsthal)</li><li>- Neu-Brandenburger Vorstadt (Kuhdamm)</li><li>- Stettiner Vorstadt mit Eisengießerei, Gasanstalt, Ziegelei, 2 Wohnhäuser im Norden und Stegemannshof</li><li>- Schwedter Vorstadt mit Georgenhospital, Schützenhaus, Bündigershof, Dreyershof, Ewaldshof, Magnushof, Augustenfelde</li></ul>
1784	Erwähnung der Stadt- und Bürgerheide (das Beenzsche, das Hindenburgsche und das Buchholzsche Revier)
1900	Prenzlau hat ca. 20.000 Einwohner und ist eine typische preußische Ackerbürger-, Beamten- und Garnisonsstadt. Sie erweitert sich um die Bebauung der Straßen in Richtung Pasewalk und Angermünde. Die Eisenbahnlinie nach Pasewalk, Templin, Löcknitz wird in Betrieb genommen.
1930	Erweiterung der Stadt im Nordosten durch die Wohnsiedlung an der Schenkenberger Straße, Bau der Wehrmachtskasernen entlang der Angermünder, Berliner und Röperdorfer Straße
1945	Zerstörung der Innenstadt zu rund 85 %
1952	Wiederaufbau der Innenstadt mit Wohnungen, Poliklinik, Filmtheater, Hotel
1970	Entstehung der Wohnsiedlung am Georg-Dreke-Ring und der Eigenheimsiedlung
1980	Eigenheimgebiete Baumschule und Schäfergraben im Nordosten und Südosten der Stadt entstehen

---

1985	Marktbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern
1991-1998	Bebauung des Gebietes „Am Schafgrund“ mit großflächigen Handelseinrichtungen
seit 1991	Förderzeitraum im Rahmen des Förderprogrammes städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (städtebauliche Entwicklung des Stadtviertels „Am Sternberg“, der Bereiche „Schnelle“, „Uckerpromenade“ und „Neustadt/Tor zum See“)
1992	Erschließung des Gewerbegebietes Nord
1993	Eingemeindung von Seelübbe
1994-2002	Förderzeitraum im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N) für das Wohngebiet Igelpfuhl
1995	Erweiterung des Eigenheimgebietes Baumschule und Ergänzung des Eigenheimgebietes Schäfergraben
1998-2000	Innenstadtbebauung „Am Sternberg“
2000	Aufnahme des Wohngebietes Igelpfuhl in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ mit Einbezug des Einfamilienhausgebietes „Die Siedlung“ und des Gewerbegebietes „Franz-Wienholz-Straße“ in die Förderkulisse
2000-2006	Förderzeitraum im Rahmen des Förderprogrammes „Zukunft im Stadtteil – ZiS 2000“ (Konzept „Innenstadt Prenzlau als multifunktionaler Standort“)
2001	Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes Nord – südlicher Teil Gemeindegebietsreform: Eingemeindung Dedelow, Klinkow, Güstow, Schönwerder, Dauer und Blindow nach Prenzlau
2002	Aufnahme der Dörfer Klinkow, Dedelow, Ellingen, Dauer und Blindow in das Dorferneuerungsprogramm
2002-2009	1. Förderzeitraum im Rahmen des Förderprogrammes „Stadtumbau-Ost“
2007	Aufnahme in das EFRE-Förderprogramm Nachhaltige Stadtentwicklung (Geschäftsstraßenmanagement etc.)
2010-2016	2. Förderzeitraum im Rahmen des Förderprogrammes „Stadtumbau-Ost“
2012	Aufnahme in das Förderprogramm „Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit“ (KLS) mit der Stadt Prenzlau als Leitkommune, den Ämtern Brüssow und Gramzow sowie den Gemeinden Nordwestuckermark und Uckerland (Mittelbereich Prenzlau)
2013	Fertigstellung neue Marktberg-Bebauung
2013	Landesgartenschau Prenzlau
2016	Abschluss Förderprogramm „Soziale Stadt“
2017-2022	3. Förderzeitraum im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau-Ost“

Die Gesamtgröße des Stadtgebietes beträgt heute ca. 143 km<sup>2</sup>.

Mit der Siedlungsentwicklung vollzog sich auch die Einwohnerentwicklung. Bedingt durch die zunehmende Industrialisierung stieg die Einwohnerzahl von Prenzlau um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert auf 20.000 Einwohner an.

Einen weiteren Einwohnerzuwachs erhielt die Stadt in den 1960er bis 1980er Jahren durch den staatlich gezielt durchgeführten Neubau von Geschosswohnungsbauten. Die wichtigsten Betriebe in dieser Zeit waren das Armaturenwerk, Baubetriebe, der Kreisbetrieb für Landtechnik, das Elektronikwerk und der Uckermärkische Milchhof.

Seit 1990 verzeichnet Prenzlau einen Einwohnerrückgang. Ursachen dieses Bevölkerungsrückganges sind Abwanderungen zum einen auf Grund fehlender Arbeitsplätze zum anderen durch Umzüge von Prenzlauern in die Stadtumlandgemeinden, sowie ein starker Geburten-

rückgang auf Grund der Veränderungen der gesellschaftlichen Verhältnisse und der damit verbundenen Veränderungen im Leben der Bürger.

Von diesem Einwohnerrückgang nach 1990 waren sowohl die Stadt Prenzlau mit den alten Orts- und Gemeindeteilen Seelübbe, Augustenfelde, Dreyershof, Magnushof, Alexanderhof, Bündigershof, Ewaldshof, Stegemannshof und Wollenthin sowie die neuen Orts- und Gemeindeteile Dauer, Blindow, Schönwerder, Dedelow, Ellingen, Steinfurth, Klinkow, Basedow, Güstow und Mühlhof betroffen. Diese neuen Orts- und Gemeindeteile gehören seit dem vollzogenen freiwilligen Gemeindezusammenschluss im November 2001 (alle ehemals Amt Prenzlau-Land) zur Stadt Prenzlau.

Der Rückgang der Einwohnerzahlen hielt zunächst bis zum Jahr 2012 an. In den letzten Jahren zwischen 2013 und 2016 hat sich die Einwohnerzahl jedoch leicht stabilisiert (Tab. 2). So konnte von 2013 auf 2015 sogar ein leichter Bevölkerungsgewinn verzeichnet werden. In den kommenden Jahren ist jedoch weiterhin mit einem stetigen Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Tab. 2: Einwohnerentwicklung nach Orts- und Gemeindeteilen 2013-2017 (STADT PRENZLAU, 2018)

Stadt/Ortsteile/Gemeindeteile	2013	2014	2015	2016	2017	Entwicklung von 2013-2017 in %
<b>Prenzlau (Kernstadt)</b>	<b>17.568</b>	<b>17.638</b>	<b>17.898</b>	<b>17.827</b>	<b>17.716</b>	<b>+0,84</b>
<b>OT Alexanderhof</b>	<b>195</b>	<b>190</b>	<b>196</b>	<b>199</b>	<b>206</b>	<b>+5,64</b>
GT Bündigershof	79	78	79	77	73	-7,59
GT Ewaldshof	33	33	33	35	35	+6,06
<b>OT Blindow</b>	<b>153</b>	<b>168</b>	<b>157</b>	<b>159</b>	<b>147</b>	<b>-3,92</b>
<b>OT Dauer</b>	<b>172</b>	<b>176</b>	<b>169</b>	<b>163</b>	<b>174</b>	<b>+1,16</b>
<b>OT Dedelow</b>	<b>653</b>	<b>616</b>	<b>613</b>	<b>628</b>	<b>608</b>	<b>-6,89</b>
GT Ellingen	91	87	85	88	85	-6,59
GT Steinfurth	65	60	60	61	62	-4,62
<b>OT Güstow</b>	<b>165</b>	<b>155</b>	<b>155</b>	<b>154</b>	<b>145</b>	<b>-12,12</b>
GT Mühlhof	104	105	99	98	107	+2,88
<b>OT Klinkow</b>	<b>180</b>	<b>184</b>	<b>176</b>	<b>174</b>	<b>169</b>	<b>-6,11</b>
GT Basedow	19	18	17	16	16	-15,79
<b>OT Schönwerder</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>398</b>	<b>386</b>	<b>381</b>	<b>-2,31</b>
<b>OT Seelübbe</b>	<b>159</b>	<b>156</b>	<b>152</b>	<b>148</b>	<b>146</b>	<b>-8,18</b>
GT Augustenfelde	12	11	13	13	14	+16,67
GT Dreyershof	7	10	10	12	12	71,43
GT Magnushof	7	6	6	6	6	-14,29
GT Stegemannshof	5	5	5	5	6	+20,00
GT Wollenthin	79	75	75	88	79	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>20.136</b>	<b>20.161</b>	<b>20.396</b>	<b>20.337</b>	<b>20.187</b>	<b>+0,25</b>

Aus dem Bevölkerungsrückgang und den wirtschaftlichen Strukturproblemen seit 1990 ergab sich für die Stadtentwicklung in Prenzlau ein erheblicher Handlungsbedarf. Aufgrund von Sterbeüberschüssen und Abwanderung in andere Wirtschaftsräume ist als zentrales Thema der Stadtentwicklung nicht nur die Anpassung des Gebäudebestands und der Infrastruktur an veränderte Nachfrage- und Bedarfsstrukturen sowie der Rückbau von Überkapazitäten in der Infrastruktur und von leer stehenden Immobilien hinzugekommen. Der Fortzug, vor allem auch junger, gut qualifizierter Menschen mit relativ hohem Einkommen, hat auch mit dazu geführt, dass weniger attraktive Stadtquartiere entstanden sind, in denen der Anteil einkom-

mensschwacher und von Arbeitslosigkeit betroffener Menschen stark zugenommen hat und so die Eindämmung und Vermeidung von sozialen Brennpunkten mit in den Fokus gerückt ist.

Der Stadtentwicklungsprozess in Prenzlau war entsprechend in der Vergangenheit maßgeblich vom Einsatz verschiedener Förderprogramme abhängig. Ohne die umfangreiche Unterstützung durch die Europäische Union, durch den Bund und das Land Brandenburg wären wichtige Vorhaben der Stadtentwicklung nicht finanzierbar. Dies betrifft die Erneuerung von Altbauquartieren, die soziale Quartiersentwicklung und den Stadtumbau ebenso wie die Realisierung großer Infrastrukturvorhaben in Vorbereitung der Landesgartenschau. Auch Projekte der Wirtschaftsförderung, der Tourismusentwicklung und der Entwicklung des ländlichen Raums wurden durch die öffentliche Hand gefördert.

### **3.3 städtebauliche Struktur und Siedlungsstruktur der Stadt Prenzlau sowie zugehöriger Orts- und Gemeindeteile**

#### **Kernstadt Prenzlau**

Die Kernstadt Prenzlau zeichnet sich durch ein Nebeneinander von unterschiedlichen, in sich jedoch relativ homogenen, Quartieren aus. Im Wesentlichen bildet sich der Stadtbereich aus den Wohngebieten Innenstadt, Igelpfuhl, Bahnhofsviertel, Am Stadtpark/Schwedter Straße/Bergstraße, Neustadt-Schnelle, Siedlung, Schäfergraben-Schafgrund, Baumschule, Röpnersdorfer Straße und Uckerpromenade.

Die zentral gelegene Innenstadt grenzt an das Bahnhofsviertel (nördlich der Innenstadt), die Wohngebiete Am Stadtpark und Schwedter Straße/Bergstraße (östlich der Innenstadt), die Uckerpromenade (südlich der Innenstadt) und das Quartier Neustadt-Schnelle (westlich der Innenstadt). Im 2. Weltkrieg wurde die historische Innenstadt mit einer ehemals kleinteiligen Baustruktur stark zerstört und zu DDR-Zeiten überwiegend mit Wohnblöcken des industriellen Wohnungsbaus neu errichtet (etwa 80 % DDR-Wohnbauten). Altbauten sind folglich in der Innenstadt kaum vertreten. Fast 95 % der Wohnungen in der Innenstadt liegen in Geschosswohnungsbauten.

Wohnungen in Altbauten befinden sich überwiegend außerhalb der Innenstadt im nördlichen Stadterweiterungsgebiet um die Winterfeldtstraße (Bahnhofsviertel), in den Altsiedlungen in der Niederung „An der Schnelle“ und der Neustadt sowie in den Erhaltungsgebieten an der Schwedter Straße, der Brüssower Allee, der Brüssower Straße und der Bergstraße.

In den 80er Jahren wurde der Markt sowie die Friedrichstraße in der Innenstadt als Fußgängerzone umgebaut und neugestaltet. Das Geschäftsleben konzentriert sich hauptsächlich auf den Bereich Friedrichstraße – Steinstraße sowie Am Marktberg. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, mehrere öffentliche Einrichtungen wie die Stadtverwaltung, Schulen, Kitas sowie einzelne historische Bauten (u.a. Dominikanerkloster, Kirchen). In weiten Bereichen ist die Innenstadt, die im Süden an das Ufer des Unteruckersees heranreicht, noch von der historischen Stadtmauer und Grünanlagen wie dem Stadtpark östlich der Innenstadt umgeben. In die Vitalisierung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftsort sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Mittel investiert worden, die sich in Kombination mit den freiraumarchitektonischen Maßnahmen der Landesgartenschau 2013 noch verstärkt haben. In dem Jahr, in dem die Landesgartenschau in Prenzlau ausgerichtet wurde, erfolgte auch die Einweihung der neuen Bebauung am Marktberg westlich der Friedrichstraße.

Das im nördlichen Stadtgebiet liegende Bahnhofsviertel umfasst im Wesentlichen den Bereich Prenzlaus westlich der Bahnlinie und nördlich der Innenstadt. Der an die Innenstadt anschließende Quartiersteil kennzeichnet sich durch Altbaubestände (insbesondere Winterfeldtstraße) wie auch viele Brachflächen und Baulücken. Über 56 % aller Wohnungen wurden hier bis 1948 gebaut. Auch hier ist der Anteil von Geschosswohnungsbauten mit etwa

80 % wie in der Innenstadt sehr hoch. Das Wohnquartier entstand als nördliche Stadterweiterung Anfang des 20. Jh. zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof.

Westlich erstreckt sich das Bahnhofsviertel bis zur Ucker und bildet mit dem Gewerbegebiet Triftstraße und den geplanten Photovoltaikfreiflächenanlagen auf den Konversionsflächen der ehemaligen Zuckerfabrik den nordwestlichen Stadtrandbereich. An das Bahnhofsviertel schließt der westliche Stadtrandbereich in einer beidseitigen Bebauung der B 198 Richtung Klinkow, Ellingen und Dedelow (hier Neubrandenburger Straße) in Form von Mischbebauung (teils gewerblich genutzte Grundstücke, teils Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke) an. Das Wohngebiet Bahnhofsviertel und die gewerblich genutzten Stadtrandflächen sind größtenteils durch zwischenliegende Kleingärten voneinander getrennt mit Ausnahme der des kleinen Wohngebietes an der Straße Frohe Zukunft. Die nördlich innerhalb des Bahnhofsviertels liegenden Flächen stellen sich zwischen Bahnanlagen, Stettiner Straße/B 109 und den Gewerbeflächen Triftstraße als Mischgebiet dar.

Östlich der Innenstadt und der Uckerpromenade liegt das Wohngebiet Am Stadtpark/Schwedter Straße/Bergstraße. Die Schwedter Straße ist eine der zwei zentralen Zufahrtsstraßen nach Prenzlau. Auffällig ist hier, wie im Bahnhofsviertel, der hohe Anteil an Altbaubeständen mit etwa 60 %. Hier liegen die beiden Erhaltungsgebiete Schwedter Straße und Bergstraße. Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebiete, die sich südlich der Innenstadt als gründerzeitliche Wohnstraßen darstellen. Eingerahmt wird diese gründerzeitliche Bebauung von Kleingärten im Übergang zur Innenstadt, der Uferpromenade und dem städtischen Friedhof.

Östlich des Gebietes Am Stadtpark, das durch die Gleisanlagen im Osten begrenzt wird, befindet sich das von der Bundeswehr genutzte Kasernengelände. Angrenzend an diesen militärisch genutzten Bereich befinden sich Kleingärten und ein Sondergebiet erneuerbare Energien mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.

Südlich des Wohngebietes Am Stadtpark, der Schwedter Straße und der Bergstraße, den südlichen Stadtrand bildend, liegt das zusammengefasste Wohngebiet Schäfergraben – Schafgrund, mit dem Bereich Schafgrund zwischen Schwedter Straße und Bahnanlagen und dem Bereich Schäfergraben westlich der Bahnlinie.

Im Bereich Schafgrund ist Geschosswohnungsbau konzentriert mit Gebäudebestand aus der DDR-Zeit. Hier anschließend, am südöstlichen Stadtrand an der B 198 gelegen, befindet sich das Gewerbegebiet Schafgrund. Dieses im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Handel dargestellte Gebiet stellt den mit Abstand größten Einzelhandelsstandort Prenzlaus dar.

Im Übergang zum Wohngebiet Schäfergraben befindet sich westlich der Bahnlinie und der Sonderbaufläche Handel ebenfalls Gewerbefläche. Hiervon südlich liegt der Familienpark Naturerlebnis Uckermark, der sich als Sondergebiet Ökostation im Flächennutzungsplan wiederfindet. Die übrigen Flächen sind im Wesentlichen von Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geprägt und werden entsprechend als Wohnbauflächen ausgewiesen. Kleingartenanlagen bilden zwischen der Ein- und Zweifamilienhausbebauung Schäfergraben den Übergang zur Promenade des Unteruckersees.

Am nördlichen Ufer des Unteruckersees liegt das sogenannte Wohngebiet Uckerpromenade. Hier findet sich zu etwa 80 % Altbaubestand insbesondere im Bereich der Fischerstraße. Auf Höhe des Städtischen Friedhofes hingegen befindet sich vornehmlich Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung. Direkt an der Uckerpromenade liegen das Seebad sowie am Nordwest- und Nordostufer des Unteruckersees Sondergebietsflächen für den Wassersport. Östlich des Uckersees findet die Bebauung der Uckerpromenade ihren Abschluss mit dem Uckerstadion und der Jugendbildungsstätte „Naturcamp“ mit Beherbergungsfunktion.

Der nordöstliche Bereich Prenzlaus, östlich der Bahnlinie und nördlich der Kasernen, bildet sich aus den Quartieren Igelpfuhl, Baumschule und Siedlung.

Das Wohngebiet Igelpfuhl, nordöstlich der Innenstadt zwischen den Wohngebieten Am Stadtpark und Baumschule gelegen, ist überwiegend durch Plattenbauten, errichtet in den 1970er – 1980er Jahren, geprägt. Im Rahmen des DDR-Wohnungsbaus entstand ein großes Plattenbauquartier mit zahlreichen Wohnblöcken. Infrastruktureinrichtungen wurden geschaffen und nach 1990 ein Einkaufszentrum angesiedelt.

Die Siedlung östlich der Bahnlinie und der bahnbegleitenden Gewerbeflächen ist flächenmäßig das größte Einfamilienhausgebiet der Stadt. In etwa 80 % des Wohnungsbestandes liegen hier in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Im Übergang zu den ausgedehnten Bahnanlagen ist die Bebauungsstruktur sehr ungeordnet, einzelne Hallen liegen zwischen Eigenheimgrundstücken und es bestehen Reste gründer- und vorgründerzeitlicher Bebauung. Durch die Veränderung der Straßenführung und den Neubau der Brücke ist das Teilgebiet nördlich der Brüssower Straße in eine Randlage geraten. Für den Erhalt der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung im Gebiet an der Brüssower Straße, der Wittenhofer Straße und der Brüssower Allee wurde von der Stadt Prenzlau 2003 das Erhaltungsgebiet „Brüssower Straße/Brüssower Allee“ festgestellt.

Das Gebiet Baumschule liegt südöstlich der Siedlung und nordöstlich vom Igelpfuhl. Der Bestand an Wohngebäuden setzt sich hier in etwa je zur Hälfte aus Neu- und Altbauten ausschließlich in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zusammen.

Nördlich des Gebietes Baumschule und Siedlung schließt sich, den nordöstlichen Stadtrand bildend, das Industrie- und Gewerbegebiet Ost an. Hier liegt auch der Schulstandort des Oberstufenzentrums Uckermark.

Nach 1990 erweiterte sich die Stadt Prenzlau durch die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Nord. Dieses liegt nördlich der Kleingartenanlagen und dem Kreiskrankenhaus Prenzlau am Stadtrand im Übergang zum Ortsteil Blindow.

Westlich der Innenstadt Prenzlau schließen sich mit den Gebieten Neustadt-Schnelle und Röpersdorfer Straße/Neustädter Vorstadt zwei weitere Quartiere der Kernstadt an. Das Gebiet Neustadt-Schnelle schließt die Wohnbebauung in der Niederung „An der Schnelle“ und die gemischten Bauflächen in der Neustadt entlang der B 109/Neustädter Damm (Wohngebiet mit gewerblicher Struktur) mit ein. Der Wohnungsbestand teilt sich in etwa zur Hälfte in Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (bis fünf Wohneinheiten) und Geschosswohnungsbau auf (ab fünf Wohneinheiten). Vornehmlich ist das Gebiet in Innenstadtnähe und „An der Schnelle“ durch kleinteiligen Altbaubestand gekennzeichnet. Die Mischbebauung Am Neustädter Damm geht Richtung Neustädter Vorstadt in teils großflächigere Gewerbeflächen und teils Wohnbebauung mit dazwischen liegenden größeren Baulücken über. Die tatsächliche Nutzung überschreitet bereits jetzt die Darstellungen des wirksamen FNP und es besteht hier weiterhin eine hohe Nachfrage an Bauflächen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die bestehenden gemischten Bauflächen nördlich und südlich des Neustädter Damms der tatsächlichen Entwicklung angepasst und Flächen für die weitere Entwicklung vorgehalten.

Das Gebiet Röpersdorfer Straße/Neustädter Vorstadt stellt den südwestlichen Rand der Stadt Prenzlau dar. Hier befinden sich Mischbauflächen im Übergang zur Neustadt sowie Geschosswohnungsbau entlang der Berliner Straße/dem Heideweg und der östlichen Seite der Röpersdorfer Straße. Hier handelt es sich in etwa zur Hälfte um Altbauten die bis 1948 erbaut wurden und um Wohnungsbestand der zwischen 1949 und 1990 errichtet wurde. In der Neustädter Vorstadt befindet sich zudem das Gewerbegebiet West.

Auf der ehemals militärisch genutzten Fläche an der Röpersdorfer Straße (altes Kasernengelände hinter der Grabowschule) war mit der Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 2001 noch die Entstehung eines Sport- und Freizeitparks sowie Wohnbebauung an der Röpersdorfer Straße angedacht. Stattdessen ist im Anschluss an die Flächen mittlerweile eine Solarfreiflächenanlage errichtet worden und der Gebäudebestand auf dem Kasernengelände

wurde abgebrochen. Die mit dem wirksamen Flächennutzungsplan noch beidseitig der Röpnersdorfer Straße ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden eingeschränkt. Die mit der alten Planung als Stadterweiterungs- und Baulandreserverflächen ausgewiesenen 7,5 ha Wohnbaufläche südlich des Bebauungsplanes und die geplanten 6,5 ha Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Kasernengelände sind nicht mehr Teil der vorliegenden Planung.

Auch die geplante Siedlungsentwicklung entlang des Neustädter Damms, zwischen den Kleingärten und der Aktiven Naturschule Prenzlau wurde zurückgenommen.

### **OT Blindow**

Der Ortsteil Blindow liegt etwa 3 km nördlich von Prenzlau und ist über die B 109 gut in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Ab 1993 gehörte Blindow zum Amt Prenzlau-Land und ab 1997 erfolgte ein Zusammenschluss Blindows mit der Gemeinde Schenkenberg. Mit der Gemeindegebietsreform 2001/2002 wurde der Ortsteil Blindow in die Stadt Prenzlau eingemeindet.

Die Grundstruktur des Ortsteiles besteht aus der Straße als Längsachse, von der in regelmäßiger Abfolge die Hofgrundstücke senkrecht abgehen (Dorfkern mit Anger). Eine Erweiterung erhielt das alte Großbauerdorf im Norden und Süden durch Neubauernstellen. Zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Blindow wurden die Bauflächen des alten Dorfes und der sogenannten Nord- und Südsiedlung im Jahr 1996 in einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung dargestellt.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte im Ortsteil Blindow betreiben keine Landwirtschaft mehr. Lediglich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich außerhalb der Ortslage östlich der Südsiedlung. Südlich der Südsiedlung wurde 1994/1995 ein Gewerbegebiet von etwa 3,5 ha Größe entwickelt. Das Gewerbegebiet und der landwirtschaftliche Betrieb sind entsprechend als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Da zwischen den Teilflächen des Altdorfes sowie der Nord- und Südsiedlung keine wesentlichen Unterschiede bestehen, wird die Nutzungsart hier einheitlich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Wie im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenkenberg aus dem Jahr 1999 geht auch die vorliegende Planung mit der Bauflächendarstellung an zwei Stellen über die Klarstellungs- und Abrundungssatzung hinaus. Dies betrifft die beiden östlich der Straße bebauten Grundstücke in der Nordsiedlung, da eine Sonderstellung durch Zuweisung zum Außenbereich nicht gerechtfertigt wäre, und eine geplante Bebauung der Landstraße am Bahnweg. Im Sinne einer effektiven Nutzung der durch die Straße gegebenen Erschließung wird die an der südlichen Straßenseite liegende Fläche wie im wirksamen Flächennutzungsplan als potenzielle Abrundungsfläche des Ortsteiles dargestellt.

Da die in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 1996 dargestellten Abrundungsflächen in der Nord- und Südsiedlung bereits fast vollständig bebaut sind, werden hier noch weitere Ergänzungen ausgewiesen, die über die Satzung und den wirksamen Flächennutzungsplan hinausgehen. Hiermit geht zum einen eine potenzielle Lückenschließung zwischen Altdorf und der Südsiedlung einher. Zum anderen erfolgt für die Nordsiedlung eine potenzielle Ergänzung der bebauten Grundstücke östlich der Straße durch Ausweisung weiterer Mischbaufläche.

### **OT Dauer**

Der Ortsteil Dauer liegt etwa 8 km von der Kernstadt Prenzlau entfernt, zu der der Ortsteil seit der Gemeindegebietsreform 2001/2002 zugehörig ist. Bezüglich der Grundstruktur des alten Straßenangerdorfes mit zugehöriger Wassermühle, die sich nordwestlich außerhalb der Ortslage befindet, ist vordergründig die B 109 zu nennen, die in nord-südlicher Richtung durch Dauer verläuft und gleichzeitig die Dorfstraße darstellt. Neben der Wassermühle waren auch die Abbauten Marienhof und Linow Dauer zugehörig.

Um 1950 entstanden neuerliche Ansiedlungen östlich des Altdorfes. Zwischen der Neubauernsiedlung und dem Altdorf wurde ein Wohnblock mit insgesamt 32 Wohneinheiten errichtet. Mit Errichtung des Plattenbaus wurden die Abbauten Marienhof und Linow aufgegeben. Die ehemaligen Wohnplätze sind heute verfallen und abgetragen.

Entsprechend seiner historischen Entwicklung besteht der Ortsteil Dauer aus zwei unterschiedlich strukturierten Siedlungsteilen, dem dichter besiedelten Dorfangerbereich des Altdorfes entlang der B 109 und den großzügigeren Grundstücken der Neubauernsiedlung, angeordnet um den zweiten Anger (östliches Siedlungsgebiet). Der südliche Teil des Dorfes wird am Ortseingang durch den großflächigen landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb geprägt.

Das ehemalige Bauerndorf Dauer ist heute Wohnstandort mit einer geringen Anzahl kleingewerblicher Betriebe. Infolge der arbeitsteiligen Organisation und der strukturellen Veränderung der Landwirtschaft seit der politischen Wende 1989 werden die Gehöfte nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Ortsteiles besteht aufgrund teilweise leerstehender Gebäude und insbesondere im östlichen Siedlungsgebiet vorhandener Baulücken für vereinzelte Flächen Entwicklungspotenzial für eine Bebauung innerhalb des Ortsteiles.

Im Gegensatz zum wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dauer aus dem Jahr 1998 wird der gesamte Gemeindeteil nicht mehr einheitlich als Dorfgebiet ausgewiesen. Da sich die landwirtschaftliche Nutzung auf den am südlichen Ortsrand liegenden Betriebsstandort beschränkt, wird dieser als solcher dargestellt und der übrige Ortsteil als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Auf die noch 1998 im Flächennutzungsplan sowie in der Dorfentwicklungsplanung Dauer aus dem Jahr 2003 angedachte Ausweisung von Bauflächen für ca. 15 Wohngrundstücke nördlich des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes wird mit der vorliegenden Planung verzichtet. Stattdessen sind Baulückenschließungen vorgesehen, was insbesondere durch die nunmehr ausgewiesene Mischbaufläche im Übergang zwischen ehemals Neubauernsiedlung und Wohnblock sichtbar wird.

### **OT Dedelow (inkl. GT Ellingen und GT Steinfurth)**

Der Ortsteil Dedelow, nordwestlich der Stadt Prenzlau, ist über die B 198 zu erreichen. Mit der Gemeindegebietsreform 2001/2002 wurde der Ortsteil Dedelow (ehemals zugehörig zum Amt Prenzlau-Land) mit den Gemeindeteilen Ellingen und Steinfurth in die Stadt Prenzlau eingemeindet. Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer genossenschaftlichen Großraumlanschaft in der DDR wurde Dedelow zu einem Experimental- und Forschungsstandort. Das herkömmliche Gutsdorf wurde schrittweise durch Neubebauung verdrängt und auch der Verlauf einiger Straßen verändert. Aus der frühgeschichtlichen Zeit sind außer der Kirche, dem Mausoleum und dem Pfarrhaus kaum noch Gebäude vorhanden. Die ehemals dörfliche Bebauungsstruktur ist entsprechend stark überformt und nur noch in Teilen erkennbar. Vom ehemaligen Schloss existieren nur noch Reste der Grundmauern. Dedelow ist heute eine ländliche Siedlung mit städtischem Charakter insbesondere durch den Geschosswohnungsbau im Ortskern.

In den 60er Jahren wurde Dedelow immer mehr zu einem Beispielobjekt der industriellen Pflanzen- und Tierproduktion. So entstanden das agrartechnische Zentrum der Pflanzenproduktion am südwestlichen Ortsrand am „Tanger“ mit Flugplatz und Verwaltung, große Stallkomplexe, je einer im Nordosten und im Süden am „Tanger“, die Versuchsstation zur Erforschung der Bodenfruchtbarkeit nördlich der Bahnlinie und ein Ausbildungszentrum neben dem Friedhof an der Straße nach Güstow. Parallel dazu wurden 9 Wohnblöcke, die ehemalige Schule, eine Kindertagesstätte, Gaststätte, Kaufhalle und Dienstleistungseinrichtungen gebaut, die am Standort des ehemaligen Gutsdorfes einen neuen Ortskern bildeten.

Die Grundstruktur Dedelows wird heute durch die Kindertagesstätte in der ehemaligen Grundschule im Ortskern, die mehrgeschossigen Wohnblöcke entlang der B 198 und beste-

hende Eigenheimkomplexe (insb. Am alten Bahndamm und Am Stausee) bestimmt. Entsprechend der Gegebenheiten sind diese Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Dargestellte Mischgebietsflächen im Ortsteil Dedelow befinden sich in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Hierbei handelt es sich um die Gebiete am nördlichen und östlichen Ortseingang, die brachliegenden Flächen des ehemaligen Ausbildungszentrums und Landhotels Dedelow an der L 253 einschließlich der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwischen L 253 und dem Standort der Agrarprodukte Dedelow GmbH sowie die zum ehemaligen Flugplatz benachbarte Fläche. Dem Gelände des Flugplatzes wurde mittlerweile eine neue Nutzung zugeführt. Die hier errichtete Solarfreiflächenanlage wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet erneuerbare Energien dargestellt.

In Überarbeitung des wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dedelow aus dem Jahr 1999 und im Gegensatz zur Ortsentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2000 wird auf die noch nicht erschlossene Wohnbauerweiterungsfläche Am Stausee mit der vorliegenden Planung verzichtet. Bei Bedarf besteht jedoch die Möglichkeit, dass die potenziellen Rückbauflächen des ehemaligen Ausbildungszentrums/Landhotels neu parzelliert und bspw. für eine Ein- und Zweifamilienhausnutzung freigegeben werden. Im Rahmen einer die Flächen-nutzungsplanung konkretisierenden Bebauungsplanung wäre hier die Festsetzung eines Wohn- bzw. Mischgebietes denkbar.

#### GT Ellingen

Der Gemeindeteil Ellingen liegt zwischen der Stadt Prenzlau und dem Ortsteil Dedelow. Durch den westlichen Teil dieses ehemaligen Bauerndorfes verläuft die L 258. Der östliche Ortseingang von Ellingen ist über einen kombinierten Fahrrad- und landwirtschaftlichen Betriebsweg von der B 198 kommend zu erreichen. Im Gegensatz zum Ortsteil Dedelow befinden sich in diesem vom Grundriss her betrachteten Straßenangerdorf noch alte Gehöftstrukturen, womit das alte Dorf in weitestgehend ungestörter Lage durch sein geschlossenes Ortsbild eine Besonderheit darstellt. Mit Hilfe von Dorferneuerungsmaßnahmen wurden der Anger und die Straße gestaltet.

Wandlungsprozesse betreffen in Ellingen wie in anderen Orts- und Gemeindeteilen, die nicht mehr gegebene Gemengelage eines typischen Dorfgebietes. Als allgemeine Art der Nutzung wird der Gemeindeteil daher als gemischte Baufläche dargestellt. Da Ellingen aufgrund seiner weitestgehend ungestörten Lage einen attraktiven Standort für Eigenheime im Grünen darstellt, wird wie im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dedelow als Abrundungsfläche die nordwestlich der L 258 ausgewiesene Mischbaufläche übernommen. Mögliche Bauerweiterungsflächen sind somit am westlichen Ortseingang sowie vereinzelt in Form kleiner Baulücken direkt innerhalb des Gemeindeteiles gegeben.

#### GT Steinfurth

Der Gemeindeteil Steinfurth am nordwestlichen Rande des Gemeindegebietes der Stadt Prenzlau wurde nach 1945 eine Neubauernsiedlung, in der die aktive landwirtschaftliche Produktion mit dem Aufbau der genossenschaftlichen Landwirtschaft und ihrer Konzentration in Dedelow zunehmend eingestellt wurde. Heute dient der Gemeindeteil Steinfurth vornehmlich als Wohnstandort, deshalb wird die allgemeine Art der Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt, wobei die ländliche Prägung des Wohnens bestehen bleiben soll. Vereinzelte Baulücken in der Ortslage bieten noch Bauflächenpotenzial. Darüber hinaus ist keine weitere bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus vorgesehen.

#### OT Güstow (inkl. GT Mühlhof)

Der Ortsteil Güstow liegt in weniger als 5 km Entfernung westlich von Prenzlau (Neustadt) an der Kreuzung L 253/L 25/K 7334. Die Gemeinde Güstow mit dem Ortsteil Mühlhof gehörte ehemals wie die übrigen neuen Prenzlauer Ortsteile Dauer, Blindow, Schönwerder, Dedelow und Klinkow zum Amt Prenzlau-Land und ist seit dem Gemeindezusammenschluss 2001/2002 zugehörig zur Stadt Prenzlau.

Die Grundstruktur und Ausdehnung des Ortsteiles Güstow wird auch heute noch durch das alte Bauerndorf bestimmt. Entlang der den Ortsteil durchziehenden Straßen sind alte Bauerngehöfte mit rückwärtigen Gärten angeordnet (altes Straßenangerdorf). Die unter Denkmalschutz stehende Güstower Kirche und mehrere Gehöfte spiegeln die Geschichte des Dorfes und die Entwicklung der Landwirtschaft wieder.

Die Organisation genossenschaftlicher Großlandwirtschaftsbetriebe führte auch in Güstow dazu, dass die alten Bauerngehöfte nur noch eingeschränkt genutzt wurden. Die Landwirtschaft konzentriert sich heute vor allem auf den südlichen Ortsrand. Bis auf den hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb, der auch als entsprechender Standort im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der übrige Ortsteil Güstow einheitlich als gemischte Baufläche und die rückwärtig liegenden Gärten als private Grünflächen ausgewiesen.

Die dargestellten Bauflächen beschränken sich bis auf eine geplante Abrundung des Ortsteiles am südlichen Ortsrand, im Übergang zum landwirtschaftlichen Betriebsstandort, auf die bestehende Bebauungsstruktur. Darüber hinaus besteht vereinzelt die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles, teilweise leerstehende Gebäude und die aufgelockerte Bebauung stellen vereinzelt noch Entwicklungspotenziale dar.

#### GT Mühlhof

Der Gemeindeteil Mühlhof entwickelte sich als Gutsneugründung Mitte des letzten Jahrhunderts und wurde durch mehrere Neubauernhäuser stark erweitert. Heute wird das Ortsbild des Gemeindeteiles durch Einfamilienhäuser geprägt, die sich von der L 25 in südliche Richtung entlang der Straßen Zum Wehr, Zum Gutshof und Zum Strom anordnen. Eine Neuordnung des Gemeindeteiles erfolgte insbesondere durch die Entwicklung von Wohngrundstücken im Ortskern. Hier sind in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser entstanden. Lediglich zwei Wohngrundstücke stellen sich in diesem Bereich noch nicht als belegt dar.

Mühlhof ist einer der nächstgelegenen Gemeindeteile zum Stadtgebiet Prenzlau. Im Gegensatz zu anderen Orts- und Gemeindeteilen befinden sich hier noch vergleichsweise viele freie Baugrundstücke, deren Entwicklung sich aufgrund der Nähe zu Prenzlau in Verbindung mit der dörflichen und naturnahen Lage anbietet. So werden auch mit der vorliegenden Planung, analog zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Güstow aus dem Jahr 1999, die Flächen östlich und südlich der Straße Zum Gutshof und östlich der Straße zum Strom als Abrundungsflächen des Gemeindeteiles als Bauflächen ausgewiesen. In Kombination mit potenziellen Baulückenschließungen innerhalb Mühlhofs sowie der Wiedernutzbarmachung von Grundstücken besteht somit ausreichend Baupotenzial.

#### OT Klinkow (inkl. GT Basedow)

Der Ortsteil Klinkow mit zugehörigem Gemeindeteil Basedow liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Prenzlau. Basedow wurde 1950 in die damals noch selbständige Gemeinde Klinkow eingemeindet. Mit der teilweisen Eingemeindung des Amtes Prenzlau-Land zur Stadt Prenzlau 2001/2002 wurde Klinkow mit dem zugehörigen Gemeindeteil Basedow ein Ortsteil der Stadt Prenzlau.

Der Ortsteil Klinkow erstreckt sich im Wesentlichen entlang der durch den Ort verlaufenden Kreisstraße K 7336 und den die Kreisstraße in nördliche und südliche Richtung verlängern den Gemeindestraßen im sogenannten Ober- und Unterdorf (Straßenangerdorf). Insbesondere ortsbildprägend sind der Straßenanger mit seiner Begrünung und Bebauung (einige Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit noch erhaltenen Hofstrukturen), die Dorfkirche und die Klinkower Mühle am Ortseingang aus Richtung Basedow kommend.

Die Grundstruktur von Klinkow wird dementsprechend zwar immer noch vom alten Bauerndorf bestimmt, die Umverteilungsprozesse der landwirtschaftlichen Produktion von einer verstreuten Verteilung auf Gehöfte innerhalb der Ortsstruktur in spezielle Komplexe am Ortsrand (ehemals LPG Pflanzen- und Tierproduktion) führte aber bereits zu einer räumlichen Trennung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnen. Obwohl der dörf-

liche Charakter des Ortsteiles durch noch vorhandene Nebenerwerbslandwirtschaft bewahrt wird, ist mittlerweile die typisch dörfliche Gemengelage aus einem gleichwertigen Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben und der Versorgung des Gebietes dienenden Handwerkbetriebe nicht mehr prägend für den Ortsteil und auch mit der Errichtung von landwirtschaftlichen Betrieben, für die primär die Kategorie des Dorfgebietes reserviert ist, kann innerhalb des Ortsteiles nicht gerechnet werden. Deshalb wird der gesamte Ortsteil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Von der detaillierten Darstellung eines Baugebietes als Dorfgebiet (MD) wird abgesehen. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB bleibt somit der Spielraum für einzelne Teilflächen, soweit Regelungsbedarf durch eine Bebauungsplanung besteht, beispielsweise entweder ein Mischgebiet (MI) oder ein Dorfgebiet (MD) festzusetzen.

Südlich der K 7336 stellt sich die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum übrigen Ortsteil etwas differenzierter dar. Gemäß Bestand sind hier der landwirtschaftliche Betriebsstandort am südlichen Ende des Ortsteiles und die am südöstlichen Rand liegende Solarfreiflächenanlage dargestellt. Die östlich an die Solarfreiflächenanlage anschließenden ehemaligen Stallanlagen werden als Außenbereich dargestellt. Eine Wiedernutzung ist perspektivisch entsprechend durch im Außenbereich privilegierte Vorhaben möglich (bspw. landwirtschaftlicher Betrieb).

Eine wesentliche Veränderung oder Erweiterung des Gemeindeteiles ist nicht zu erwarten. Anders als im noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klinkow, wo Erweiterungsflächen für Wohnbauten in die Planung einbezogen wurden, orientieren sich die Ausweisungen weitestgehend an der Bestandssituation. Hier liegen innerhalb der Ortslage noch vereinzelte Bauflächenpotenziale, die durch Baulückenschließungen realisiert werden können. Die in der Vergangenheit angedachte bauliche Erweiterung in Nachbarschaft zum am westlichen Ortseingang liegenden Sportplatz wird mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen. Stattdessen wird eine potenzielle Baulanderweiterung für die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken in Fortsetzung der Bebauung am süd-westlichen Ortsrand in die Planung einbezogen. Hier besteht die Möglichkeit, den Gemeindeteil abzurunden, da die gegenüberliegende Straßenseite bereits von Wohnhausbebauung begleitet wird.

#### GT Basedow

Der Gemeindeteil Basedow stellt sich ebenso wie der Ortsteil Klinkow als ehemaliges Bauerndorf dar, das schon 1950 seine gemeindliche Selbstständigkeit durch die Eingemeindung nach Klinkow verlor. Die Grundstruktur des Gemeindeteiles wird von Gehöften, großen dörflichen Grundstücken und dem Friedhof bestimmt. Wie in Klinkow in Form einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Kreisstraße K 7336 östlich der L 253.

Auch für den Gemeindeteil Basedow wird von der detaillierten Darstellung eines Baugebietes als Dorfgebiet abgesehen. Entsprechend wird auch Basedow im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Wie im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klinkow werden, außer geringfügigen Abrundungsflächen am nordwestlichen und südöstlichen Ortsrand und potenziellen Erweiterungen auf der zum Friedhof gegenüberliegenden Seite, keine weiteren Bauflächen über die bestehende Bebauungsstruktur hinaus ausgewiesen.

#### OT Schönwerder

Der Ortsteil Schönwerder hat keine weiteren Gemeindeteile, der Wohnplatz Lindenhof westlich von Schönwerder und nordöstlich vom Gemeindeteil Steinfurth wurde in die ehemals selbständige Gemeinde Schönwerder eingemeindet. Auch Schönwerder gehörte bis zur Gemeindegebietsreform 2001/2002 zum Amtsbereich Prenzlau-Land und bildet nunmehr einen Ortsteil der Kreisstadt Prenzlau. Die Stadt Prenzlau liegt in etwa 7 km Entfernung und ist über die L 258, die in süd-nördlicher Richtung durch Schönwerder verläuft, und die B 198 zu erreichen.

Der Ortsteil Schönwerder gliedert sich in das alte Straßenangerdorf mit den Gehöften und dem kleinen Gutshof, wo jedoch kaum noch aktive Landwirtschaft im Haupterwerb betrieben wird. Diese konzentriert sich auf die drei am Rande des Altdorfes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Gehöfte am südlichen und südöstlichen Ortsrand (Aufsiedlungsbereich der 30er Jahre) werden ebenso nicht mehr im Haupterwerb als Bauernhöfe genutzt. Das Altdorf samt der Bebauung am Wiesenweg wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe entsprechend als landwirtschaftliche Produktionsstandorte dargestellt.

Am Wegedreieck im südlichen Bereich des Ortsteiles sind teilweise beidseitig der Straßen Einfamilienhäuser und Einzelgehöfte angeordnet. Der Bereich innerhalb des Wegedreiecks stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ der Gemeinde Schönwerder (2001) dar. Da es sich bei diesen Bauflächen um rechtskräftig festgesetzte Wohnbauflächen handelt, wird dieser Bereich gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nicht alle mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Wohnbauplätze sind belegt, so dass hier im Ortsteil Schönwerder noch Baulandreserven für die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken bestehen.

Der Wohnplatz Lindenhof hat kein ausreichendes städtebauliches Gewicht um als Baufläche dargestellt zu werden. Mit seinem Bestandsschutz bleibt er daher dem Außenbereich zugehörig.

#### **OT Seelübbe (inkl. GT Augustenfelde, Dreyershof und Magnushof)**

Der Prenzlauer Ortsteil Seelübbe liegt etwa 5,5 km südlich von Prenzlau. Die Verkehrsanbindung des seit Anfang der 1990er Jahre in die Stadt Prenzlau eingemeindeten Ortsteiles besteht über die B 198 und die K 7322 bzw. über den Seelübber Weg von Prenzlau an Dreyershof und Magnushof vorbei nach Seelübbe.

Wie die anderen um Prenzlau liegenden Orts- und Gemeindeteile ist auch Seelübbe im Ursprung ein Straßenangerdorf mit Bauerngehöften, die sich zu beiden Seiten des südwestlichen Endes des Angers anordnen. Am nordöstlichen Ende des Angers befindet sich der ehemalige Gutshof. Dazwischen entwickelten sich kleinteiligere Bebauung und kleinere Gehöfte (Altdorf).

Im Zuge der Bodenreform mit seinen Siedlungshäusern und in Form von Geschosswohnungsbau sowie Eigenheimbau erweiterte sich der Ortsteil nordöstlich des Altdorfes sowie teilweise Richtung Seelübber See. Eine zusätzliche Erweiterung erfolgte am südwestlichen Ortsrand mit Ansiedlung des ehemaligen LPG-Stallkomplexes.

Der Bereich des Altdorfes wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die innerhalb der Ortslage ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind in der gemischten Baufläche mit erfasst. Der am südwestlichen Ortsrand im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Betrieb wird als solcher dargestellt. Nordöstlich werden die bestehenden Gewerbeflächen noch in die gemischten Bauflächen mit einbezogen. Die anschließenden Flächen werden gemäß der sich darstellenden Nutzungsstruktur als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2001 sowie der städtebaulichen Rahmenplanung für die Ortsteile der Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2002 waren noch potenzielle Neubauflächen als Abrundung des Ortsteiles Seelübbe angedacht. Die größten Entwicklungspotenziale wurden hier am östlichen Ortsrand gesehen. Potenziell hätten hier 12 Wohngrundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Straßen Am Seelübber See/Bertikower Weg entstehen können, die sich als Abrundungsflächen mit gegebener Erschließung darstellen. Von diesen Wohnbauerweiterungsflächen wird mit der nunmehr vorliegenden Planung abgesehen. Gleiches gilt für die ehemals geplante „hintere Bebauung“ zwischen den Straßen Am Seelübber See/Bertikower Weg. Da das Gebiet nicht erschlossen

ist, wäre hier u.a. auch noch die Erschließung durch eine neue Wohn- und Anliegerstraße erforderlich. Von denen mit der neuen Straße zu erschließenden potenziellen acht Wohngrundstücken wird ebenfalls abgesehen.

Durch den geplanten Abriss der ortsbilduntypischen Geschosswohnungsbauten (Wohnbau Prenzlau GmbH, 26 WE) Am Seelübber See 15, 17, 19, 21 und 23a wird ein städtebaulicher Missstand behoben sowie Platz für max. 4 Eigenheimstandorte in straßenbegleitender Bebauung geschaffen. Durch den Bebauungszusammenhang und die gesicherte Erschließung wird so das Ortsbild Seelübbes als geschlossene Ortslage erhalten. Es wird städtebaulich präferiert, wenn regionaltypisch gebaut werden würde. (s. Broschüre „Regionaltypisches Bauen in der Region Barnim – Uckermark, Handlungsempfehlungen für Bauherren, Fachleute und Interessenten, Fachhochschule Eberswalde, Fachbereich Landschaftsnutzung und Naturschutz, 2004).

In der attraktiven Ortslage Seelübbes würden 26 WE Geschosswohnbau zurückgebaut und max. 4 WE Eigenheimstandorte entwickelt, so dass im Saldo 24 WE vom Wohnungsmarkt genommen werden. Die Stadt Prenzlau erachtet diese Verfahrensweise für städtebaulich und wohnungspolitisch sinnvoll.

Die Darstellung der Bauflächen deckt sich somit bis auf wenige Ausnahmen weitestgehend mit der für Seelübbe aufgestellten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahre 2000. Durch Baulückenschließung entlang der in nördliche Richtung zur Kernstadt führenden Straße Am Seelübber See (Ortsrand), sowie innerorts entlang der Straße Am Seelübber See bestehen noch potenzielle Wohngrundstücke innerhalb des bereits vorhandenen Siedlungskörpers, die bei Bedarf für die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken zur Verfügung stehen.

Die Wohnbebauung und der Bauernhof Kiez Modderort westlich von Seelübbe werden als landwirtschaftlicher Betriebsstandort dargestellt.

#### GT Augustenfelde

In der Nähe der B 198 in etwa 4,5 km südöstlich von Prenzlau liegt die Splittersiedlung Augustenfelde. Bei diesem Gemeindeteil handelt es sich um den alten Gutsbereich mit gehölzgeprägtem Garten in nördliche Richtung. Im Süden schließen sich einzelne Wohnhäuser mit Hausgärten an sowie ein zweigeschossiges Stall- und Scheunengebäude. Der Gebäudebestand im nördlichen Bereich umfasst die Anlagen aus Haupt- und Nebengebäuden des Bundesortenamtes.

Bestehende Gebäude und Anlagen im Gemeindeteil Augustenfelde haben Bestandsschutz, werden jedoch nicht als Bauflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich entsprechend nach § 35 BauGB.

#### GT Dreyershof

Der Gemeindeteil Dreyershof liegt etwa 4 km südöstlich von Prenzlau. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie beim Gemeindeteil Augustenfelde über die B 198 und einen landwirtschaftlichen Weg der sich durch den Siedlungsbereich zieht.

Dreyershof besteht als Gehöft und bildete zusammen mit Magnushof ein Gut. Aktuell stellt sich Dreyershof als kleine Wohnsiedlung im Außenbereich dar. Auch diese Splittersiedlung im Außenbereich wird nicht als Baufläche in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### GT Magnushof

Der Gemeindeteil Magnushof liegt südwestlich von Dreyershof, die verkehrliche Anbindung erfolgt ebenso über die B 198. Die alte Siedlerstelle aus dem 19. Jahrhundert umfasst insgesamt 3 Haupt-/Wohngebäude, wovon zwei Doppelhäuser sind.

Die Wohnhäuser in Magnushof haben kein ausreichendes städtebauliches Gewicht, um als Bauflächen dargestellt zu werden. Mit ihrem Bestandsschutz bleiben sie daher dem Außenbereich zugehörig.

### **OT Alexanderhof (inkl. GT Bündigershof und GT Ewaldshof)**

Der Ortsteil Alexanderhof liegt etwa 2,5 km südöstlich von Prenzlau. Die Eingemeindung des Ortsteiles der Stadt Prenzlau erfolgte bereits im Jahr 1928. An das überörtliche Verkehrsnetz ist der Ortsteil über verbindende Verkehrswege von der B 198 im Osten und der L 25 im Norden kommend angeschlossen.

Anhand der Grundstruktur des Ortsteiles sind einzelne Bauetappen der Siedlungsentwicklung erkennbar. Der Ort wird umfasst von einer ringförmigen Erschließungsstraße, die sich überwiegend als beidseitig bebaut darstellt. Zentral quert die Alexanderstraße den Ortsteil von West nach Ost. Südlich der Alexanderstraße im zentralen Bereich befindet sich der stark überformte ehemalige Gutshofbereich. Teils sind hier Wirtschaftsgebäude bereits zurückgebaut. Die Fläche stellt sich mittlerweile als zentral gelegene Grünfläche dar, die von Baumpflanzungen eingerahmt wird. Auch für das brachgefallene Gutshaus südlich der ringförmigen Erschließung am Schwarzen Weg sind potenziell Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Die LPG-Wirtschaftshallen westlich der begrüneten Fläche werden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Südlich des Schwarzen Weges erfolgte eine Erweiterung des Ortsteiles mit Siedlungs- und Wohnhäusern. Modernere Einfamilienhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen befinden sich vorwiegend im nördlichen Ortsteil am Rosenweg. Dieser Bereich wird entsprechend im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Bautätigkeiten der vergangenen Jahre konzentrierten sich auf den zentralen Bereich an der Alexanderstraße nördlich der Rückbauflächen (Einfamilienhausbau).

Die beiden ehemaligen LPG-Betriebsflächen am nordöstlichen und westlichen Ortsrand werden weiterhin als landwirtschaftliche Betriebsstandorte genutzt und entsprechend im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Mit Blick auf die gewerblichen, landwirtschaftlichen sowie wohngeprägten Bauflächen im innerörtlichen Bereich wird der Ortsteil Alexanderhof, bis auf den ausschließlich wohngeprägten Bereich im Norden, als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb der Ortslage liegende private wie öffentliche Grünfläche sind ebenso wie die rückwärtig liegenden Hausgärten im Übergang zu den Landwirtschaftsflächen als solche dargestellt.

Über den bestehenden Siedlungszusammenhang hinaus werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen. Alexanderhof verfügt in der vorhandenen Baustruktur über ein ausreichendes Potenzial an Baulücken und Baulandreserven, sodass durch Nachverdichtung und Lückenschließung ein Bedarf an Entwicklungsflächen gedeckt ist. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprechen im Wesentlichen der für Alexanderhof aufgestellten und rechtskräftigen Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

### **GT Ewaldshof**

Der Gemeindeteil Ewaldshof ist vom Ortsteil Alexanderhof oder von Westen her über die B 198 zu erreichen, umfasst im westlichen Bereich 7 Siedlungs-/Neubauernhäuser und im östlichen Teil den Bereich des ursprünglichen Gutshofes. Es handelt sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich, deren Gebäude und baulichen Anlagen Bestandsschutz genießen. Die Zulässigkeit von darüber hinausgehenden Bauvorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

### **GT Bündigershof**

Der Gemeindeteil Bündigershof liegt etwa 2,5 km östlich von Prenzlau und südlich des Gemeindeteiles Wollenthin, dessen Ortslage ebenso wie Bündigershof an den Wollenthinsee und dessen Grünlandflächen anschließt.

Durch die Trasse der alten Bahnlinie von Prenzlau nach Grünow wird der Gemeindeteil in zwei Teile gegliedert. Der Bereich des ursprünglichen Gutshofes liegt am nördlichen Ortsrand. Südlich der ehemaligen Bahnlinie liegt das alte Straßenangerdorf. Beidseitig der durch das Dorf von Süd nach Nord verlaufenden K 7324 reihen sich Siedlungshäuser.

Der gesamte Bereich des historischen Gutshofes wurde später durch die LPG-Nutzung des Standortes fast vollständig überformt. Die Gebäude des Gutsbereiches (Gutshaus und Wirtschaftsgebäude) sind größtenteils bereits abgebrochen bzw. leerstehend. Das Nutzungskonzept der Rahmenplanung für die Ortsteile von Prenzlau aus dem Jahr 2001 sieht für den ursprünglichen Gutshofbereich eine umfangreiche Neustrukturierung vor, die sich auch mit den Bauflächenausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes deckt und innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung für Bündigershof von 1999 vorgesehen war. Diese Planung stellt sich jedoch mittlerweile als überholt dar, so dass diese Flächen nicht weiter als Baulandreserve bzw. potenzielle Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung stehen.

Der ursprüngliche Gutshofbereich ist nunmehr weitestgehend für Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehen und somit eine Neubebauung ausgeschlossen. Nördlich der Bahnlinie rückt somit der Ortsrand auf die Höhe der beiden Stichstraßen in östliche Richtung, deren beidseitige Bebauung den Ortsrand darstellt. Dieser Bereich sowie die südlich an die ehemalige Bahnlinie direkt anschließenden Flächen werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Ansonsten stellen sich die Flächen südlich der ehemaligen Bahnstrecke als Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken dar und werden entsprechend als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Obwohl im Gegensatz zu älteren Planungen lediglich die im Bereich der Gabelungen der Straße Bündigershof gelegenen Flächen weiterhin als Mischbauflächen ausgewiesen werden, bleiben Bauflächenpotenziale innerhalb der Ortslage. Vereinzelt Grundstücke, die für eine Nachverdichtung im Bestand geeignet sind, liegen insbesondere in Nachbarschaft zum Bahnkörper. Unter Berücksichtigung der potenziellen Bauflächen im benachbarten Wollenthin ist keine darüber hinausgehende Ausweisung an Wohnbaufläche erforderlich.

### **GT Wollenthin**

Wollenthin liegt etwa 3 km östlich von Prenzlau, nordöstlich von Bündigershof. Die beiden Gemeindeteile Bündigershof und Wollenthin sind durch den Niederungsbereich des Großen Wollenthinsees voneinander getrennt. Auch durch den Gemeindeteil Wollenthin verläuft die K 7324 aus südöstlicher in nordwestliche Richtung. Der Gemeindeteil gliedert sich in den südöstlichen ehemaligen Gutshofbereich und das nordwestlich liegende Straßendorf.

Der südöstlich gelegene Bereich bildet den Ausgangspunkt der Entwicklung Wollenthins. Die Flächen des ehemaligen Gutshofes wurden zu DDR-Zeiten mit der Errichtung von LPG-Wirtschaftshallen stark überformt, so dass nur noch ein kleiner Teil des Gutshofgeländes in ursprünglicher Form vorhanden ist. Die Wirtschaftsgebäude wurden teils bereits zurückgebaut bzw. stehen zum überwiegenden Teil leer. Die Rückbauflächen zwischen den leerstehenden Hallen stellen sich als Grünflächen dar, die zum Teil als Spielplatz genutzt werden. Hier verläuft ein verbindender Weg bis zu den gewerblich genutzten Flächen im Übergang zum Straßendorf.

Der nordwestliche Bereich des Gemeindeteiles ist zum Ortsausgang hin, Richtung Prenzlau, beidseitig der K 7324 bebaut. Im Übergang zum ehemaligen Gutshofbereich stellt sich lediglich die nördlich liegende Straßenseite als bebaut dar.

Die potenziellen Rückbauflächen der leerstehenden Wirtschaftsgebäude wurden im wirksamen Flächennutzungsplan und der Rahmenplanung für die Ortsteile der Stadt Prenzlau für eine Neubebauung vorgesehen. Wie im Umgang mit dem ehemaligen Gutshofbereich in Bündigershof sind hier neben den bereits begrüntem und genutzten Rückbauflächen, weitere

potenzielle Rückbaumaßnahmen vorgesehen in Verbindung mit Maßnahmen für Naturschutz. Entsprechend stellt sich die geplante Wohnbebauung mit Blick auf die potenziellen Kompensationsmaßnahmen als überholt dar.

Vielmehr wird stattdessen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 7324, die sich derzeit als einseitig bebaut darstellt, potenzielle Mischbaufläche ausgewiesen. Die nördlich liegenden Grundstücke waren mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (2001) noch als Ergänzungsbereich vorgesehen und sind mittlerweile vollständig bebaut. Statt der potenziellen Wohngrundstücke der Ortsrahmenplanung im ehemaligen Gutshofbereich ist folglich diese Reservefläche durch eine potenziell abschließende Bebauung an der K 7324 vorgesehen. Die Flächen weisen aufgrund des direkten Straßenanschlusses zudem günstigere Erschließungsbedingungen auf.

### **GT Stegemannshof**

Stegemannshof liegt etwa 5 km nordöstlich von Prenzlau. Verkehrlich wird Stegemannshof über die L 26 erschlossen und ein unbefestigter Landschaftsweg verbindet den Gemeindeteil mit Wollenthin.

In Stegemannshof werden zwei Gebäude bewohnt (ehemaliges Gutshaus und ein weiteres Wohngebäude). Der weitere Gebäudebestand umfasst Stall- und Lagergebäude. Diese Hofanlagen inmitten landwirtschaftlicher Fläche werden im FNP als landwirtschaftlicher Betriebsstandort dargestellt.

## **3.4 natürliche Grundlagen**

### **3.4.1 Geländemorphologie, Geologie und Böden**

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.

Das Gelände beidseitig der Niederung zeichnet sich durch eine leicht wellige Oberflächenform aus, die für Grundmoränen typisch ist. Östlich der Uckerniederung ist die Landschaft durch in Richtung Unteruckersee verlaufende, nacheiszeitliche Abflussrinnen gegliedert.

Das heutige Oberflächenbild wurde im Wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt und durch holozäne Bildungen (z.B. Sedimentation der Fließgewässer und Seen, Torfbildungen in den Niederungen) weiter gestaltet.

Die flachwelligen Grundmoränenplatten beidseitig des Uckertals werden von Endmoränenzügen überlagert. Diese sind der Uckerstaffel zugehörig, mit Ausnahme des Bereiches Prenzlauer Stadtforst/Große Heide, das zur Gerswalder Endmoränenstaffel zuzurechnen ist. In Erscheinung treten diese besonders deutlich im Bereich der Kleinen Heide und in den stärker gewellten Oberflächenformen südöstlich von Seelübbe und westlich von Röpersdorf (Bereich Charlottenhöhe - nicht im Planungsraum befindlich).

Durch das Vorstoßen des Odereisstroms kam es zu Stau- und Stauchungserscheinungen vor höher gelegenen Gebieten des präeiszeitlichen Reliefs sowie zu stärkeren Vorstößen einzelner Gletscherzungen in den Tiefzonen. Die Intensität und die Bewegungsrichtungen des Eises wurden u.a. durch das Klima bestimmt. Die länger aktiv bleibenden Haupteiszungen im Hinterland der Seenplatte füllten u.a. die Becken der Ucker, der Tollense und der Randow. Diese Becken weisen dementsprechend deutliche geologische Analogien auf.

Innerhalb des Stadtgebietes Prenzlau befindet sich laut des Atlas zur Geologie von Brandenburg (LBGR, 2010) zudem das Geotop Nr. 54: Uckerseen (Glazialseen-/Rinnenseengebiet).

Ferner liegt ein großer Teil des Stadtgebietes im Geopark „Eiszeitland am Oderrand“.

### 3.4.2 Klima

#### 3.4.2.1 Makroklima

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

Es besteht die Tendenz zum kontinentalen Klimacharakter. KLIEWE (1951) erklärt:

- "Luftmasseneinbrüche aus dem Kontinentinneren finden dort in ihrem westwärtigen Vordringen über den Ostmecklenburger Raum häufig ihre frontale Grenze und unterbrechen namentlich in der kalten Jahreszeit - in längeren Perioden die auch hier noch dominierende Westwettergestaltung".
- Tiefe Wintertemperaturen und hohe Sommerwärme herrschen vor.
- Die relative Feuchte der Luftmassen, der Bewölkungsgrad und die Niederschläge liegen unter den deutschen Mittelwerten.
- Die frostfreie Zeit ist kürzer als 170 Tage.
- Infolge der schnelleren Erwärmung ergibt sich ein relativ früher Erntebeginn.

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 $\Sigma$
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 $\Sigma$
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 gesamtdeutschen Raum.

Westliche Winde herrschen mit einem jährlichen Anteil von 48,7 % vor. Im Sommer ist dieser Anteil höher als 50 %. Diese Winde begünstigen starke Wellenbildung auf größeren Gewässern wie auf den Uckerseen. Die örtlichen Windverhältnisse beeinflussen maßgeblich die unterschiedliche Ausbildung der Röhrichtbestände an beiden Ufern des Unteruckersees. Im Windschatten der mittleren Windrichtung bilden sich bevorzugt ausgedehnte Röhrichte und Schwimmblattgesellschaften heraus.

### 3.4.2.2 Meso- und Mikroklima

Das Mesoklima wirkt als mehr oder weniger selbständiger Bereich innerhalb des Makroklimas. Zum Tragen kommt das Mesoklima hauptsächlich bei austauscharmen, stabilen Wetterlagen, die gleichzeitig von einer geringen Bewölkung und schwachen bis fehlenden Winden geprägt sind. Die dabei häufig auftretenden, für den Menschen unangenehmen Klimaerscheinungen wie Nebel oder Schwüle können - je nach mesoklimatischen Bedingungen - reduziert oder verstärkt werden. Bei austauschreichen, labilen Wetterlagen macht sich das Mesoklima kaum bemerkbar. Die klimatischen und lufthygienischen Belastungen sind im Gegensatz zu den Großwetterlagen immer durch anthropogenen Einfluss entstanden.

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 die Baukörper verändert, so entstehen mancherorts Windstillen, an anderer Stelle Windböen. Deutlich erhöhte Emissionen an Luftschadstoffen sowie Wärme belasten die Luft.

Im Plangebiet treffen diese Veränderungen des Klimas hauptsächlich auf die dicht bebauten Bereiche Prenzlaus zu, weniger dicht besiedelte Bereiche in den Außenbereichen der Stadt und den umliegenden Ortsteilen sind aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und der lockeren Bebauung deutlich weniger betroffen.

#### Belastungsgebiete

Einen klimatischen und lufthygienischen Belastungsraum stellt das Stadtgebiet von Prenzlau, verursacht durch Kraftfahrzeuge, Heizungsanlagen, Gewerbe- und Industriebetriebe, dar. Als lokale Emittenten sind die Betriebe im Gewerbegebiet im Norden und Osten Prenzlaus zu nennen, die insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen zu einer Schadstoffanreicherung in dem Kaltluftsammlgebiet der Uckerniederung beitragen können.

Die B 109 südwestlich und nördlich von Prenzlau, die B 198 südöstlich von Prenzlau, die Landesstraße Richtung Grünow, die Straße von der B109 nach Röpersdorf sowie die L 25 von der Neustädter Vorstadt nach Güstow können als stark befahrene Straßen mit den entsprechend einhergehenden lufthygienischen Belastungen benannt werden.

#### Entlastungsgebiete

Ausgleichsräume (Entlastungsgebiete) sind solche Räume, die für ihre Nachbarschaftsräume einen ökologischen Ausgleich bewirken, bei welchem ein physikalischer und/oder chemischer Austausch von Stoffen und Substanzen stattfindet.

Einen solchen Austauscheffekt haben v.a. Wälder, Grünzüge und Grünanlagen im Siedlungsbereich sowie lufthygienische Entlastungsbereiche. Diese befinden sich rings um die Stadt Prenzlau verteilt. Aufgrund der überwiegend hängigen Flächen (Prenzlau liegt im Bereich der Sohle des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Uckertals) fließt die in den überwiegend als Grün- oder Ackerland genutzten Ausgleichsräumen entstehende Kaltluft in Stadt-richtung ab und führt so zu einem lokalem Luftaustausch.

Durch die im UG vorhandenen Seen, insbesondere jedoch durch den Unteruckersee, werden die Luftschichten mit Feuchtigkeit angereichert und die über den See streichende Luft kann sich den Wassertemperaturen des Sees durch sein Wärmespeichervermögen annähern. Dadurch kann eine besonders im Sommer wirksame klimatisch ausgleichende Wirkung erreicht werden.

Wälder haben ein eigenes Bestandsklima, das sich von dem Klima der offenen Landschaft unterscheidet. Das Klima des Waldes setzt sich aus dem Klima des Waldbodens, des Stammraumes, des Kronenraumes und der Waldoberfläche zusammen. Es zeichnet sich durch

- geringe Temperaturschwankungen
- geringe Luftfeuchtigkeitsschwankungen
- gleichförmige, geringe Windgeschwindigkeiten
- hohen Sauerstoffgehalt
- geringen Schwebstoffanteil

aus.

Es wird deutlich, dass Wälder aufgrund ihres Filtervermögens eine hohe Bedeutung für die Lufthygiene besitzen sowie bei Luftaustausch das Klima der umliegenden Flächen verbessern. Das Filtervermögen gefährdet gleichzeitig den Wald, da es zu einer Schadstoffanreicherung kommt. Immissionsbelastungen, z.B. durch sauren Regen führen zu einer weiteren Gefährdung.

Vom Waldgebiet der „Kleinen Heide“ verlaufen Frischluftbahnen in nordöstliche Richtung zum Stadtgebiet Prenzlau. Diese haben jedoch nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion, da diese wegen der Deponien westlich der Neustädter Vorstadt und durch die parallel verlaufende B 109 Belastungen aufnehmen können. Die Bebauung der Neustädter Vorstadt wirkt außerdem als Barriere, da die natürlich vorhandene Kaltluftbewegung hier gebremst und eine entlastende Funktion für die Prenzlauer Innenstadt reduziert wird.

Besonders bei austauscharmen Wetterlagen haben die Rinnentäler östlich der Uckerniederung eine besondere Bedeutung: Die in diesen Bereichen entstehende Kaltluft fließt im Bereich Rinne in Richtung Uckerniederung ab. Insbesondere werden Siedlungsteile Prenzlaus über die Hasselseen-Rinne und über die Rinne des Schäfergrabens so mit Kaltluft versorgt.

Weitere klimatisch relevante Gebiete mit lokal hoher Ausgleichsfunktion sind kleinräumigere Wald- oder waldartige Flächen, wie z.B. das Kapwäldchen am Unteruckersee oder vereinzelte landwirtschaftlich genutzte Bereiche südlich der Neustädter Vorstadt.

Eine mittlere Bedeutung als lufthygienische Ausgleichsfunktion haben mit Gehölzen bestandene Flächen, welche über das Plangebiet verstreut sind, z.B. Grünanlagen, Friedhöfe und Parkanlagen im Stadtgebiet von Prenzlau.

Eine geringe Bedeutung als lufthygienische Ausgleichsfunktion haben Wiesen- und Röhrichtflächen, welche vorwiegend im Bereich des Ufersaums des Unteruckersees zu finden sind.

Die vorhandenen klimatischen Ausgleichsräume, auch wenn diese eingeschränkte Funktionen haben, erfüllen für die Stadt Prenzlau eine wichtige Funktion, die es zu sichern gilt.

### **3.4.3 Gewässer**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich fünf Grundwassermessstellen und sieben Oberflächenwassermessstellen, die Bestandteil des Landesmessnetzes sind. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss zum Zweck der Datenerhebung für LfU-Bedienstete

und Pegelbeobachter ständig gewährleistet sein. Die Messstellen sind zu erhalten und zu schützen.

Ferner befinden sich im Bereich der Allgemeinverfügung zur Untersagung der Benutzung von Grundwasser innerhalb eines gekennzeichneten Gebietes der Stadt Prenzlau nördlich des Geländes der ehemaligen chemischen Reinigung Neubrandenburger Str. 5 in Prenzlau (siehe auch Seite 37) zehn Grundwassermessstellen.

Die vorhandenen Grund- und Oberflächenwassermessstellen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für die Fließgewässer I. und II. Ordnung sowie für die vorhandenen Oberflächengewässer gelten die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG). Entsprechend dieser Vorgaben haben die Eigentümer, Nutzungsberechtigten und Anlieger dieser Gewässer, die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen an Gewässern und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben die Uferbreite in einer Breite von 5 m so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Sie haben ferner zu dulden, dass diese Uferbereiche im Interesse der naturnahen Entwicklung der Gewässer standorttypisch bepflanzt werden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden und die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Ferner bedarf die Errichtung von Anlagen in und an Gewässern bis zu einem Abstand von 10 m (bei Gewässern 1. Ordnung) und 5 m (bei Gewässern II. Ordnung) von der Böschungsoberkante der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (§ 87 Abs. 1 BbgWG). Eine Benutzung von Gewässern gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Benutzung darf nicht die Erreichung der Bewirtschaftungsziele gefährden oder den Anforderungen eines Maßnahmenprogrammes entgegenstehen (§28 BbgWG Satz 2).

### **3.4.3.1 Fließende Gewässer**

#### Die Ucker

Die Ucker ist ein Gewässer 1. Ordnung, fließt von Süd nach Nord, verbindet den Oberuckersee (außerhalb des Plangebietes) mit dem Unteruckersee, durchfließt diesen und verlässt den Unteruckersee im Stadtgebiet von Prenzlau am Wehr in der Nähe der Sabinenkirche (Priestergaben). Von hier fließt die Ucker weiter nordwärts entlang des westlichen Prenzlauer Stadtrandes im Bereich der Uckerwiesen dem verlandeten Blindower See zu. Sie verlässt den Geltungsbereich dieses FNP nordöstlich des Ortsteils Schönwerder.

#### Der Strom

Zu einem der bedeutendsten Nebenflüsse der Ucker zählt der Strom, welcher wie die Ucker und der Quillow zu den Gewässern 1. Ordnung gehört. Er zählt zu den ursprünglichsten Gewässern der Uckermark und weist eine vergleichsweise gute Wasserqualität auf. Begleitet wird der Strom von Wiesenbereichen und Auenwäldern, welche weitgehend als Naturschutzgebiet "Boitzenburger Tiergarten und Strom" geschützt sowie als FFH Gebiet "Stromgewässer" gemeldet sind. Der Strom entwässert ein oberirdisches Gesamteinzugsgebiet von 269 km<sup>2</sup>. Seit 1971 wird er über den Dükergraben zum Quillow in die Ucker geleitet. Vergleichsweise geringe Wassermengen fließen noch über das alte Strombett vom Abzweig Dükergraben in Richtung Prenzlau zur Ucker. Vom östlichen Rand der vom Strom durchflossenen Parkanlage in der Neustädter Vorstadt bis zur Mündung in die Ucker ist der Strom verrohrt. Der Strom stellt von seiner Laufentwicklung und ökomorphologischen Gestaltung her ein weitgehend naturnahes Gewässer dar. Es handelt sich um einen Salmoniden-Niederungsbach mit zahlreichen Arten der höchsten Gefährdungskategorien.

#### Der Quillow

Der Quillow ist ein Nebenfluss der Ucker. Von Westen kommend fließt er beim OT Dedelow in das Plangebiet hinein und wird bevor er den Ort durchquert gestaut. Bis zur Mündung in

die Ucker nördlich der Kläranlage ist der Quillow teils stark begradigt worden. Zwischen Dedelow und Klinkow ist noch ein Teil des Altarms zu erkennen. Dieser führt jedoch nur periodisch noch Wasser.

Der Dükergraben

Der Dükergraben leitet den größten Teil der Wassermengen des Stroms in den Quillow. Er verläuft östlich von Mühlhof von Süd nach Nord und weist lediglich eine Länge von etwa 1,5 km auf.

weitere Fließgewässer (Gewässer 2. Ordnung)

Bezeichnung	Verortung	Zustand
Höftgraben	vom Strom im Bereich der Grünanlage der Neustädter Vorstadt abzweigend und entlang Promenade zum Unteruckersee fließend	naturferner Verbau; früher als Hecht-Laichgewässer bekannt
Graben aus Richtung Blindow	östlich der Bahntrasse und der B 198 in südwestliche Richtung zum Umspannwerk fließend, von dort nordwärts entlang der Bahntrasse und westwärts zur Ucker fließend	vollständig verrohrt
Dreescher Seegraben	von Dreesch (außerhalb Plangebiet) kommend, über Ewaldshof, die B 198 kreuzend entlang der Prenzlauer Landwehr über den Anstau Magnushof zum Unteruckersee fließend	von Osten kommend bis zur B 198 verrohrt, weiter westlich bis zum Anstau renaturiert
Graben von Alexanderhof	aus Richtung See bei Bündigershof kommend, nordwestlich an Alexanderhof vorbei, B 198 und Bahntrasse kreuzend und im Bereich Kapbucht in den Unteruckersee einmündend	von Osten kommend bis zur Bahntrasse verrohrt, weiter westlich relativ naturnah
Schäfergraben	aus Richtung Stegemannshof kommend, am östlichen Rand des Bundeswehrgeländes entlang fließend, im Bereich des südlichen Abschnitts der Uckerpromenade in den Unteruckersee mündend	im Bereich östlich des Gewerbegebietes Ost verrohrt, sonst nur in kurzen Teilabschnitten verrohrt, überwiegend naturfern verbaut, Früher als Hecht-Laichgewässer bekannt
Graben vom Wollenthinsee	vom Wollenthinsee westwärts zum Schäfergraben fließend	komplett verrohrt
Baugewerksgraben	von der Hasselseenkette südwestlich Richtung Stadtgebiet durch das Gewerbegebiet an der Triftstraße durch Kleingartengelände zur Ucker fließend	nahezu komplett verrohrt
Graben vom Seelübber See	vom Seelübber See westwärts zum Unteruckersee fließend	komplett verrohrt
Dauergraben	vom Grünower See in Richtung Ucker fließend	nicht verrohrt
Siebgraben Dedelow	östlich an Dedelow vorbei fließend, südlich Dedelow in den Quillow	zu großen Teilen nördlich und südöstlich von Dedelow

Bezeichnung	Verortung	Zustand
	einmündend	verrohrt
Steinfurther Bach	aus Richtung Steinfurth kommend, durch Schönwerder fließend, östlich von Schönwerder in die Ucker mündend	nicht verrohrt

Vor allem im Bereich der Niederungen am Unteruckersee und im Bereich der Uckerwiesen, nordwestlich des Stadtgebietes befindet sich eine Vielzahl weiterer Entwässerungsgräben. Diese sind nur in kleinen Abschnitten als naturnah einzustufen. Der weitaus größte Teil ist durch die Anlage und die regelmäßige Unterhaltung als naturfern zu betrachten. Allerdings stellen sie bezüglich ihres Entwicklungspotenzials, welches in einigen Fällen bereits bei Reduzierung der Grabenbewirtschaftung erkennbar wird, hinsichtlich der Biotopvernetzungs-funktion in einer ansonsten überwiegend ausgeräumten Kulturlandschaft, wertvolle Kleinstrukturen dar.

Die Gewässer I. Ordnung Ucker, Quillow, Strom und Dükergraben sowie die Gewässer II. Ordnung Dreescher Seegraben, Schäfergraben, Dauergraben, Steinfurther Bach und Siebgraben fallen unter die Bestimmungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Für diese EU-berichtspflichtigen Gewässer besteht die Anforderung, einen guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. zu erreichen.

### 3.4.3.2 Stehende Gewässer

Als stehende Gewässer im Gebiet der Stadt Prenzlau sind der Unteruckersee, der Große Rathssee, der Seelübber See, der Blindower See, der Klinkower See, der Fischpfuhl bei Ellingen, der Aalsee bei Ewaldshof, der Gramzowsee bei Alexanderhof und der Kleiner und Großer Wollenthinsee zu nennen.

Der Unteruckersee ist mit einer Fläche von ca. 10 km<sup>2</sup> der größte See im Plangebiet. Er ist entsprechend seiner eiszeitlichen Genese ein typischer Zungenbeckensee. Durchflossen wird er von der Ucker in Süd-Nord-Richtung.

Der Blindower See verlandet zunehmend. Der See stellt sich derzeit als eine ca. 2 km<sup>2</sup> große Schilfzone mit nur einigen offenen Restwasserflächen dar.

Weiterhin zu nennen sind kleinere Seen wie die Hasselseen an der Straße nach Wittenhof, die Seen der Seenkette bei Augustenfelde (Wolfspfuhl, Krummer See, der Kleine und Große Zinsenpfuhl, der Roter See), die kleinen Gewässer nördlich von Alexanderhof (u.a. Schleipfuhl, Barschpfuhl, Kuhkäsebruch, der Dutt), der Sandlow bei Blindow und die kleinen Gewässer südlich von Dauer (u.a. Block See, Fennbruch, Kleiner und Großer blanker Pfuhl, Buklo).

Im Bereich der Grundmoränenplatte östlich der Uckerniederung befinden sich neben den im Bereich der Rinnen gelegenen Seen und Kleingewässer vereinzelt auch Sölle. Bei Söllen handelt es sich um sogenannte Toteis-Hohlformen, die nach dem Rückzug des Inlandeises weiterhin mit Eis gefüllt waren. Anschließend tauten sie ab und blieben als mehr oder weniger mit Wasser gefüllte Senken bis heute erhalten. Diese abflusslosen Senken werden durch Grund- oder Niederschlagswasser gespeist. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft sind viele Sölle trockengelegt und verfüllt worden. Sölle haben eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt: Sie sammeln Oberflächenwasser bei hohen Niederschlägen und geben in Trockenzeiten das Wasser wieder ab. Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG gelten Sölle als geschützte Biotope.

### **3.4.3.3 Grundwasser**

#### Hydrogeologische Gliederung

Das Stadtgebiet Prenzlau liegt am westlichen Rand des hydrogeologischen Großraums nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet. Bezüglich der untergeordneten Einheit des hydrogeologischen Raumes befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des norddeutschen Jungpleistozäns und des Hydrogeologischen Teilraums Norddeutsches Jungmoränengebiet.

#### Grundwasserleiter

Die HÜK 200 des BGR stellt Angaben über den oberen Grundwasserleiter zur Verfügung. Im Untersuchungsraum herrschen demnach silikatische Sedimente (Porengrundwasserleiter) vor. Die Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters wird mit mittel ( $10^{-3}$ – $10^{-4}$  m/s) angegeben.

#### Grundwasserkörper

Im Zusammenhang mit der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) werden Grundwasserkörper (GWK) definiert und analysiert. Gemäß dieser Einteilung befindet sich innerhalb des Untersuchungsraums der GWK Ucker (ODR\_OF\_2). Der Grundwasserkörper ist gemäß den Daten der WRRL des MLUL (2015) in einem guten quantitativen und chemischen Zustand.

#### Grundwasserflurabstand

Die Hydroisohypsen verlaufen grundsätzlich in Nord-Südrichtung, parallel zum Verlauf der Ucker. Sie stellen die Zonen gleicher Grundwasserfließgeschwindigkeiten dar. Der Grundwasserflurabstand variiert im Untersuchungsraum beträchtlich. Die Amplitude reicht von wenigen Zentimetern unter der Oberfläche bis über 50 m Tiefe. Der Grundwasserflurabstand hängt im Wesentlichen mit den natürlichen Grundlagen, v.a. der Reliefausprägung zusammen. In der tiefer gelegenen Uckerniederung finden sich die geringsten Grundwasserflurabstände während im Bereich der höher gelegenen Hügelkuppen die höchsten Werte erreicht werden.

#### Trinkwasserversorgung

Alle Siedlungsgebiete des Stadtgebietes sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Trinkwasser wird im Versorgungsgebiet des Nord-Uckermärkischen Wasser- und Abwasserverbandes ausschließlich aus Grundwasser gewonnen.

Im Untersuchungsraum sind zwei Trinkwasserschutzgebiete vorhanden:

- WSG „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“
- WSG „Prenzlau (Schäfergraben) (Uckersee)“

Diese beiden bestehenden Wasserschutzgebiete (WSG) werden derzeit im Zuge eines Neufestsetzungsverfahrens geändert bzw. durch ein neu entstehendes WSG „Prenzlau“ ersetzt. Mit der Neuausweisung des WSG Prenzlau werden die aus DDR-Zeiten bestehenden WSG „Prenzlau (Schäfergraben) (Uckersee)“ und „Grünow“ (außerhalb des Planungsraums) aufgehoben.

Für das betriebene Wasserwerk Prenzlau I ist das festgesetzte WSG des Beschlusses 17-70/81 vom 18.12.1981 des ehemaligen Kreistages Prenzlau weiterhin gültig. Es liegt ein Fachgutachten zur Neubemessung des WSG aus dem Jahr 2004 vor. Aufgrund der Größe des Wasserwerks (Förderung über 2.000 m<sup>3</sup>/d) liegt die Verfahrensführung zur Neufestsetzung des WSG Prenzlau (Schäfergraben)/Prenzlau (Uckersee) beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL).

Hinsichtlich des WSG „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“ ist die Wasserefassung bereits außer Betrieb. Nach Neuausweisung des WSG „Prenzlau“ soll die Aufhebung des WSG Röpersdorfer Weg erfolgen, eine abschließende Entscheidung dazu steht aber noch aus. 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.

Im Flächennutzungsplan werden beide Abgrenzungen nachrichtlich dargestellt, wobei die Darstellung entsprechend unterschiedlich vorgenommen wird: WSG/WSG, Aufhebung geplant.

#### **3.4.3.4 Allgemeinverfügung Grundwassernutzung**

Bei Untersuchungen im Rahmen der Nachsorge der Sanierung der ehemaligen chemischen Reinigung in Prenzlau wurde festgestellt, dass sich eine Schadstofffahne mit LCKW (Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Grundwasser gebildet hat und diese die Ucker unterquert und den nordwestlichen Uferbereich erreicht hat. Die regelmäßigen Monitorings zeigen insbesondere im Grundwasserabstrom deutliche Abbauprozesse der LCKW. Dennoch ist der Abbauprozess als langwierig einzuschätzen. Aus diesem Grund wurde eine Allgemeinverfügung am 10.09.2013 erlassen:

Allgemeinverfügung zur Untersagung der Benutzung von Grundwasser innerhalb eines gekennzeichneten Gebietes der Stadt Prenzlau nördlich des Geländes der ehemaligen chemischen Reinigung Neubrandenburger Str. 5 in Prenzlau:

Laut „Allgemeinverfügung zur Untersagung der Benutzung von Grundwasser innerhalb eines gekennzeichneten Gebietes der Stadt Prenzlau nördlich des Geländes der ehemaligen chemischen Reinigung Neubrandenburger Str. 5 in Prenzlau“ ist auf den in der Gemarkung Prenzlau, Flur 18 befindlichen Flurstücken 3/5, 4/1, 6/1, 19, 20, 21, 31/1, 31/3, 31/5, 31/6, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40/3, 40/4, 42, 43, 44, 45, 163, 164, 165, 166, 167, 168, und 169 jegliche Grundwassernutzung, dabei insbesondere das Entnehmen, das Zutagefördern, das Zutageleiten und das Ableiten von Grundwasser sowie das Aufstauen, das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind und das Errichten von Bohrungen, Brunnen und das Einbringen von Erdwärmesonden, untersagt.

Diese Allgemeinverfügung wurde mit dem 11.09.2013 wirksam und gilt bis auf Widerruf. Hinweise, Begründung und eine Übersichtskarte sind im Amtsblatt für den Landkreis Uckermark vom 10.09.2013 veröffentlicht. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan zeichnerisch dokumentiert.

#### **3.4.4 Flora und Fauna**

Die im Stadtgebiet vorhandenen Biotope sind im Bestandsplan Arten und Biotope zum Umweltbericht dargestellt.

Im Planungsraum wird das Ökosystem- und Biotopgefüge entscheidend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Siedlungsnutzung geprägt. Diese Lebensräume sind vergleichsweise artenarm und stellen vorrangig Lebensräume für euryöke Tierarten (Arten die mit den unterschiedlichsten Schwankungen der Umweltfaktoren zurechtkommen, also nicht spezialisiert sind) dar.

Die Flora insbesondere der Agrarlandschaftsbereiche westlich und östlich der Uckerniederung wird von allgemein weitverbreiteten Pflanzenarten dominiert, die eine intensive Ackernutzung tolerieren. Ausnahmen stellen v.a. die bereits geschützten Flächen im Plangebiet dar, die auch über eine höhere Biodiversität bzw. ein vielfältigeres, naturnahes Artenspektrum verfügen. Diese umfassen insbesondere die Niederungsbereiche der Ucker, des Strom und den Unteruckersee mit naturschutzfachlich besonders wertvollen Feucht- und Frischwiesen bzw. -weiden, einem Mosaik aus vereinzelt Gehölzflächen (Feuchtgebüsche

und Feucht- bzw. Moor- und Bruchwälder) sowie Gewässerlebensräumen (Fließgewässer, Gräben, Kleingewässer und Seen).

Folgende Schutzgebiete sind im Plangebiet vorhanden:

- VSG Uckerniederung (DE 2649-421)
- VSG Uckermärkische Seenlandschaft (DE 2746-401)
- FFH-Gebiet Beesenberg (DE 2649-301)
- FFH-Gebiet Stromgewässer (DE 2747-302)
- FFH-Gebiet Uckerseewiesen und Trockenhänge (DE 2749-301)
- NSG Beesenberg
- NSG Boitzenburger Tiergarten und Strom
- LSG Norduckermärkische Seenlandschaft
- LSG Unter Uckersee
- Naturpark „Uckermärkische Seen“

Das Plangebiet ist vergleichsweise waldarm. Größere zusammenhängende Waldflächen sind ausschließlich im Südwesten („Kleine Heide“) des Plangebietes und südwestlich von Dedelow (Kakarinenberg) anzutreffen.

Die Schutzgebietsflächen im Plangebiet stellen innerhalb der stark anthropogen überformten und genutzten Landschaft naturschutzfachlich wertvolle Habitate dar, die über die lang gezogenen Niederungsbereiche auch gut miteinander vernetzt sind (Biotopverbund). Die Niederungsflächen sind insbesondere bedeutende Lebensräume für die Avifauna (Brutvögel und Rastflächen für Zugvögel), Insekten der Grünlandbereiche und semiaquatische Säugetiere (z.B. Fischotter). Potenziell sind diese Lebensräume auch für zahlreiche Fledermausarten geeignet (v.a. Jagdhabitats und Sommerquartiere).

Die wenigen naturnahen Biotope in der Agrarlandschaft sind i.d.R. in Insel- bzw. mehr oder weniger isolierter Lage innerhalb der großräumigen Ackerfluren und ein Biotopverbund ist nur bedingt möglich. Hier sind v.a. Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, Gräben, Alleen und Baumreihen, Heckenstrukturen und Röhrichte in feuchten Senken sowie Kleingewässer verbreitet. Diese Biotope übernehmen die Funktion von Trittsteinbiotopen für relativ mobile Arten (z.B. Vögel, Fluginsekten, Großsäuger). Die weniger mobilen Arten (z.B. Kleinsäuger, Spinnen, flugunfähige Insekten) benötigen zur Ausbreitung und Besiedlung neuer Lebensräume Wanderungstransekte, die ihren Lebensraumansprüchen genügen. Diese Wanderungstransekte werden auch bevorzugt von mobilen Arten genutzt, da sie durch ihre Lebensraumdiversität Nahrung, Verstecke und Vermehrungshabitate bieten. Wanderungstransekte können jeweils zusammenhängende Gehölzstrukturen, Fließgewässer und Grünlandbiotope sein. Diese fehlen derzeit in weiten Teilen des Plangebietes bzw. müssten funktionell aufgewertet werden, um diesen Zweck erfüllen zu können.

## **4 Landesplanung, Regionalplanung, sonstige Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG, 2009) ist mit Verordnung vom 27. Mai 2015 (GVBl. II- 2015, Nr. 24) rückwirkend zum 15. Mai 2009 wieder in Kraft getreten.

Der LEP B-B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder

Funktion eines Gebiets beeinflusst wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

Prenzlau ist im "Zentrale-Orte-System" im LEP B-B als Mittelzentrum (Z 2.9) eingestuft. Dabei wird die allgemeine Zielsetzung wie folgt beschrieben:

Mittelzentren versorgen als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote. Hierzu gehören Einrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, die sich innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter organisiert. Die Mittelbereiche umfassen jeweils den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches.

(G 2.10) In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.

(G 2.12) Die Mittelzentren sollen gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden. Die Gemeinden im Mittelbereich von Prenzlau sind Uckerland, Nordwestuckermark, Amt Brüssow (Uckermark) und Amt Gramzow.

Zu diesem Zweck wurde die ENTWICKLUNGSKONZEPTION FÜR DEN MITTELBEREICH PRENZLAU (2012) erarbeitet. Die Mittelbereichskonzeption beinhaltet eine umfangreiche Bestandserfassung der Handlungsfelder Demographische Entwicklung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung, Wirtschaft und Tourismus, Kultur und Sport, Verkehr und erneuerbare Energien, Sicherheit und Gefahrenabwehr sowie Interkommunale Zusammenarbeit. Basierend auf der Bestandserfassung wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket zu den einzelnen Handlungsfeldern erarbeitet.

Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen und damit zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung für den gesamten Verflechtungsbereich einschließlich seiner ländlich geprägten Räume. Die enge Verflechtung zwischen funktionstragendem Zentralen Ort und den funktionsnachfragenden Gemeinden im Mittelbereich soll durch Kooperation aktiv gestaltet werden.

Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen sich in diesen Prozess einbringen, die Moderation zwischen Zentralem Ort und Gemeinden des Verflechtungsbereiches übernehmen, Kooperationsprozesse organisieren, konzeptionell unterstützen und umsetzen helfen.

Handlungsfelder der Kooperation könnten z. B. in folgenden Bereichen liegen:

- abgestimmte Entwicklung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen anhand der zu erwartenden mittelfristigen Tragfähigkeit,

- Absprachen mit den mitnutzenden Gemeinden des Verflechtungsbereiches, gegebenenfalls auch zur gemeinsamen Finanzierung von Einrichtungen,
- Abstimmung zwischen Mittelzentrum und Gemeinden des Verflechtungsbereiches zur Entwicklung der Schulen im gesamten Mittelbereich,
- langfristige Sicherung der ärztlichen Versorgung für den Bedarf im Mittelbereich; Abstimmung zwischen Mittelzentrum und Gemeinden des Verflechtungsbereiches über Angebotsstandorte für medizinische Einrichtungen,
- Nutzung auch alternativer öffentlich orientierter Verkehrsangebote zur Anbindung der Gemeinden des Mittelbereiches an das Mittelzentrum,
- Konzentration von funktionstragenden Einrichtungen in Funktionsschwerpunkten,
- Vorhaltung von Flächen für Ansiedlungen oder Umstrukturierungen im Mittelzentrum,
- Nutzung der raumordnerischen Privilegierung des Mittelzentrums bei der Siedlungsentwicklung,
- Anstreben eines Vorteils-Nachteils-Ausgleichs zwischen Mittelzentrum und Gemeinden des Verflechtungsbereiches mit dem Ziel, durch Planungs Kooperation die Kerne zu stärken und Suburbanisierung zu lenken,
- Ausrichtung des regionalen Arbeitsmarktes des Mittelbereiches auf das Mittelzentrum,
- abgestimmte Sicherung hinreichender Flächenpotenziale für die Wirtschaftsentwicklung durch die Bauleitplanung im Rahmen raumordnerischer Vorgaben/Funktionszuweisungen,
- Ausrichtung der infrastrukturellen Entwicklung am Bedarf des Mittelbereiches sowie
- attraktive Gestaltung der Struktur des Zentralen Ortes durch stadtintegrierte Ansiedlung großflächigen Einzelhandels.

(G 4.8/4.9) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen sich nur auf Standorte im städtischen Kernbereich der Stadt Prenzlau beschränken. Dabei gilt das Einzelhandelskonzept der Stadt Prenzlau als Orientierung.

(G 5.1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Aufgrund der Ausweisung von Bauflächen in nur geringem Maße zur Eigenentwicklung der Ortsteile (s. Kap. 5.2.4), wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.

## **4.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

(§ 6.3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Insbesondere der nördliche Uferbereich des Unteruckersees im Bereich des Stadtgebietes von Prenzlau soll für jedermann zugänglich und erlebbar bleiben. Im Bereich der Badestraße und der Uckerpromenade mit Seebad ist der öffentliche Zugang möglich. Dieser Bereich stellt sich als beliebtes Freizeit- und Erholungsziel dar.

### **4.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – 2. Entwurf vom 19.12.2017**

Der Entwurf zum LEP HR (GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG 2017) befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren. Der LEP B-B wird durch den LEP HR nach dessen Inkrafttreten abgelöst.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Prenzlau wird im Ziel Z 3.6 (1) als Mittelzentrum im weiteren Metropolraum aufgeführt. Z 3.6 (4) besagt, dass in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren sind. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Mittelzentren versorgen als Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit räumlich gebündelt bereitgestellten öffentlichen und privaten Waren- und Dienstleistungsangeboten des gehobenen Bedarfes. Mittelzentren übernehmen damit gehobene Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen.

Zum Mittelbereich von Prenzlau zählen die Gemeinden Uckerland, Nordwestuckermark, Amt Brüssow (Uckermark) und Amt Gramzow.

Der Zusammenarbeit zwischen dem zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches kommt eine besondere Bedeutung zu, die über die bauplanungsrechtlich ohnehin gebotene Abstimmung hinausgehen sollte. Gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzepte der Gemeinden des Mittelbereichs können die interkommunale Kooperation verstetigen. Die Verflechtungsbeziehungen zwischen dem funktionstragenden zentralen Ort und den funktionsnachfragenden Gemeinden im Mittelbereich können dadurch aktiv ausgestaltet werden. Die mit dem Zentrale-Orte-System einhergehende Konzentration der wesentlichen Stabilisierungs- und Entwicklungsimpulse auf den zentralen Ort zielt auf die Sicherung des Funktionsprofils für den gesamten Mittelbereich ab.

Handlungsfelder der interkommunalen Kooperation ggf. in Zusammenwirken mit den jeweiligen Fachplanungsträgern im Mittelbereich können z. B. in folgenden Themenfeldern liegen:

- Entwicklung technischer und sozialer Infrastrukturen,
- Entwicklung von Bildungs- und Betreuungsangeboten,
- Entwicklung von medizinischen Versorgungsmöglichkeiten,
- Versorgungsstrukturen im Einzelhandel (z. B. Einzelhandelskonzepte),
- wechselseitige Nutzung kommunaler Einrichtungen,
- Entwicklung alternativer Verkehrsangebote (z. B. Bürgerbus),
- Entwicklung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen,
- Flächen für Ansiedlungen oder Umstrukturierungen von Industrie- und Gewerbenutzungen,
- Vorteil-Nachteils-Ausgleichs zwischen dem Mittelzentrum und Gemeinden des Verflechtungsbereiches.

#### **4.4 Regionalplan Uckermark-Barnim – Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“**

Der sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsstandorte“ des Regionalplans Uckermark-Barnim wurde durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (siehe S. 38) mit dessen Verkündung am 02.06.2015 verdrängt.

Am 18.10.2016 trat der sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ in Kraft. Damit wurde der gleichnamige Teilplan vom 29.09.2004 verdrängt.

Im FNP werden die Darstellungen der hierin ausgewiesenen Windeignungsgebiete nachrichtlich übernommen.

#### **4.5 sonstige vorhandene Planungen**

Die nachstehend aufgeführten Konzepte und Gutachten der Stadt Prenzlau liefern Ergebnisse, die für die Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes von Bedeutung sind. Die Ergebnisse dieser Planungen sind meist handlungsbezogen und daher schwerlich im Flächennutzungsplan auszuweisen. Dementsprechend werden deren Ergebnisse lediglich teilweise im Flächennutzungsplan zeichnerisch dargestellt. Inhalte und Aussagen der informellen Planungen werden jedoch in den folgenden Kapiteln kurz zusammengefasst bzw. wird auf deren Ergebnisse unter Angabe der Quelle in der Begründung Bezug genommen.

##### städtische Studien, Konzepte und Planungen

- Gutachten zur Agrarstrukturellen Vorplanung für die Region „Prenzlau Land“ (1994)
- Agrarstandort Quillowtal – Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung, Teil 2: Dorferneuerungsplanung für den kommunalen Bereich der Gemeinde Dedelow (1999)
- Bereichsentwicklungsplan Innenstadt Prenzlau (2000)
- Rahmenplan (Ortsentwicklungskonzeption) Dedelow (2000)
- Integriertes Handlungskonzept im Rahmen des Bund-Land-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (2000/2003)
- Städtebauliche Rahmenplanung Ortsteile Prenzlau – Alexanderhof, Bündigershof, Seelübbe, Wollenthin, Augustenfelde, Dreyershof, Ewaldshof, Magnushof, Stegemannshof (2001)
- Dorferneuerungsplanung Klinkow (2001)
- Der Park Am See zur Entwicklung des Prenzlauer Seeufers und der angrenzenden Bereiche – sektorales Teilkonzept Unteruckersee-Promenade (2002)
- Räumliches Strukturkonzept Stadt Prenzlau (2003)
- Rahmenplan „Triftstraße/Thomas-Müntzer-Platz“ (Entwurf März 2003)
- Dorfentwicklungsplanung Dauer (2003)
- Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Prenzlau – Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf (Fortschreibung) (2003)
- Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept (WWK) der Stadt Prenzlau (2004)
- Rahmenplan Innenstadt Stadt Prenzlau (2004)

- Sozialgutachten ZiS-Gebiet Innenstadt Prenzlau (2004)
- Dorfentwicklungsplanung Blindow (2005)
- Umsetzungskonzept für den Marktberg in Prenzlau (2006)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Prenzlau (2007)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Prenzlau (2007)
- Fernwärmekonzept Innenstadt Prenzlau (2007)
- Stadtumbaustrategie Prenzlau 2020 – Fachbeitrag zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (2009)
- Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikfreiflächenanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen im Gemeindegebiet von Prenzlau (2011)
- Gutachten zur Struktur und zur Verbesserung der Einzelhandelsnahversorgung in ausgewählten Mittelbereichen des Landes Brandenburg – Dossier Mittelbereich Prenzlau (2012)
- Integriertes energetisches Quartierskonzept für die Innenstadt in Prenzlau (2013)
- Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Prenzlau (2014)
- Aktualisierung Erhebung Einzelhandelssituation (2015)
- Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Prenzlau (2016)
- Entwurf der Stadtumbaustrategie Prenzlau 2030 – Fachbeitrag zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (2018)

#### **4.5.1 Gutachten zur Struktur und zur Verbesserung der Einzelhandelsnahversorgung in ausgewählten Mittelbereichen des Landes Brandenburg – Dossier Mittelbereich Prenzlau (2012) (COMPLAN KOMMUNALBERATUNG GMBH, 2012)**

Das Gutachten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg widmet sich der Fragestellung, ob sich aus der Darstellung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur in ausgewählten Mittelbereichen räumliche und qualitative Versorgungsdefizite erkennen lassen und wenn ja, ob sich diese nachfrageseitig bestätigen und sich daraus ggf. Handlungserfordernisse ergeben. Hintergrund der Untersuchung ist, dass in vielen Mittelbereichen außerhalb der Zentren in vom demografischen Wandel negativ betroffene Räumen vielfach keine oder nur noch vereinzelte nicht marktfähige Einzelhandels-einrichtungen vorhanden sind, so dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bereits aktuell oder zukünftig gefährdet ist.

Als geeignete Gebietskulisse für die Darstellung stadtreionaler Verflechtungssituationen und die Erörterung des innerregionalen Zentrum-Peripherie-Gefälles wurde neben den Mittelbereichen Beeskow und Rathenow auch Prenzlau ausgewählt.

In dem Dossier für den Mittelbereich Prenzlau werden die Ergebnisse der empirischen Bausteine im Detail dargestellt. Das Dossier endet mit den Schlussfolgerungen und Empfehlungen für den Mittelbereich Prenzlau.

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ergibt sich für den Mittelbereich Prenzlau im Ergebnis zwar eine dem Landesdurchschnitt entsprechende Verkaufsflächenausstattung. In der detaillierten Betrachtung ist jedoch nur die Stadt Prenzlau mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgestattet. Dagegen sind die Flächengemeinden Uckerland und Nordwestuckermark sowie Gemeindefteile der Ämter Brüssow und Gramzow als potenziell unterversorgte Bereiche zu bezeichnen.

Für das Mittelzentrum Prenzlau stellte sich heraus, dass sich mit zunehmender Entfernung zur Kernstadt die Versorgungssituation verschlechtert. Bis auf vereinzelt spezialisiertes Lebensmittelhandwerk verfügen die Orts- und Gemeindeteile Prenzlau über kein Nahversorgungsangebot.

Teilweise nimmt der mobile Handel für mit stationären Angeboten unterversorgte Gebiete eine Ersatzfunktion ein. Der mobile Handel gewährleistet jedoch nur eine Teilversorgung und ist überdies weitestgehend auf wenige Warengruppen beschränkt.

Obwohl Bewohner unterversorgter Bereiche ihr Nachfrageverhalten entsprechend den vorhandenen Strukturen und individueller Möglichkeiten umstellen (Nutzung von Mitfahrgelegenheiten, Leistung von Pflegediensten etc.) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass Aspekte der Mobilität und Immobilität stärker und differenzierter in Überlegungen zur zukünftigen Nahversorgung einbezogen werden müssen. Bis zum Jahr 2030 wird in fast allen ländlichen Räumen ein weiterer Einwohnerrückgang prognostiziert, mit dem zudem eine Verschiebung der Altersstruktur einhergeht.

Im Ergebnis des Gesamtgutachtens werden Erfolgsfaktoren für Dorfläden und Anforderungen an Konzeptionen, Organisationen und die Finanzierung von Modellen zur Einzelhandelsversorgung im ländlichen Raum benannt. Hier werden auch Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten im Land Brandenburg und die Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsversorgung im ländlichen Raum vertieft.

Im Mittelbereich Prenzlau wurde die Thematik weiter im Rahmen des Bund-/Länder-Programmes „Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit (ZLS)“ vertieft. Das Programm richtet sich an Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder dem demografischen Wandel und den Auswirkungen auf das Angebot der sozialen Infrastruktur betroffene Räume. Ziel ist die Unterstützung von Gemeindefunktionen bei der Sicherung und Stärkung eines angemessenen Niveaus der öffentlichen Daseinsvorsorge und Infrastruktur in ländlich geprägten Bereichen über gemeinsame Einrichtungen und eine zunehmende Aufgabenteilung zwischen Netzwerkmitgliedern. Der Mittelbereich Prenzlau mit den zugehörigen Kommunen und der Stadt Prenzlau als Leitkommune ist 2012 in das Programm ZLS aufgenommen worden. Die Stadt Prenzlau und die Ämter Brüssow und Gramzow sowie die Gemeinden Nordwestuckermark und Uckerland haben sich in diesem Rahmen auf einen gemeinsamen Umsetzungsplan für nicht investive und investive Vorhaben im Bereich der Daseinsvorsorge mit einer überörtlichen Zielsetzung verständigt.

#### **4.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Prenzlau (2007) (STADT PRENZLAU, 2007-1) und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Prenzlau (2014) (STADT PRENZLAU, 2014)**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Prenzlau (INSEK) wurde erstmals im Zeitraum 2006 bis Mai 2007 im Rahmen eines intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses erarbeitet. Nach Qualifizierung des INSEK im Dezember 2007 bildete dieses die Grundlage zur Bewerbung um Aufnahme in das EFRE-Förderprogramm Nachhaltige Stadtentwicklung. Die Stadt Prenzlau wurde in dieses Programm aufgenommen und hat zudem für die im INSEK beschriebenen Maßnahmen auch Fördermittel aus den Bund-Land-Programmen „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und „Stadtumbau-Ost“ erhalten.

Seitdem dient das INSEK als strategisch ausgerichtetes Konzept für die Stadtentwicklung, dessen Entwicklungsziele bzw. konkrete Vorhaben kontinuierlich umgesetzt werden. Insbesondere sind hier die in der Vorbereitung der Landesgartenschau 2013 (LaGa) getätigten Investitionen zu nennen.

Das INSEK mit seiner Funktion als informelles Planungsinstrument auf gesamtstädtischer Ebene hat sich entsprechend als solches grundsätzlich bewährt. Die 2007 mit dem INSEK definierten langfristigen Zielvorstellungen und Handlungsansätze für die Stadt- und Ortsteile haben sich bis heute nicht grundlegend geändert. Mit der Fortschreibung des INSEK 2014 wurden jedoch neue Themen und Handlungsfelder im Konzept festgehalten, auch mit dem Ziel sich für die Zeit nach der Landesgartenschau sowie der EFRE-Förderperiode 2014-2020 neu zu orientieren.

### Zentrale Themenfelder der Stadtentwicklung, Handlungsbedarfe, Leitbild und Leitthemen der Stadtentwicklung der Stadt Prenzlau

Anhand der Analysen zu den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung werden im INSEK übergeordnete Stärken sowie mögliche Potenziale herausgestellt. Zudem werden Schwächen und zukünftige Risiken aufgezeigt, denen durch geeignete Strategien und Maßnahmen begegnet werden soll. In den Blick genommen werden dabei folgende Themenfelder, aus deren Betrachtung im nächsten Schritt spezifische Handlungsbedarfe formuliert werden:

- Kooperation in der Region
- Stadtstruktur
- Wohnen
- Wirtschaft und Beschäftigung
- Bildung und Kultur
- Soziales, Gesundheit und Freizeit
- Verkehr und technische Infrastruktur
- Klimaschutz, Energie und Natur
- Stadtmarketing und bürgerschaftliches Engagement

Die folgenden im INSEK formulierten spezifischen Handlungsbedarfe bilden wiederum die Grundlage für die Entwicklung von Strategien und konkreten Maßnahmen:

#### Stärkung der mittelzentralen Funktion

- Sicherung der Daseinsvorsorge in der Stadt und in der Region (Verwaltung, Bildung, Einzelhandel, Gefahrenabwehr, Mobilität, Gesundheit etc.)
- stärkere Kooperation mit Umlandkommunen
- Erneuerung langfristig benötigter Infrastruktureinrichtungen, Nutzung von Synergien

#### Stadt- und Freiraumentwicklung

- Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots für alle Bevölkerungsschichten
- Aufwertung des Wohnumfelds vorrangig in der Innenstadt und der Altbauquartiere (Neugestaltung der Straßenräume und der gebäudebezogenen Freiflächen)
- Aufwertung öffentlicher Freiräume
- Verbesserung der Erlebbarkeit des Sees in der Innenstadt
- Inwertsetzung innerstädtischer Denkmäler, Sanierung leerstehender Altbauten
- perspektivische Fortführung des Stadtumbauprozesses zur Konsolidierung des Wohnungsmarkts (Fortschreibung der Stadtumbaustategie einschließlich Altbauaktivierungsstrategie)
- verantwortungsvoller, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung und Nachnutzung von Flächen vor Neuausweisung von neuen Bauflächen

#### Bildung

- qualitative und quantitative Anpassung der Schul- und Kitastandorte unter Berücksichtigung von Anforderungen der Inklusion und der energetischen Sanierung
- stärkere Profilierung (insb. Gymnasium) im naturwissenschaftlich-technischen Bereich, um künftige Fachkräftenachwuchs für Unternehmen in der Region zu sichern

- reagierend auf die Grenznähe zu Polen, Ausbau von Angeboten zum Erlernen der polnischen Sprache an den Schulen
- Ausbau von Aus- und Weiterbildungsangeboten sowie der Studienangebote
- Stärkung der Bildungsangebote als gesellschaftspolitische Präventivmaßnahme (Verbesserung des sozialen Zusammenhalts im Quartier, Reduzierung der Jugendarbeitslosigkeit)

#### Wirtschaft

- Sicherung von Unternehmensnachfolgen
- Fachkräftesicherung (Kooperation zwischen Unternehmen, Schulen, Hochschulen, Trägern von Weiterbildungsangeboten)
- Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Innenstadt
- Nutzung und Ausbau der Kernkompetenzen im Bereich Erneuerbare Energien, stärkere Verzahnung mit Metall-Cluster
- Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis (u.a. Ausbau regionaler Wertschöpfungsketten im produzierenden Gewerbe)
- Nachnutzung gewerblicher Brachen
- Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes

#### Tourismus

- gezielte Entwicklung und bessere Vermarktung der Angebote – Konzentration auf nachhaltigen Tourismus und die Pflege von Traditionen (z.B. Kulinarische Tafel, NUDL-Festival ...)
- Bestandspflege – Qualitätsverbesserung sowie bessere Nutzung vorhandener Potenziale (z.B. Radweg Berlin-Usedom, Wasserwanderweg Ucker-Stettiner Haff, Uckersee, Freilichtbühne)
- Schaffung neuer Angebote (z.B. Campingplatz)

#### Energie

- Ausbau der Energiewirtschaft
- energieeffiziente und wirtschaftliche Energieversorgung
- energetische Erneuerung der Infrastruktur und der Wohnungsbestände

#### Strategische Auseinandersetzung mit den Folgen des demografischen Wandels

- öffentlicher Diskurs zum Schrumpfungsprozess
- konzeptionelle Auseinandersetzung mit Auswirkungen auf Ökonomie, Wohnungsmarkt/ Stadtbau etc.

Neben der Analyse zu den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung und den sich daraus ergebenden spezifischen Handlungsbedarfen bildet das übergeordnete Leitbild der Stadt Prenzlau die Grundlage für das integrierte Stadtentwicklungskonzept Prenzlau. Aus den Grundsätzen und Eckpunkten des Leitbildes der Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2005, das mit Fortschreibung des INSEK lediglich in seiner inhaltlichen Untersetzung aktualisiert und konkretisiert wurde, und den Handlungsbedarfen, fokussieren sich Leitthemen der Stadt Prenzlau heraus. Diese Leitthemen, die sich auf die effiziente Stadt (effizienter Umgang mit Ressourcen) und das städtische Umfeld (strategische Stadt- und Freiraumentwicklung) konzentrieren, die Stadt als Motor (Strahlkraft für das Umfeld) im Blick haben und sich auf die Stadt als Unternehmensstandort (Förderung der lokalen Wirtschaft) und die Stadt als Integrationsort (Bildung, Funktion, Integration) fokussieren, bilden die Perspektiven der Stadt Prenzlau ab.

#### Räumliches Leitbild

Das INSEK sieht innerhalb der Region sowie zwischen den Stadtbereichen bestehende umfangreiche räumliche und inhaltliche Beziehungen und zum Teil synergetische Effekte. So haben die einzelnen Bereiche funktionale Schwerpunkte und spezifische Potenziale, die sich gegenseitig ergänzen (z.B. Tourismus und Erholung, Einzelhandel, Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur). Deshalb wird der bedarfsgerechten Ausgestaltung von Wegebezie-

hungen sowie einer zweckmäßig organisierten Stadt-Umland-Kooperation eine entscheidende Rolle zugesprochen.

In Anbetracht des andauernden Strukturwandels und der demografischen Entwicklung gilt es weiterhin, eine stadträumliche Prioritätensetzung vorzunehmen. So sind Infrastrukturmaßnahmen und Investitionen auf die Standorte mit den langfristig besten Entwicklungsperspektiven zu konzentrieren. Hier kommt den strategischen Zielen der Innenstadtstärkung eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Leitbild ergeben sich gesamtstädtische Entwicklungsziele für Prenzlau in der Region sowie die Stadt mit ihren Ortsteilen und quartiersbezogene Entwicklungsziele.

Für die in Prenzlau konzentrierten, regional bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge ist im Sinne der zentralörtlichen Funktion für den Mittelbereich eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Region zu gewährleisten. Hierzu sind die nach Prenzlau führenden Verkehrswege einschließlich der öffentlichen Mobilitätsangebote zu sichern. Ökologisch und touristisch bedeutende Naturräume und die ausgedehnten Feldfluren sind gemarkungsübergreifend weiterzuentwickeln.

Als räumlicher und funktionaler Mittelpunkt für die eingemeindeten Ortsteile ist das symbiotische Miteinander der zentralen städtischen Funktionen der Kernstadt sowie der Qualitäten des ländlichen Siedlungsraumes zu erhalten. Die Kernstadt Prenzlau zeichnet sich durch ein gutes Infrastrukturangebot sowie ein umfangreiches Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen aus, während die Stärken der Ortsteile in den dörflichen Wohnformen sowie dem stärkeren Naturbezug liegen.

Vor dem Hintergrund des Schrumpfungsprozesses ist der Siedlungsbau auf die Innenentwicklung zu beschränken. Punktuell wird ein weiterer Rückbau von mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen notwendig sein. Gewerbliche Entwicklungen sind in den Gewerbegebieten sowie auf Brach- und Recyclingflächen v.a. im nördlichen und östlichen Bereich der Kernstadt anzusiedeln. Wohnungsbau ist schwerpunktmäßig auf Baulücken und auf Rückbauflächen des Stadtumbaus zu konzentrieren. Die naturräumlichen Potenziale im südlichen Stadtgebiet, am Seeufer und entlang der Ucker sind behutsam für die Naherholung und den Tourismus weiterzuentwickeln.

Die quartiersbezogenen Ziele des INSEK stellen zum einen die Innenstadt und hier die Qualifizierung zentraler Funktionen (Einzelhandel, Kultur und Verwaltung), die Anpassung des Wohnungsangebotes und die Aufwertung öffentlicher Räume sowie des Wohnumfeldes in Verknüpfung mit den Uferbereichen und Grünflächen in den Vordergrund. Weiter sollen die von Altbaubeständen geprägten Gründerzeitquartiere als innenstadtnahe Wohnstandorte qualifiziert werden. Für das im industriellen Wohnungsbau errichtete Quartier Igelpfuhl wird als Ziel eine umfassende Umstrukturierung im Rahmen des Stadtumbaus formuliert. In den kleinteilig strukturierten Wohngebieten wird kein vorrangiger Handlungsbedarf gesehen.

#### Umsetzungsstrategie, Prioritätensetzung und zentrale Vorhaben

Als Umsetzungsstrategie für die Leitbilder erfolgt im INSEK eine inhaltliche Ausgestaltung der Strategien in verschiedenen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung, denen laufende und zukünftige Maßnahmen, die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendig sind, zugeordnet werden. Im Folgenden werden die zentralen Handlungsfelder mit zugehörigen definierten strategischen Zielen kurz dargestellt.

Bauen und Wohnen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsetzung der stadtgestalterischen Verbesserung der Innenstadt</li> <li>- über den bisher stark baulich geprägten Aufwertungsprozess der Innenstadt hinaus funktionale Stärkung durch Konzentration und Anreicherung öffentlicher und privater Nutzung insbesondere in innerstädtischer Geschäftslage</li> <li>- weitere Anpassung der Wohnungsbestände an langfristige Bedarfsentwicklung</li> <li>- städtebaulich gesteuerter Rückbauprozess und nachfrageorientierte Qualifizierung des Gebäudebestandes</li> </ul>
Wirtschaft und Beschäftigung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandspflege und Stärkung von Unternehmen aus den Branchenkompetenzfeldern Erneuerbare Energien, Metall und Ernährungswirtschaft sowie dem Tourismusbereich</li> <li>- Sicherung des Fachkräfteangebotes durch geeignete Qualifikationsmaßnahmen und attraktive Angebote vor Ort</li> </ul>
Energie, Klimaschutz und Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau der regenerativen Energien und Einsparung von Wärmeenergie und Strom</li> <li>- Kompetenz der Stadt Prenzlau und ansässiger Unternehmen der Energiebranche konsequent nutzen</li> <li>- Sicherung eines bedarfsgerechten ÖPNV-Angebotes</li> </ul>
Bildung, Sport und Soziales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung eines bedarfsgerechten Angebots an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Diensten</li> <li>- Sicherung der Vielfalt und Qualität sowie Anpassung entsprechend den Anforderungen des demografischen Wandels</li> </ul>
Kultur und Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziale des naturorientierten, nachhaltigen Tourismus sowie des auf die Innenstadt bezogenen Kulturtourismus herausarbeiten, verknüpfen und vermarkten</li> <li>- Koordination der regionalen Akteure, Verbesserung der Qualität der Angebote, Weiterentwicklung des Marketings und bedarfsgerechte Ergänzung</li> </ul>
Regionale Kooperation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufrechterhaltung eines bedarfsgerechten Infrastrukturangebotes in der ländlich geprägten Uckermark durch intensive Zusammenarbeit aller Akteure in der Region</li> <li>- Entwicklung innovativer Lösungen mit nachhaltiger Finanzierung der Angebote</li> <li>- engere Zusammenarbeit bspw. gemeinsame touristische Vermarktung der Region, Zentralisierung von Verwaltungsaufgaben etc. durch Intensivierung der Beziehungen des Mittelbereichs, aber auch mit der Stadt Schwedt/Oder</li> </ul>

Die Prioritätensetzung des INSEK hinsichtlich der Umsetzungsschritte geht von folgenden Grundsätzen aus. Zum einen gestalten sich Investitionen am nachhaltigsten, wenn sich räumliche oder inhaltliche Synergieeffekte ergeben. Diese Effekte ergeben sich – wie in den meisten Städten – vorrangig im Innenstadtbereich (räumliche Prioritätensetzung). Investitionen sollten entsprechend vorrangig in der Innenstadt realisiert werden, wo sich vielfältige Funktionen wie Wohnen, soziale Einrichtungen und Einzelhandel bündeln. Den nächst prioritären Stadtraum stellt durch seine Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof das Bahnhofsviertel dar.

Zum anderen stehen neben der räumlichen Prioritätensetzung Maßnahmen im Vordergrund, die die Zukunftsfähigkeit der Stadt und ihrer Bewohner verbessern und sich aus der Ausgangsanalyse und dem Leitbild ergeben (inhaltliche Prioritätensetzung). Hier steht an erster Stelle das Handlungsfeld Daseinsvorsorge, welches eine zentrale Grundlage für die weitere wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt bildet. Einen weiteren vorrangigen Handlungsschwerpunkt bildet der Energiebereich, da hier bereits ein enormes Potenzial zur Verfügung steht. Das INSEK verfolgt daher eine Konzentration auf die vier zentralen Vorhaben

- Stärkung der Innenstadt
- Aufwertung des Bahnhofsviertels
- Sicherung der Daseinsvorsorge in Stadt und Region
- Energiewende auf der kommunalen Ebene

und ordnet diesen zentralen Vorhaben Einzelmaßnahmen zu, die in ihrer jeweiligen Priorität für das städtische Handeln wiederum den drei Kategorien hoch, mittel und niedrig zugeordnet werden. Die Umsetzung der zentralen Vorhaben und der jeweiligen Teilprojekte ist für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum (bis etwa 2020) vorgesehen und stellt die Voraussetzung für die Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt dar.

#### **4.5.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept für die Innenstadt in Prenzlau (2013) (STADT PRENZLAU, 2013)**

Das energetische Quartierskonzept ist als strategische Entscheidungsgrundlage für eine an der (energetischen) Gesamteffizienz ausgerichtete Entwicklungs- und Investitionsplanung der Innenstadt erarbeitet worden. Es stellt die Grundlage und Voraussetzung für künftige Fördermittelanträge zur städtebaulichen Weiterentwicklung und energetischen Sanierung im Rahmen der Städtebau- und KfW-Förderung dar und dient der Vorbereitung der EFRE-Strukturfondsperiode 2014 bis 2020. Das Quartierskonzept soll zudem der Information und Mobilisierung von Akteuren und Verantwortlichen in der Stadt dienen.

Die Stadt Prenzlau beschäftigt sich bereits seit Mitte der 1990er Jahre mit dem Klimaschutz und hat im Jahr 2005 „Prenzlau – Stadt der erneuerbaren Energien“ als ein Leitbild der künftigen Stadtentwicklung definiert. Vor diesem Hintergrund hat das energetische Quartierskonzept für die Innenstadt von Prenzlau das Ziel, umsetzungsorientierte Maßnahmen der energetischen Quartierssanierung zu entwickeln und mit den beteiligten Akteuren abzustimmen. Konkret heißt dies:

- die Beschreibung von Maßnahmen, um die Gesamtenergiebilanz des Quartiers zu verbessern und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern,
- die Schaffung einer konzeptionellen Grundlage für die weitere nachhaltige Innenstadtentwicklung als lebenswerter und ressourcenschonender Wohnstandort unter Berücksichtigung der Interessenlagen von Nutzern und Eigentümern,
- Entwicklung einer Entscheidungsgrundlage zur Perspektive der Fernwärmeversorgung und zur Sicherung langfristig akzeptabler Kosten für die Wärmeversorgung in Prenzlau auf der Grundlage ergebnisoffener technischer und wirtschaftlicher Untersuchungen,
- die Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für die Stadt, die Wohnungseigentümer und die Stadtwerke.

Ausgehend von den Zielsetzungen umfasst das energetische Quartierskonzept vier inhaltliche Schwerpunkte, die im Rahmen des Quartierskonzeptes für den Bereich der Innenstadt näher betrachtet wurden. Zudem erfolgten Ableitungen und Aussagen auf die Gesamtstadt.

Zum einen wurden Möglichkeiten zur Optimierung des Energieverbrauches im Gebäudebestand betrachtet. Trotz eines hohen Sanierungsstandes ergeben sich hier immer noch zahlreiche Möglichkeiten, die in fünf Maßnahmenkategorien für den Gebäudebestand definiert und für alle näher untersuchten Gebäude im energetischen Quartierskonzept genauer beschrieben werden:

- zeitnah und mit geringem finanziellen Aufwand umsetzbare Maßnahmen (bspw. Anpassung von Heizungsparametern, Beseitigung von Undichtigkeiten und Kältebrücken in der Gebäudehülle, Schließen von Dämmücken und die regelmäßige Wartung von Steuerungstechnik sowie Nutzerschulungen)

- zeitnahe energetische Maßnahmen in Verbindung mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen (bspw. Erneuerung von mangelhafter Dachabdichtung in Verbindung mit Installation einer Dämmung)
- mittelfristig umsetzbare energetische Ertüchtigungen mit überschaubarem Mittelbedarf und hohem Einsparpotenzial (bspw. Ertüchtigung bisher unberücksichtigt gebliebener oberster Geschossdecken oder Dächer)
- langfristig energetische Maßnahmen im Zuge von bauerhaltenden Maßnahmen (bspw. Austausch haustechnischer Anlagen gegen energiesparende Modelle und die Ertüchtigung von Fenstern)
- zukunftsweisende energetische Sanierungen mit Förderschwerpunkt (bspw. Demonstrationbauvorhaben)

Zum anderen erfolgte im energetischen Quartierskonzept eine Betrachtung der Wärmeenergieerzeugung- und -verteilung, um Aussagen zur Perspektive der Fernwärme in Prenzlau zu treffen. Der Untersuchungsumfang umfasste die Bewertung nach Kennzahlen (spezifischen Wärmebedarfswerten) und der tatsächlichen Verbräuche. Zusätzlich erfolgte zum einen eine Bewertung des Ist-Zustandes, zum anderen eine Analyse des Potenzials für den Netzausbau oder Netzverdichtungen und zum Dritten eine Bewertung des Netzes unter dem Gesichtspunkt der künftigen Stadtentwicklung und Veränderungen der Nachfrage in einzelnen Stadtquartieren.

Bezogen auf das Fernwärmenetz Innenstadt/Am Durchbruch konnte festgestellt werden, dass die dort bereitgestellte Wärme bereits unter Einbeziehung regenerativer Energiequellen (Klärgas und Biogas in Kraft-Wärme-Kopplung) erzeugt wird. Das Fernwärmenetz „Innenstadt“ weist bereits heute einen zertifizierten Primärenergiefaktor von Null aus. Die beiden anderen Fernwärmenetze werden bisher durch Blockheizkraftwerke (u.a. mit einem Wasserstoff-Erdgasgemisch aus der Hydrolyse mit Hilfe von Windenergie – ENERTRAG) und Erdgaskesseln mit Wärme beliefert.

Die Betrachtung der Wärmenetze zeigte, dass diese qualitativ miteinander vergleichbar und grundsätzlich wirtschaftlich betreibbar sind. Es bestehen Verdichtungsmöglichkeiten, die vorrangig in den Kernbereichen der Versorgungsgebiete konsequent genutzt werden sollten. In Randbereichen der Fernwärmeversorgungsgebiete mit niedrigen Wärmedichten sowie bei einem deutlichen Rückgang der Abnahmemenge (um mehr als ein Viertel) kann es jedoch sinnvoll sein, grenzwertige und unwirtschaftliche Teilbereiche durch Erdgas zu erschließen und zu versorgen. Eine Verringerung der Dichte der Fernwärmenetze durch Stadtumbau oder Umstellung auf individuelle Einzelversorgungslösungen sollte im Sinne eines wirtschaftlichen Netzbetriebes weitgehend vermieden werden. Eine Verdichtung, insbesondere in Kernbereichen, verbessert die Wirtschaftlichkeit des Netzbetriebes und kommt allen Fernwärmekunden finanziell zugute. Einzellösungen im innerstädtischen Bereich sind nur insoweit zu empfehlen, wenn sie in das Gesamtversorgungsnetz integrierbar sind.

Hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Fernwärmeversorgung in der Stadt Prenzlau hängt diese weiter sehr stark von der Akzeptanz durch die Fernwärmekunden ab. Angesichts des bestehenden Konfliktpotenzials zur Höhe der Fernwärmepreise, erfolgte im Rahmen der Konzepterarbeitung eine entsprechende Analyse und Bewertung.

Das energetische Quartierskonzept hat einen politischen Beschluss zur Fortführung der Fernwärmeversorgung in der Innenstadt bewirkt. Zudem wurde in einem vertiefenden Gutachten eine Einigung zum Fernwärmepreis erreicht.

Hinsichtlich städtebaulicher Maßnahmen den öffentlichen Raum, die Straßenbeleuchtung sowie die Verbesserung der Mobilität betreffend kommt das Konzept zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zahlreich bereits erfolgten Maßnahmen im Rahmen der Landesgartenschau 2013 die weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Frei- und Grünanlagen nicht prioritär zu betrachten ist. Der Fokus sollte aufgrund der knappen zur Verfügung stehenden

Finanzmittel der öffentlichen Hand an anderer Stelle gesetzt werden. So ließe sich z.B. durch die Dimmung mittels Erhöhung der Frequenz der Versorgungsspannung bei der Straßenbeleuchtung in der Innenstadt bis zu 50% der eingesetzten Energien einsparen. Perspektivisch kann auch eine Umrüstung auf energiesparende LED vorgenommen werden. Zudem sollte eine Umstellung des innerstädtischen Verkehrs angedacht werden, da besonders diese kurzen Wege, wenn per Auto zurückgelegt, einen hohen Ausstoß an Treibhausgasen verursachen. Um diesem entgegenzuwirken, sollten Lücken im bestehenden Radwegenetz der Stadt geschlossen und Busspuren ausgebaut werden. Das Konzept verweist auch auf das Beispiel Kreiskrankenhaus Prenzlau. Diesem Beispiel folgend wurden auch den Beschäftigten der Stadtverwaltung sowie der Stadtwerke für innerstädtische Wege bereits Dienstfahräder zur Verfügung gestellt.

Als viertem Schwerpunkt widmet sich das energetische Quartierskonzept der Gesamtenergiebilanz des Quartiers und der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Um künftig den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu reduzieren, sieht das Quartierskonzept daher einen Stufenplan vor. Allein durch die Addition von zeitnah umsetzbaren geringinvestiven Maßnahmen und die Beseitigung von vorhandenen Dämmücken ließe sich bereits ein großer Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase erreichen. Für eine weitere Reduzierung der Treibhausgasemissionen sind tiefgreifendere Schritte notwendig. Hierzu zählen weitere Investitionen in das Fernwärmenetz und die Erhöhung des Anteils an regenerativen Energien durch die Schaffung eines geothermischen Speichers sowie die Umwandlung der Windenergie in Wärme mittels Power to Heat, die Absenkung der Rücklauftemperatur und die Verdichtung der bestehenden Netze. Gebäudeseitig sind Investitionen in den Erhalt und für die Instandsetzung der Gebäude notwendig. Im Zuge dieser Arbeiten sollten die Fehlstellen in der thermischen Hülle beseitigt und unzureichend ertüchtigte oder bisher unberücksichtigt gebliebene Außenbauteile energetisch aufgewertet werden.

Zusammenfassend bedarf es großer Anstrengung seitens der Kommunen und deren Akteuren, um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Das Konzept enthält dazu detaillierte Vorschläge für Maßnahmen und Instrumente bis 2030.

#### **4.5.4 Räumliches Strukturkonzept Stadt Prenzlau (2003) (STADT PRENZLAU, 2003), Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept (WWK) der Stadt Prenzlau (2004) (PARGE, 2004) und Rahmenplan Innenstadt Stadt Prenzlau (2004) (STADT PRENZLAU, 2004)**

Anlass und Ziel der räumlichen Strukturplanung war vor dem Hintergrund der veränderten demografischen Bedingungen und der Veränderung des Stadtgebietes (freiwilliger Gemeindezusammenschluss) die vorhandenen räumlichen Entwicklungsplanungen zu überprüfen und fortzuschreiben. Anhand einer Betrachtung der sozio-ökonomischen Entwicklungsbedingungen und einer Bestandsanalyse erfolgte unter Berücksichtigung der Planungsstände und -absichten der Stadt Prenzlau die Erarbeitung des Strukturkonzeptes. Bzgl. der Planungsstände und -absichten werden neben der Bauleitplanung im Strukturkonzept insbesondere die Bewerbung zur Landesgartenschau und die im Stadtgebiet liegenden Gebietskulissen der Förderprogramme

- Zukunft im Stadtteil (ZIS)
- Sanierungsgebiet An der Schnelle, Uckerpromenade sowie Am Sternberg
- Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete (VV-N)
- Soziale Stadt
- Dorferneuerungsprogramm

berücksichtigt.

Die Handlungsempfehlungen des Konzeptes konzentrieren sich gemäß des formulierten Entwicklungszieles „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf die Handlungsräume In-

nenstadt, Igelpfuhl, Bahnhofsviertel/Winterfeldtstraße und An der Schnelle. Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der wirtschaftlichen Stagnation wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung des inneren Stadtgebietes mit Priorität zu betreiben und das Wohnungsangebot behutsam der sich ändernden Nachfrage anzupassen. Für die geplante Siedlungsentwicklung entlang der Röpersdorfer Straße wird eine Rücknahme empfohlen. Als weiterer Handlungsraum wird im Konzept zudem Dedelow aufgeführt. Auch entlang des Neustädter Damms wird im Räumlichen Strukturkonzept eine Rücknahme empfohlen. Um die anhaltend starke Nachfrage an Bauflächen beidseitig des Neustädter Damms zu befriedigen, wird jedoch eine Darstellung als gemischte Baufläche als notwendig erachtet.

Die Ergebnisse zur zukünftigen Wohnungsnachfrage wurden in einem gesonderten Beitrag, dem Wohnungswirtschaftlichen Konzept dargestellt. Auftraggeber des Konzeptes war die „Prenzlauer Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau und Wohnungswirtschaft“ (PARGE), die sich aus der Stadt Prenzlau, der Wohnbau GmbH Prenzlau, der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G., dem Kommunalen Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Prenzlau zusammengeschlossen hat. Ziel der PARGE war die Erarbeitung des Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes und dessen Abgleichung mit der Stadtentwicklung und –planung zur Bewältigung der Wohnungsleerstände in Prenzlau vor dem Hintergrund der tiefgreifenden strukturellen Veränderungen, die sich seit 1990 vollzogen hatten. Wohnungswirtschaftliche Probleme der Stadt Prenzlau werden hier anhand einer Erhebung und Darstellung des gesamten Wohnungsbestandes und des Leerstandes transparent gemacht und entsprechende Lösungsvorschläge aufgezeigt.

Nach Erarbeitung des räumlichen Strukturkonzeptes für die Gesamtstadt (2003) und des Wohnungspolitischen Konzeptes (2004) wurden mit dem Rahmenplan Innenstadt der Stadt Prenzlau (2004) die im räumlichen Strukturkonzept flächenhaft klassifizierten Handlungsräume konkretisiert und in ein Maßnahmen- und Handlungskonzept übersetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Stadt Prenzlau noch nicht im Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost, so dass die teilräumliche Vertiefung genutzt wurde, um Ziele und die einzelnen Maßnahmenpläne auf das Programm abzustimmen und Umsetzungsprioritäten herauszuarbeiten.

#### **4.5.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Prenzlau (2007), Aktualisierung der Einzelhandelssituation für die Stadt Prenzlau (2015), Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Prenzlau (2016)**

Aus dem Jahr 2007 liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Prenzlau vor. Ziel der Ausarbeitung des Konzeptes ist es zur Sicherung einer standortgerechten Einzelhandelsentwicklung zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und die Zielstellung Innenstadtkärnung weiter zu unterstützen. Der Politik und Verwaltung soll das Konzept als tragfähiges Instrument zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und zur Einleitung von den Standort und die Innenstadt stärkenden Maßnahmen dienen.

Die Zentrenstruktur im Bestand wird im Konzept von 2007 wie folgt dargestellt. Der mit Abstand größte Standort ist Schafgrund/Marktkauf, dann folgen mit weitem Abstand die Innenstadt und das SparkassenCenter. Die Standorte Brüssower Allee und Stettiner Straße/Bahnhofsumfeld (inklusive Turmcarré) sind mit ihren Anteilen an der Gesamtverkaufsfläche von eher geringer Bedeutung. Aufgrund von Defiziten im Branchenmix, der städtebaulichen Situation etc. haben diese Standorte keinen herausragenden Einfluss auf die Position in der Zentrenstruktur. Die anderen Einzelstandorte spielen sowohl von der Größe als auch von der Besatzstruktur her unter Zentren Gesichtspunkten keine Rolle.

Zur wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird Prenzlau 2007 ein quantitativ hohes Niveau bescheinigt. Nahversorger kommen allein für den Lebensmittelbereich 2007 auf eine Verkaufsfläche von etwa 10.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht etwa 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner und wird im Landes- und Bundesvergleich als absolut ausrei-

chend bewertet. Deutlich über 90 % der Bevölkerung im Prenzlauer Stadtgebiet wohnen zudem innerhalb eines angesetzten Radius von 600 m bzw. 10 Gehminuten zu den Einzelhandelsstandorten.

Angesichts des bereits sehr hohen Flächenangebots in Prenzlau ist es Ziel des Zentrenkonzepts, Verkaufsflächenerweiterungen und Standortentwicklungen in erster Linie für bisher nicht oder nur unzureichend in Prenzlau vorhandene Sortimente zu verwirklichen und das Handelsangebot damit vordringlich qualitativ aufzuwerten. Darüber hinaus geht es darum, im stadtinternen Wettbewerb um Standorte und Marktpositionen Anreize für Standortverlagerungen insbesondere zur Stärkung des Standorts Innenstadt zu schaffen. Die Zielstellungen für den Einzelhandelsstandort Prenzlau und die Innenstadtentwicklungen liegen darin, geeignete Maßnahmen und Ansiedlungen zu ermöglichen, um die Bindungsquoten für die klassischen innenstadtrelevanten Sortimente (Textilien, Hartwaren, Elektro), und hier insbesondere für höherwertige Produkte zu erhöhen sowie die zusätzlichen Umsätze in diesen Sortimenten im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt zu sichern.

Ausgehend von der bestehenden Standort- und Einzelhandelsstruktur, der Leistungsdaten im Einzelhandel, der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet, sowie der damaligen bau- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten werden drei Zentrenkategorien gebildet, Zentren definiert und für diese mit dem Zielhorizont 2015 spezifische Ziele abgeleitet:

- Schafgrund/Marktkauf = Einzelhandelsstandort mit überörtlicher Bedeutung (A)
- Innenstadt = Einzelhandelsstandort mit überörtlicher Bedeutung (A)
- SparkassenCenter = tlw. überörtliche Bedeutung und ausgeprägte Nahversorgungsfunktion (B)
- Brüssower Allee = Nahversorgungsstandort (C)
- Neubrandenburger Str. = Nahversorgungsstandorte Ost und West (C)
- Neustädter Damm = Nahversorgungsstandort (C)
- Stettiner Str./Bahnhof = Nahversorgungsstandort (C)
- Dedelow = Nahversorgungsstandort (C)

Zur Unterstützung der in der Standort- und Netzstruktur ausgewiesenen Bereiche, insbesondere für die gezielte Stärkung des Standortes Innenstadt, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Prenzlauer Liste festgelegt mit Definition der Sortimente, die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zur Sicherung der angestrebten Funktion zukünftig vorhanden sein sollen („Positivliste“). Ergänzend stellt die Prenzlauer Liste Sortimente der wohnortnahen Grundversorgung dar, die zur Sicherung der Nahversorgung notwendig und sinnvoll sind und die aus Sicht des Zentrenkonzeptes an den Nahversorgungsstandorten angestrebt werden.

Für den Standort Marktberg werden zudem in Ergänzung zum Umsetzungskonzept für den Marktberg vom Februar 2006 (MACHLEIDT + PARTNER, 2006) Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens Marktberg formuliert.

Die Aktualisierung der Einzelhandelssituation für die Stadt Prenzlau (2015) erfolgte vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation, veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen sowie aktueller Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels. Mit diesem Gutachten wird die Datenbasis zum Einzelhandelsbestand der Stadt Prenzlau in Vorbereitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2007 untersucht. Mittlerweile liegt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Entwurfsstand vor.

Der Aktualisierung der Einzelhandelssituation aus dem Jahr 2015 ist zu entnehmen, dass wie im Jahr 2007 im Lebensmittelbereich aus rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine gute Angebotssituation im Stadtgebiet besteht. Vor dem Hintergrund der demographischen Ent-

wicklung wird jedoch darauf verwiesen, dass für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v.a. mit Lebensmitteln in Prenzlau möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden sollte. Aus der Analyse wird ersichtlich, dass einige städtische Teilräume derzeit über keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Im Innenstadtbereich existieren aktuell ein Rewe-Supermarkt sowie ein Netto Lebensmitteldiscounter.

Aufbauend auf der Prenzlauer Liste zentrenrelevanter Sortimente 2007 wird mit der Aktualisierung der Einzelhandelssituation (2015) auch ein Vorschlag für die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Prenzlau erarbeitet. Dabei soll die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und kann im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten um weitere ergänzt werden. Sie hat keinen abschließenden Charakter.

Mit der mittlerweile vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 werden im Wesentlichen die drei Ziele

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Prenzlau
- Attraktiveren und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung verfolgt.

Mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden das Sortiments- und Standortkonzept angepasst. Beide neu definierten Bausteine dienen als Grundlage für die Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept der Stadt Prenzlau (Stand: 26.08.2016) ist für die nächste Stadtverordnetenversammlung angedacht.

Mit Beschluss der „Prenzlauer Liste“ sollen die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert werden. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ab einer Verkaufsflächengröße > 100 m<sup>2</sup> nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise in den Nahversorgungszentren angesiedelt bzw. erweitert werden. Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Betrieben (mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zulässig sein. Für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> wird bestimmt, dass dieser nur in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentren) und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der „Prenzlauer Liste - nahversorgungsrelevante Sortimente“ anzusiedeln bzw. zu erweitern ist.

Die Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Ansiedlung oder Erweiterung sogenannter „Mehrbranchenunternehmen“ (z.B. Möbel- oder Baumärkte) soll folgendermaßen geregelt werden: Sie sollen zentrenrelevante Einzelsortimente gemäß der Prenzlauer Liste bis je max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus soll die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt.

Auch die mit Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 erfolgte Überarbeitung der Zentrenstruktur der Stadt Prenzlau soll beschlossen werden. Die bestehenden Einkaufslagen in Prenzlau werden im Einzelhandelskonzept 2016 gemäß der folgenden Abbildung in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Es ist der Beschluss der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt Prenzlau und der Nahversorgungszentren „SparkassenCenter“ und „Neubrandenburger Straße“ als „schutzwürdige Bereiche“ und „Investitionsvorranggebiete“ im Sinne des BauGB vorgesehen sowie die Anerkennung der Nahversorgungsstandorte „Stettiner Straße/Bahnhof“, „Brüssower Allee“ und „Neustädter Damm“ im Stadtgebiet.

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandort
Zuweisung in Prenzlau	Innenstadt Prenzlau	SparkassenCenter Neubrandenburger Straße	Stettiner Straße / Bahnhof Brüssower Allee Neustädter Damm	Gewerbegebiet / dezentraler Standort  Schafgrund
Erläuterungen	Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnnah, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Abb. 3: Einzelhandelsstruktur Prenzlau (GMA-Darstellung 2016)

Hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Innenstadtbereich im südlichen Abschnitt enger gefasst. Damit wird den aktuellen Entwicklungen in der Innenstadt wie bspw. der Entwicklung am Marktberg und der Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches Rechnung getragen. Dahingegen wurde der bestehende sowie zu entwickelnde Standort Turmcarré als nördliche Begrenzung dem zentralen Versorgungsbereich zugeschlagen (ehemals Nahversorgungsstandort Stettiner Str./Bahnhof). Die ehemaligen Nahversorgungsstandorte West und Ost an der Neubrandenburger Straße werden mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht mehr aufgeführt. Für den Standort Neubrandenburger Str. West ist die Verlagerung des hier angesiedelten Discounters in das Turmcarré geplant. Zu den aktuellen Planungen am Standort Turmcarré enthält die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Anlage eine Verträglichkeitsuntersuchung. Diese ist als verkürzte Auswirkungsanalyse Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes (2016), deren Ergebnisse bei den Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Handelsplatzes im Einzelhandelskonzept (2016) berücksichtigt werden.

Mit der Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept Prenzlau 2016 soll eine bauplanungsrechtliche Verankerung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, ggf. mit der Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a

Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen, erfolgen.

#### **4.5.6 Stadtumbaustrategie Prenzlau 2030 – Fachbeitrag zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (2018) (STADT PRENZLAU, 2018)**

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der sich ändernden Sozialstruktur, aber auch aufgrund der Nachfrage von individuellerem Wohnraum ist in Prenzlau die Stadtumbaustrategie fortzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl Prenzlaus weiter sinken. Das Spektrum der Szenarien prognostiziert für 2030 einen Wert zwischen 17.483 und 19.094 Einwohnern. Ausgegangen wird hier von einer Einwohnerzahl von 19.753 im Jahr 2015. Mit der Schrumpfung der Bevölkerung einher geht eine weitere Alterung der Gesellschaft. Es wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2030 32,8% und damit knapp ein Drittel der Bevölkerung Prenzlaus 65 Jahre und älter sein wird.

Die Studie geht davon aus, dass bis 2030 ein Wohnungsüberhang oberhalb einer Mobilitätsreserve von 5% zwischen 450 und 1.300 Wohneinheiten aufläuft.

Die Wohnungsbestände sind demnach quantitativ und qualitativ an die langfristige Bedarfsentwicklung anzupassen. Diese gesamtstädtische Betrachtung ist quartiersbezogen zu differenzieren.

##### Innenstadt

Ziele:

- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung bzw. der im Zuge des „Generationenwechsels“ zuziehenden Haushalte
- Gestaltung und energetische Sanierung insbesondere der Gebäude des industriellen Wohnungsbaus
- Aufwertung öffentlicher Räume und des Wohnumfelds
- Bewahrung baukultureller Zeugnisse

Handlungsbedarfe:

- Weiterentwicklung als urbanes Quartier
- Ansiedlung weiterer Nutzungen
- Stärkung als Einzelhandelsstandort
- Ausbau der touristischen und kulturellen Potentiale
- Qualifizierung der Innenstadt als generationengerechter Wohnstandort
- Differenzierung des Wohnungsangebotes
- Inwertsetzung historischer Gebäude, insbesondere der Kirchen
- Ausbau der wasserbezogenen Freizeit- und Tourismuspotentiale
- Neugestaltung öffentlicher Räume, dort wo noch nicht geschehen
- Ausbau eines integrierten Stadtwegenetzes
- Fortführung der Stadtsanierung und der bedarfsorientierten Sanierung von Mietwohngebäude

##### Neubaugebiet Igelpfuhl

Ziele:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes im östlichen Bereich
- Erhalt der westlichen Bereiche
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts

---

#### Handlungsbedarfe:

- Schrittweise Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen
- Definition langfristig zu erhaltender Bestände u. Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen
- Bestimmung von Beobachtungsgebieten
- Gestaltung von spezifischen Angeboten für Senioren
- Schaffung und Betreibung von Begegnungsräumen,

#### Gründerzeitliche Vorstadtbereiche

##### Ziele:

- Qualifizierung als innenstadtnahe Wohnquartiere
- Sanierung der identitätsstiftenden und stadtbildprägenden Bausubstanz
- Beseitigung von Leerständen
- Schließung von Baulücken

##### Handlungsbedarfe Bahnhofsviertel

- Weiterentwicklung als höherwertiger Standort für individuelles städtisches Wohnen
- Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur
- Punktuell Sanierung von Altbauten und privaten Freiflächen
- Baulückenschließung

##### Handlungsbedarfe Schwedter Straße und Bergstraße/Friedhofstraße/Seeweg

- Aufwertung, Sicherung und Entwicklung des Altbaubestandes

##### Handlungsbedarfe Brüssower Straße/Brüssower Allee

- Aufwertung, Sicherung und Entwicklung des Altbaubestandes

##### Handlungsbedarfe Neustädter Damm/An der Schnelle

- Kleinteilige, städtebauliche Neuordnung
- Sanierung von Gebäuden
- Abbruch von Zweckbauten
- Neugestaltung von Einfriedungen und Begrünung

#### Röpersdorfer Straße

##### Ziele:

- Bedarfsorientierte Weiterentwicklung

##### Handlungsbedarfe:

- Aufwertung des Schulstandortes
- Schrittweiser Rückbau von 2-3 städtebaulich nicht integrierten Wohnblöcken
- gegebenenfalls städtebaulicher Rahmenplan für Umnutzung alter Kasernen erforderlich

#### Ländlicher Raum

##### Ziele:

- Bedarfsorientierte Weiterentwicklung

##### Handlungsbedarfe:

- Abriss von leerstehenden Wohnblöcken, u.a. in den OT Dedelow und Seelübbe
- energetische Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes im OT Dedelow und bedarfsorientierte Anpassung des Gebäudes inklusive Teilrückbau

## **5 Bevölkerung und Wohnen**

### **5.1 Bevölkerungsentwicklung**

#### **5.1.1 bisherige Einwohnerentwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung in Prenzlau steht in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation in der Stadt und in der Region. Nach der starken Zäsur durch die Auswirkungen des 2. Weltkriegs stieg die Einwohnerzahl von ca. 23.000 Einwohnern im Jahr 1950 auf ca. 26.000 Einwohner im Jahr 1989 an. Seitdem ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Zeitraum von 1990 bis 2000 sank die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet (Prenzlau mit den alten Ortsteilen) von etwa 23.500 Personen auf etwa 20.600 Personen (-13,3 %).

Diese Bevölkerungsentwicklung nach 1990 lässt sich nicht genau so auf die neuen Ortsteile der Stadt Prenzlau, die mit Wirkung zum 1. November 2001 in die Stadt eingemeindet wurden, übertragen. In der Gesamtheit verringerte sich die Zahl der Einwohner aller neuen Ortsteile von 2.438 Einwohnern im Jahr 1990 auf 2.221 Einwohner im Jahr 2003 (-8,9 %). Die Bevölkerungsentwicklung ist hier jedoch noch differenzierter zu betrachten. Die Einwohnerzahl von Dedelow zählte 1990 noch 1.248 Einwohner. Im März 2003 waren es mit 994 Einwohnern 20,4 % weniger. Der starke Rückgang der Bevölkerung in Dedelow kann u.a. auf den Arbeitsplatzabbau in den ehemaligen LPGs zurückgeführt werden. Auch der Ortsteil Dauer hat erhebliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl verringerte sich von 214 Einwohnern im Jahr 1990 um 19,6 % auf 172 Einwohner im März 2003. Im Gegensatz dazu hat sich die Zahl der Einwohner in Schönwerder von 319 auf 387 (+21,3 %) erhöht. In der Gesamtheit verringerte sich die Zahl der Einwohner aller Ortsteile von 2.438 auf 2.221, sie sank also um ca. 8,9 %. Der Rückgang der Bevölkerung in den umliegenden Gemeinden von Prenzlau war damit nur halb so hoch wie in der Stadt Prenzlau selbst. Dies liegt im Wesentlichen an der nach der Deregulierung des Wohnungsmarktes nach 1990 einsetzenden Stadt-Umland-Wanderung von Prenzlau in die umliegenden Gemeinden (PARGE, 2004).

Für den Zeitschnitt nach Eingemeindung der neuen Ortsteile (2003 – 2008) sind die zur Kernstadt gehörenden Gemeindeteile sowie die Ortsteile im ländlichen Bereich mit einem durchschnittlichen Rückgang der Einwohnerzahlen von ca. -5,9 % stärker betroffen als die Kernstadt mit ca. -5,4 %. Die einzelnen Orts- und Gemeindeteile zeigen einen sehr unterschiedlichen Entwicklungsverlauf auf: Den mit Abstand größten absoluten Einwohnerverlust hat der Ortsteil Dedelow zu verzeichnen. Unter den größeren Siedlungen (2003 mehr als 100 Einwohner) haben die Gemeindeteile Ellingen und Mühlhof sowie die Ortsteile Blindow, Dedelow und Schönwerder überdurchschnittlich hohe relative Verluste (STADT PRENZLAU, 2009).

#### **5.1.2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Prenzlau 2010 – 2017**

Im Zeitraum von 2010 bis 2017 sank die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet insgesamt von 20.642 Einwohner auf 20.187 Einwohner (-2,2 %) und stellt sich damit derzeit als relativ konstant dar.

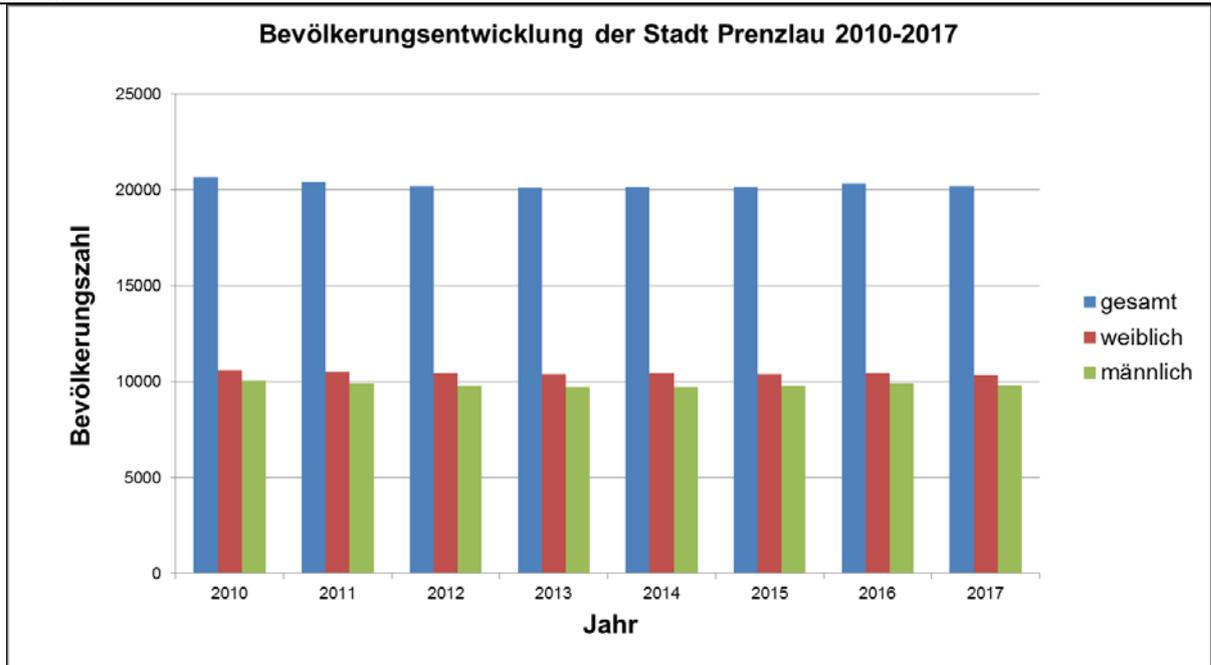


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Stadt Prenzlau 2010-2017, Stand jeweils vom 31.12. des Jahres (STADT PRENZLAU, 2018)

Innerhalb des Stadtgebiets verläuft die Einwohnerentwicklung teilträumlich mit einer sehr unterschiedlichen Dynamik, wie die untergliederte Analyse im Folgenden erkennen lässt. Im Zeitraum 31.12.2010 bis 31.12.2017 ging die Bevölkerung in der Stadt Prenzlau um -455 Einwohner (-2,2 %) zurück – davon --184 Einwohner (etwa 1,0 %) in der Kernstadt und -271 Einwohner (-9,9 %) in den Orts- und Gemeindeteilen. Dies bedeutet, dass der gesamtstädtische Bevölkerungsrückgang zum größeren Teil auf den Bevölkerungsrückgang in den Orts- und Gemeindeteilen zurückzuführen ist.

Tab. 3: Einwohnerentwicklung nach Orts- und Gemeindeteilen 2010 - 2017 (STADT PRENZLAU, 2018)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Entw. 2010-2017	
Prenzlau (Kernstadt)	<b>17.900</b>	<b>17.768</b>	<b>17.610</b>	<b>17.568</b>	<b>17.638</b>	<b>17.898</b>	<b>17.827</b>	<b>17.716</b>	<b>-184</b>	<b>-1,0 %</b>
Orts-/Gemeindeteile	<b>2.742</b>	<b>2.654</b>	<b>2.602</b>	<b>2.568</b>	<b>2.523</b>	<b>2.498</b>	<b>2.510</b>	<b>2.471</b>	<b>-271</b>	<b>-9,9 %</b>
OT Alexanderhof	204	203	197	195	190	196	199	206	+2	+1,0 %
GT Bündigershof	78	79	76	79	78	79	77	73	-5	-6,4 %
GT Ewaldshof	35	34	35	33	33	33	35	35	0	0,0 %
OT Blindow	169	155	150	153	168	157	159	147	-22	-13,0 %
OT Dauer	183	181	175	172	176	169	163	174	-9	-4,9 %
OT Dedelow	723	682	671	653	616	613	628	608	-115	-15,9 %
GT Ellingen	97	91	86	91	87	85	88	85	-12	-12,4 %
GT Steinfurth	72	68	66	65	60	60	61	62	-10	-13,9 %
OT Güstow	172	168	165	165	155	155	154	145	-27	-15,7 %
GT Mühlhof	106	101	101	104	105	99	98	107	+1	+0,9 %
OT Klinkow	197	185	181	180	184	176	174	169	-28	-14,2 %
GT Basedow	25	22	20	19	18	17	16	16	-9	-36,0 %
OT Schönwerder	390	389	387	390	390	398	386	381	-9	-2,3 %
OT Seelübbe	167	172	175	159	156	152	148	146	-21	-12,6 %
GT Augustenfelde	14	14	13	12	11	13	13	14	0	0,0 %
GT Dreyershof	18	18	13	7	10	10	12	12	-6	-33,3 %
GT Magnushof	5	4	7	7	6	6	6	6	+1	+20,0 %
GT Stegemannshof	5	5	5	5	5	5	5	6	+1	+20,0 %
GT Wollenthin	82	83	79	79	75	75	88	79	-3	-3,7 %
<b>gesamt</b>	<b>20.642</b>	<b>20.422</b>	<b>20.212</b>	<b>20.136</b>	<b>20.161</b>	<b>20.396</b>	<b>20.337</b>	<b>20.189</b>	<b>-455</b>	<b>-2,2 %</b>

Die Orts- und Gemeindeteile hatten (mit Ausnahme von Alexanderhof, Ewaldshof, Mühlhof, Magnushof und Stegemannshof) teils hohe Einwohnerverluste zu verzeichnen. Die Ursachen dürften auch unter Berücksichtigung des insgesamt steigenden Anteils der Altersgruppe der über 65-jährigen in der – im Vergleich zur Kernstadt – geringen Infrastrukturausstattung liegen, wodurch die Attraktivität als Wohnstandort eingeschränkt ist bzw. mit einem hohen Mobilitätsaufwand verbunden ist.

Bezüglich der Ursache des Bevölkerungsrückganges bestätigt sich auch für die Jahre 2010 – 2016 der bereits seit dem Jahr 2009 abzeichnende Trend. Der natürliche Bevölkerungsrückgang – die Zahl der Sterbefälle ist größer als die Zahl der Geburten – hat seit dem Jahr 2009 eine größere Bedeutung für die demografische Entwicklung als die wanderungsbedingten Einwohnerverluste. Das in der Vergangenheit teils sehr hohe negative Wanderungssaldo infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels (z.B. betrug im Jahr 2001 der Wanderungsverlust mehr als 500 Einwohner) ist erfreulicherweise in der Tendenz rückläufig. Bei der natürlichen Entwicklung sind bislang keine eindeutigen Entwicklungen zu erkennen, d.h. die Zahlen der Geburten und Sterbefälle sind im zeitlichen Verlauf schwankend, wenngleich im Saldo stets negativ.

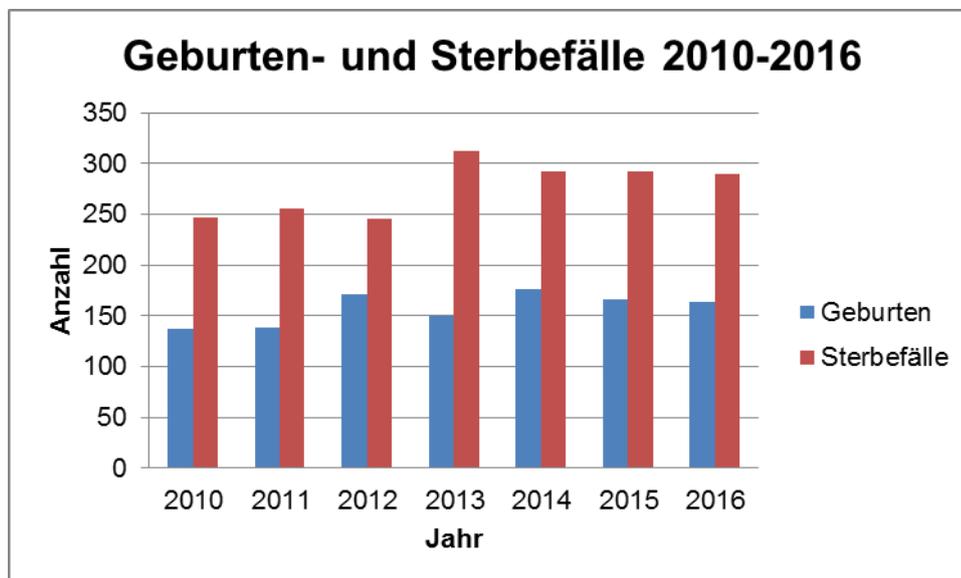


Abb. 5: Geburten und Sterbefälle Stadt Prenzlau 2010-2016 (STADT PRENZLAU, 2017)

Die Untersuchung der natürlichen Bevölkerungsbewegung der letzten sieben Jahre zeigt, dass die Zahl der Sterbefälle (1.734) wesentlich höher ist als die der Geburten (1.103) (vgl. Abb. 5). Die Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung der Stadt Prenzlau rührt in erster Linie von den hohen Lebenserwartungen und weiterhin von der sinkenden Geburtenrate. Daher wird sich der Anteil der Menschen im Rentenalter auch in Zukunft weiter erhöhen.

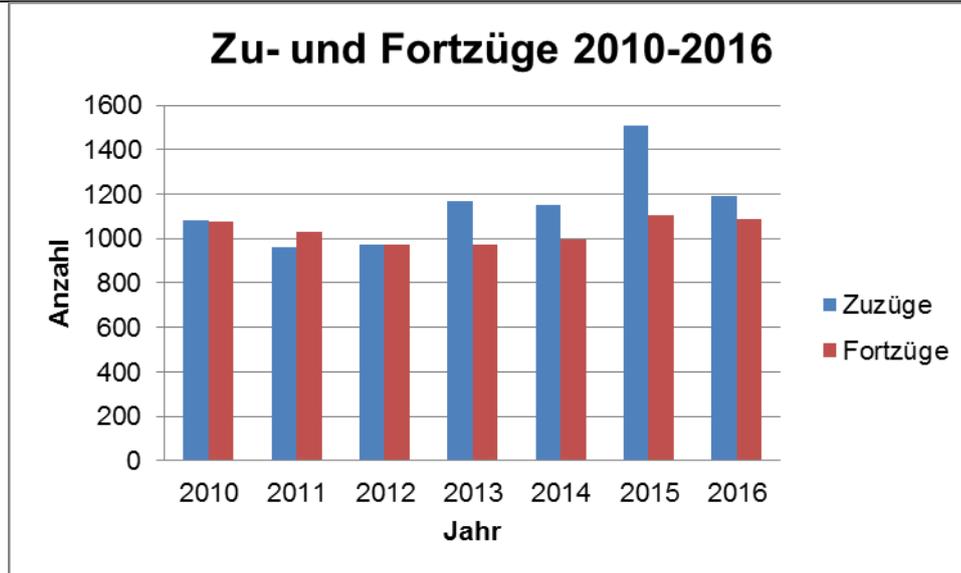


Abb. 6: Zuzüge und Fortzüge Stadt Prenzlau 2010-2016 (STADT PRENZLAU, 2017)

Im Vergleich zum negativen Trend der natürlichen Bevölkerungsbewegung, ist beim Wanderungssaldo ein gegenteiliger Trend zu erkennen. Seit dem Jahr 2012 übersteigt die Zahl der Zuzüge, wie bereits vorher im Jahr 2009, die der Wegzüge. Für die letzten vier Jahre ist eine steigende Tendenz zu erkennen. Dabei bildet das Jahr 2015 eine gewisse Ausnahme, da die Zuzüge insbesondere durch die stark gestiegene Zahl an Geflüchteten gesteigert wurde.

### 5.1.3 Prognose zur Einwohner- u. Haushaltsentwicklung

Grundlage für die Wohnbaulandplanung in Form von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist die Zusammenstellung von einwohner- und gebäudebezogene Daten und Aussagen zur Sozialstruktur, Infrastruktur und zum Arbeitsmarkt.

#### Prognose der Bevölkerung 2030

Grundlage für die Bevölkerungsprognose bildet die Bevölkerungsvorausschätzung 2014-2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV, 2015). Die Vorausschätzung basiert auf dem Stichtag 31.12.2013 und dem Gebietsstand vom 01.01.2014 (identisch mit dem Gebietsstand 31.12.2014).

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für die Gemeinde Prenzlau sind in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst und in Abbildung 7 grafisch dargestellt.

Tab. 4: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 (LBV, 2015)

Ausgewählte Altersgruppen	Basisjahr	Prognosejahre		Veränderung 2013-2030
	2013	2020	2030	
	Personen (Anteil an Bevölkerung insg.)			Absolut / in %
Bevölkerung insgesamt	19.023	19.141	17.775	-1.248 / -6,6 %
0 bis unter 15 Jahre	2.263	2.418	2.179	-84 / -3,7 %
15 bis unter 65 Jahre	12.195	11.529	9.755	-2.440 / -20,0 %
65 und älter	4.565	5.194	5.841	1.276 / 28,0 %

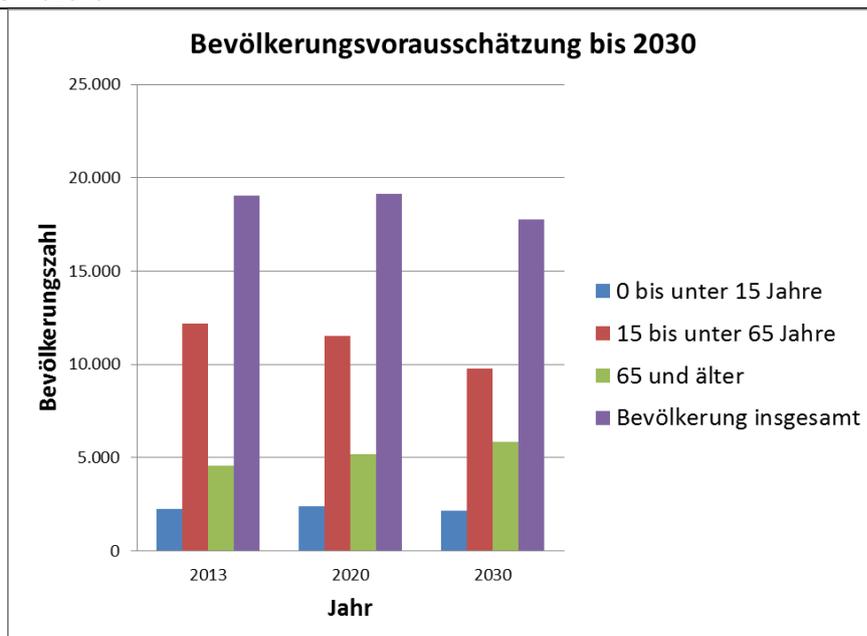


Abb. 7: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 (LBV, 2015)

Wie Tab. 4 bzw. Abb. 7 zu entnehmen ist, nimmt die Bevölkerungszahl entsprechend der Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Prenzlau bis zum Jahr 2030 um insgesamt über -6,6 % gegenüber dem Jahr 2013 ab.

Für die einzelnen Altersgruppen wird eine sehr unterschiedliche Entwicklung prognostiziert. Auffallend ist, dass die Zahl der 0 bis unter 15-jährigen bis zum Jahr 2020 zunächst leicht ansteigen wird, sich aber im weiteren Verlauf bis 2030 sehr stark verringert. Die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter wird kontinuierlich und stark sinken, während die Zahl der Senioren deutlich steigen wird (um 28 %).

Insgesamt wird langfristig mit einer deutlichen Alterung der Bevölkerung gerechnet. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird kontinuierlich abnehmen, der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter wird deutlich wachsen. Dieser Aspekt der demografischen Entwicklung hat weitreichende Auswirkungen auf vielfältige Bereiche der städtischen Politik wie Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt, Schul- und Kitaentwicklung, sonstige soziale und kommunale Infrastruktur, Verkehr (insb. Anforderungen an den ÖPNV), Kulturleben, Kaufkraft, lokale Ökonomie sowie den Kommunalhaushalt.

### Haushaltsentwicklung

Entsprechend dem Trend in ganz Deutschland wird die Haushaltsgröße in der Stadt Prenzlau in den nächsten Jahren weiter sinken. Die Entwicklung geht immer mehr in Richtung 1-Personenhaushalt. Die Belegungsziffer (Personen pro Haushalt) liegt derzeit bei etwa 1,88 und wird voraussichtlich bis zum Jahr 2030 auf etwa 1,75 zurückgehen (LBV, 2015-1).

## **5.2 Wohnraumentwicklung**

### **5.2.1 Wohnbedarfseinschätzung**

Ende 2013 wurden durch die Stadt Prenzlau im Rahmen des Stadtberichts (Berichtsjahr 2013) zum Stadtumbaumonitoring insgesamt 10.862 Wohneinheiten (WE) erfasst, in denen durchschnittlich 1,89 Personen lebten. Der gesamtstädtische Leerstand betrug 591 WE und damit 5,4 %. Der Leerstand lag 2005 noch bei 11,2 % und konnte somit halbiert werden. Grund für den Rückgang des Leerstands war vor allem der Stadtumbauprozess, in dessen Rahmen seit 2005 insgesamt 483 WE zurückgebaut wurden. Die Wohnungsleerstände kon-

zentrieren sich aktuell auf unsanierte Altbaubestände (insbesondere an Hauptverkehrsstraßen), auf die obersten Etagen in den Plattenbaubeständen sowie auf die Mietwohnblöcke in den Ortsteilen (STADT PRENZLAU, 2014).

		IST 2013	2015	2020	2025	2030
Haushalte	Anzahl	10.285	10.095	10.008	9.657	9.236
Haushaltsgröße	Pers./HH	1,89	1,88	1,82	1,79	1,75
Wohnungen in Wohngebäuden	WE	10.862	10.834	10.909	10.959	11.009
Wohnungsleerstand	WE	591	32	201	804	1.126
Wohnungsleerstandsquote	%	5,4	0,3	1,9	7,8	11,4

Abb. 8: Haushaltsgrößen, Wohnungen und Leerstandsquotenentwicklung (LBV, 2015-1)

Über 60% des Wohnungsbestandes entstand in der Zeit zwischen 1949 und 1990 und liegt überwiegend in der wieder aufgebauten Innenstadt sowie im Wohngebiet Igelpfuhl. Da die Typenbauten des industriellen Wohnungsbaus stark standardisiert sind, ist das Wohnungsangebot tendenziell monostrukturiert. Eine Besonderheit bilden mehrere Blöcke mit Mietwohnungen in den ansonsten durch dörfliche Baustrukturen geprägten Ortsteilen, insbesondere in Dedelow.

Wohnungen in Altbauten machen weniger als 30% des Bestands aus und befinden sich überwiegend außerhalb der Innenstadt im nördlichen Stadterweiterungsgebiet (Bahnhofsviertel), in den Altsiedlungen in der Niederung „An der Schnelle“ und der Neustadt sowie in den Erhaltungsgebieten an der Schwedter Straße, der Brüssower Allee, der Brüssower Straße und der Bergstraße.

Nur etwa 10% des Wohnungsbestands entstand nach 1990. Dabei handelt es sich überwiegend um kleine Wohnhäuser – vor allem um Einfamilienhäuser in den randstädtischen Siedlungen in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen.

Der Sanierungsstand ist insgesamt hoch. Neben den Neubauten (knapp 10%) sind weitere etwa 49% des Bestands komplett saniert und weisen somit nur geringe bauliche Handlungsbedarfe auf. Etwa 33% des Bestands wurden in den letzten Jahren zumindest teilweise saniert. Nur etwa 8% des Wohnungsbestands sind unsaniert.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsangebots (51,56 %) in Prenzlau befindet sich im Eigentum von vier Wohnungsunternehmen.

Der Bestand an altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum wurde zwar in den letzten Jahren ausgebaut, jedoch besteht in Anbetracht des fortschreitenden Alterungsprozesses auch in Zukunft erheblicher Handlungsbedarf. Die beiden großen Wohnungsunternehmen (Wohnbau und WG) planen diesbezüglich weitere Maßnahmen. Die Qualifizierung des Bestands betrifft auch die Schaffung höherwertiger Wohnungsangebote.

Für die Zukunft ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit einer weiter rückläufigen Wohnungsnachfrage zu rechnen. Das Wohnungsangebot soll auf Grundlage der Stadtumbaustategie aus dem Jahr 2009 durch Rückbau von Wohngebäuden reduziert werden, vorrangig im östlichen Bereich des Quartiers Igelpfuhl, da ansonsten die Gefahr einer stadträumlich ungesteuerten Leerstandsentwicklung mit städtebaulichen Missständen besteht. Der seinerzeit geplante Umfang der Rückbaumaßnahmen von bis zu ca. 700 Wohnungen im Zeitraum 2010-2020 bzw. weiterer Rückbaupotenziale von bis zu ca. 400 Wohnungen bis 2030 wird aufgrund der zuletzt positiven Vermietungssituation voraussichtlich nicht vollständig realisiert werden. Voraussichtlich bleibt aber Rückbaubedarf in den kommenden Jahren (bis 2020) bestehen. Die Festlegung konkreter Rückbaumaßnahmen wird unter Berücksichtigung der Stadtumbaustategie zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen vereinbart (STADT PRENZLAU, 2015).

## 5.2.2 Wohnbedarfsprognose 2025

Für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage sind nicht die einzelnen Einwohner einer Stadt, sondern die in einem Haushalt zusammen lebenden Personen entscheidend. Insofern ist die Kenntnis über den Haushaltsfaktor eine weitere wichtige Größe bei der Prognose des zukünftigen Bedarfes. Aktuell leben in Prenzlau etwa 1,88 Personen in einem Haushalt. Dieser Haushaltsfaktor wird in den nächsten Jahren weiter sinken, da der zahlenmäßige Anstieg der Personen über 65 Jahre und deren Lebenserwartung das Wachstum insbesondere kleinerer Haushalte beschleunigt. Des Weiteren entstehen durch den Bedeutungsverlust der Ehe, durch zunehmend individuellere Lebensweisen, als auch durch die Zunahme der Scheidungen verringerte Haushaltsgrößen.

Die Prognose des Bedarfes an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen basiert auf der Einwohnerzahl aus den Jahren 2015 und der Bevölkerungsvorausschätzung 2030 und dem aktuellen und dem prognostizierten Haushaltsfaktor.

In Abhängigkeit der vorhandenen Haushalte kann davon auf die möglichen Leerstände und den Wohnungsüberschuss geschlossen werden.

Tab. 5: Prognose Bedarf an Wohn- und gemischten Bauflächen

Bedarfsermittlung Wohn- und gemischte Bauflächen		Quellen/Rechenweg
<b>Bestand</b>		
Einwohner 2013	19.023	Bevölkerungsvorausschätzung 2014-2030; Basisjahr 2013 (LBV, 2015)
Haushaltsfaktor 2013	1,89	Bevölkerungsvorausschätzung 2014-2030; Basisjahr 2013 (LBV, 2015)
Wohneinheiten 2013	10.065	(Einwohner 2013/Haushaltsfaktor 2013)
<b>Annahmen</b>		
Einwohnerzahl 2030	17.775	Bevölkerungsvorausschätzung 2014-2030 (LBV, 2015)
Haushaltsfaktor 2030	1,75	Stadtumbaumonitoring, Stadtbericht - Berichtsjahr 2013 (LBV, 2015-1)
Wohneinheiten 2030	10.157	(Einwohner 2030/ Haushaltsfaktor 2030)
<b>Bedarf</b>		
<b>Bedarf WE 2030</b>	<b>+92</b>	(Wohneinheiten 2030 - WE 2013)
W (100 %) + M (50 %) Flächen 2018 in ha	413	(Flächenbilanz FNP 2018)
Baudichte WE pro ha	24,37	(WE 2013 / W+M Flächen 2018)
ha pro WE	0,041	(W+M Flächen 2018 / WE 2013)
<b>Neubedarf Bauflächen 2030 in ha</b>	<b>+3,77</b>	(ha pro WE * Bedarf WE 2030)

Es ist zu erkennen, dass für das Jahr 2030 ein Bedarf an ca. 4 ha Wohnbaufläche prognostiziert wird. Dies entspricht einem Bedarf von etwa 92 Wohneinheiten. Der Bedarf resultiert aus den zukünftig zu erwartenden kleineren Haushaltsgrößen, die mit dem Bedarf an neuen Wohnformen insbesondere auch für ältere Haushalte einhergehen.

Weiter ist anzumerken, dass der im Stadtgebiet bereits vorhandene Leerstand in der Bedarfsermittlung keine Berücksichtigung findet. Ende 2013 wurde im Rahmen des Stadtumbaumonitorings ein gesamtstädtischer Leerstand von 590 WE ermittelt, womit in der Gesamtbetrachtung ein Überangebot an Wohneinheiten sowohl gegenwärtig sowie voraussichtlich im Jahr 2030 besteht. Der Leerstand betrifft jedoch ausschließlich den Mietwohnungsbe-

stand. Flächen für Eigenheime werden in Prenzlau weiterhin nachgefragt, weshalb eine Ausweisung zusätzlicher Flächen für Eigenheimgrundstücke gerechtfertigt und notwendig ist.

Auch in Zukunft werden die Entwicklung von Wohneigentum und damit der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern und der altersgerechte Umbau der Wohnungen den Hauptanteil an der Wohnflächenentwicklung einnehmen. Der Bereitstellung von den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werdendem Bauland misst die Stadt deshalb eine entscheidende Bedeutung bei.

### 5.2.3 Wohnbaulandentwicklung

In den Flächennutzungsplan wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne aufgenommen. Die übrigen Wohnbauflächen und Mischbauflächen wurden entsprechend des Bestandes dargestellt.

Parallel zur quantitativen Anpassung des Angebots wird auch in Zukunft eine qualitative Anpassung des Wohnungsbestands erfolgen. Ziel ist die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen. Von besonderer Bedeutung sind barrierefreie bzw. generationsgerechte Wohnformen sowie eine weitere Diversifizierung des Wohnungsangebots hinsichtlich Ausstattung, Grundrissgestaltung etc. Für ein entsprechend individuelleres Angebot kommen insbesondere Altbauten in Innenstadtnähe in Betracht. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Wohnungsbestands ist stets die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfelds vorzunehmen, um eine nachhaltige Standortentwicklung zu forcieren. Angesichts der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Haushalte – zunehmend auch bei Senioren, die nach 1990 von Arbeitslosigkeit betroffen waren – kommt dem Erhalt preiswerten Wohnraums eine wichtige Rolle zu.

Innerstädtische Flächenpotentiale bieten gegenüber neuen Baugebieten einige Vorteile, wie z.B.:

- kein Verbrauch von landschaftlicher und ökologisch wirksamer Fläche,
- größtenteils vorhandene Erschließung,
- geringerer Energieverbrauch durch kompaktere Baumassen in höherer, innerstädtischer Baudichte.

Die Stadt Prenzlau verfügt jedoch über nur sehr wenig geeignete Flächen im Innenbereich. Weiterhin sind die wenigen geeigneten Flächen häufig so klein, dass nur sehr wenige Einzelhausparzellen darin untergebracht werden könnten.

#### Darstellung der Bebauungsplangebiete

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der nachfolgenden Tabelle werden alle rechtskräftigen Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne mit Ausweisung von Wohnbauflächen dargestellt. Die entsprechenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als bestehende Bauflächen dargestellt.

Tab. 6: rechtskräftige Bebauungspläne und V+E-Pläne der Stadt Prenzlau

Bezeichnung	Rechtskraft seit	Belegung in %
C IX „Grüner Weg“/ WA	08.10.2014	100
C III "WA Röporsdorfer Straße", 2. Änderung	26.04.2006	70
"Am Friedhof" OT Schönwerder/ WA	10.03.2004	68
A X "Baumschule Nord" (MI)	30.10.2001	30
A VIII „Verlängerte Friedhofstraße“, 1. Änderung	17.10.2001	100

Bezeichnung	Rechtskraft seit	Belegung in %
D III „Marktberg“ (MI)	28.09.2011	100
C VI „Friedrichstraße/ Baustraße“ (MI)	27.04.2005	100
B II „Sternberg“ WA und MI	08.03.2006	100
VEP „An der Baumschule“ 1. Änderung	16.02.1995	100

Bei den in Tabelle 5 aufgelisteten noch verbleibenden Flächenreserven handelt es sich insgesamt um etwa 50 Einzelhausparzellen. Hierbei handelt es sich um Bauflächen, die sich bereits über einen längeren Zeitraum als ungenutzt darstellen. Der Bebauungsplan „Grüner Weg“ wird trotz der aktuellen Auslastung von etwa 85,0 % aufgrund der absehbaren Vermarktung der Wohngrundstücke mit einer Belegung von 100 % dargestellt. Hier ist davon auszugehen, dass, kurzfristig betrachtet, keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.

#### 5.2.4 geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Bei den geplanten Wohnbauflächen sowie den gemischten Bauflächen handelt es sich zu einem Großteil um bereits mit der wirksamen Flächennutzungsplanung vorgesehene Bauflächen. Diese Baulandreserven sind bis dato nicht entsprechend genutzt worden, sollen jedoch weiter als Baulandreserven zur Verfügung stehen. Hierbei ist anzumerken, dass trotz der Übernahme von Baulandreserven auch von einem Großteil ehemals geplanter Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen abgesehen wurde.

Bei den geplanten Wohnbauflächen sowie den geplanten gemischten Bauflächen handelt es sich zum einen um innerstädtische Flächen in der Kernstadt und zum anderen um Abrundungsflächen in den Orts- und Gemeindeteilen der Stadt Prenzlau, die bereits verkehrstechnisch erschlossen sind. Entsprechend der dörflichen Struktur in den Orts- und Gemeindeteilen werden die geplanten Flächen hier überwiegend als gemischte Bauflächen ausgewiesen, um weiterhin das gegebene Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbe zu gewährleisten. Gemäß der Struktur und Dichte der Orts- und Gemeindeteile wird für die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen von einer Wohneinheit je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgegangen. Diese Größe wird auch für die Entwicklung der Flächen in der Kernstadt zu Grunde gelegt. Hier kann zwar auch von der Entwicklung kleinerer Grundstücke ausgegangen werden, unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen wird jedoch eine Wohneinheit je 1.000 m<sup>2</sup> der ausgewiesenen Flächen als realistisch eingeschätzt. Zudem wird unterstellt, dass die geplanten Wohnbauflächen voraussichtlich der Entwicklung von Grundstücken für den Ein- bis Zweifamilienhaussektor dienen.

Tab. 7: geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Nr.	Lage	Fläche in ha	WE*
1	Triftstraße/Prenzlau	1,13	11
2	Lindenstraße/Prenzlau	1,28	13
3	Akazienstraße/Richtstraße/Prenzlau	1,52	15
4	Laubenweg/Prenzlau	1,14	11
5	L 258/Gemeindeteil Ellingen	0,68	7
6	Am Lindenberg/Ortsteil Güstow	0,33	3
7	Zum Gutshof/Gemeindeteil Mühlhof	0,62	6
8	Zum Strom/Gemeindeteil Mühlhof	0,37	4
9	Am Quillow/Ortsteil Klinkow	0,84	8

Nr.	Lage	Fläche in ha	WE*
10, 11	beidseitige Bebauung K 7336/Gemeindeteil Basedow	0,50	5
12	Nordsiedlung/Ortsteil Blindow	0,60	6
13	Am Bahndamm/Landstraße/Ortsteil Blindow	0,88	9
14	K 7324/Gemeindeteil Wollenthin	1,01	10
	<b>Gesamt</b>	<b>10,90</b>	<b>108</b>

\* Annahme: Größe der geplanten Fläche/1.000 m<sup>2</sup>

#### Wohnbaufläche Nr. 1 – Triftstraße/Prenzlau

Die Fläche liegt westlich des Bahnhofes Prenzlaus und ist von hier in etwa 5 Gehminuten (450 m Entfernung) zu erreichen. Es handelt sich um Randflächen der Kleingartenanlage Triftstraße, die von bereits bestehender Wohnbebauung unterbrochen werden. Aufgrund der durch die Triftstraße gegebenen günstigen Erschließungsbedingungen ist hier eine straßenbegleitende Wohnbebauung geplant. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgte für den Bereich der südlichen geplanten Wohnbaufläche entsprechend der Nutzungsstruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Ausweisung als gemischte Baufläche. Mit Blick auf die im Bericht zum Lärmaktionsplan 2009 „festgesetzten ruhigen Gebiete“ (STADT PRENZLAU, 2013-1), die unter anderem die Kleingartenanlage Triftstraße mit auführen, wird jedoch von der Ausweisung einer geplanten Mischbaufläche zu Gunsten der Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche abgesehen.

Die nördliche, entlang der Triftstraße dargestellte geplante Wohnbaufläche war bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt, so dass schutzwürdige Nutzung nicht näher an das Gewerbegebiet heranrückt. Durch die Darstellung als geplante Baufläche erfolgt lediglich eine Präzisierung der bestehenden Planung.

Die im angrenzenden Gewerbegebiet Triftstraße dargestellte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen betrifft zwar die bestandsgeschützte Bebauung nicht, soll jedoch vermeiden, dass sich auf den verbliebenen Flächen lärmintensive Gewerbe ansiedeln bzw. bei bestehenden Gewerben Änderungen zu lärmintensiven Nutzungen stattfinden. Somit sind sowohl die geplante Wohnbebauung als auch die als „ruhiges Gebiet“ laut Lärmaktionsplan 2009 festgesetzte KGA vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus diesem Bereich geschützt.

#### Wohnbaufläche Nr. 2 – Lindenstraße

Die potenzielle Wohnbaufläche liegt zwischen der Lindenstraße und Neubrandenburger Straße (B 198). Mit der Flächennutzungsplanung wird hier im Bereich der Kleingartenanlage Bullenwiese eine neue Wohnbebauung beispielsweise in Form von Einfamilienhäusern ermöglicht. Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz könnte über die Lindenstraße bzw. die Neubrandenburger Straße erfolgen.

#### Wohnbaufläche Nr. 3 – Akazienstraße/Richtstraße/Prenzlau

Um der Nachfrage nach Eigenheimen gerade auch in der Kernstadt selbst gerecht zu werden, wird weitere potenzielle Wohnbaufläche im südlichen Stadtgebiet ausgewiesen. In Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Bereich Akazienstraße/Richtstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße bietet sich hier die Ausweisung der derzeitigen Kleingartenparzellen (Kleingartenverein „An der Richtstraße“) für eine zukünftige Wohnbebauung an.

Aufgrund der Lage dieser geplanten Wohnbaufläche entlang der Bahnlinie Berlin-Stralsund sind Auswirkungen durch die Nutzung der Bahnlinie auf die geplante Wohnbaufläche zu erwarten. Deshalb wird der Bereich der geplanten Wohnbaufläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Bei der Aufstellung von Bauabwägungsplänen ist der Immissionsschutz, auch in Hinsicht auf die Außenbereiche, besonders

zu berücksichtigen. Um Konflikte zu vermeiden bzw. zu vermindern und den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets zu erreichen, könnten beispielsweise die Außenbereiche durch die Stellung der Gebäude und/oder durch Schallschutzwände geschützt werden.

#### Wohnbaufläche Nr. 4 – Laubenweg

Mit der geplanten Wohnbaufläche am Laubenweg mit einer Größe von etwa 1,14 ha östlich des städtischen Friedhofes findet der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Laubenweg“ Eingang in die Flächennutzungsplanung. Aufgrund der ansonsten in der Kernstadt fehlenden Flächenkapazitäten für den Einfamilienhausbau wird auch hier auf Randflächen einer Kleingartenanlage (Kleingartenanlage „Am Schäfergraben“) zurückgegriffen.

Im vorherigen FNP wurde die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die jetzige Darstellung als geplante Wohnbaufläche präzisiert damit die vorhergehende Planung. Im Vergleich zum vorherigen FNP wurde die Wohnbaufläche verringert.

#### Mischbaufläche Nr. 5 – L 258/Gemeindeteil Ellingen

Die Fläche liegt im Gemeindeteil Ellingen und bildet den westlichen Randbereich des Ortes nördlich der L 258. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite stellen sich bis direkt an den Ortsrand als bebaut dar. Die Fläche selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Berücksichtigung der östlich anschließenden Gewerbeflächen wird hier eine gemischte Baufläche als Baulandreserve ausgewiesen. Die Erschließung der Fläche ist über die L 258 gegeben. Zur Ortsabrundung können hier straßenbegleitend weitere Wohngrundstücke bzw. gemischte Nutzungsstrukturen, bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, entstehen. Als Abrundungsfläche für maximal fünf Wohngrundstücke war die Fläche des ehemaligen Sportplatzes (jetzt Ackerfläche wie vorangehend beschrieben) bereits Bestandteil der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dedelow (1999). Diese Darstellung wird beibehalten.

#### Mischbaufläche Nr. 6 – Am Lindenberg/Ortsteil Güstow

Die Fläche liegt im Ortsteil Güstow und bildet den Übergang zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb am südlichen Rand des Ortes und der abschließenden Bebauung südöstlich der Straße Am Lindenberg. Hier soll eine Lückenschließung durch eine zweiseitige Straßenbebauung ermöglicht werden. Die Bebauung westlich der Straße Am Lindenberg zieht sich im Bestand bis auf die Höhe des landwirtschaftlichen Betriebes. Die Erschließung ist somit durch die Straße Am Lindenberg gegeben, so dass sich hier die Ausweisung als potenzielles Bauland für drei Grundstücke anbietet.

#### Mischbaufläche Nr. 7 – Zum Gutshof/Gemeindeteil Mühlhof

Die potenziellen Mischbauflächen liegen an der Straße Zum Gutshof im Gemeindeteil Mühlhof und sind größtenteils bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Güstow (1999) als Bauflächen vorgesehen. Diese wurden lediglich um den Abschluss am Ende der Straße ergänzt. Die Flächen stellen sich im Bestand teils als landwirtschaftlich genutzte Flächen (südlich der Straße) und teils als Grünflächen (östlich der Straße) dar. Das Eckgrundstück ist nicht zur Bebauung vorgesehen und bleibt als Grünfläche bestehen. Dadurch wird der Biotopverbund zwischen den Feuchtgebieten nördlich und südlich der Straße Zum Gutshof sichergestellt. In Fortführung der Bebauung können hier beispielsweise etwa sechs Wohngrundstücke entstehen. Eine Erschließung ist über die Straße Zum Gutshof möglich.

#### Mischbaufläche Nr. 8 – Zum Strom/Gemeindeteil Mühlhof

Die Fläche liegt wie die geplante gemischte Baufläche Zum Gutshof im Gemeindeteil Mühlhof. Sie bildet den südöstlichen Randbereich des Ortes östlich der Straße Zum Strom. Wohngrundstücke und eine als Sportplatz genutzte Grünfläche bilden die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Mit Entwicklung der Flächen ist auf den bisherigen Grünflächen am Rande landwirtschaftlich genutzter Flächen eine beidseitige Bebauung der Straße Am Strom möglich. Hier könnten bis zu vier Wohngrundstücke entstehen.

#### Mischbaufläche Nr. 9 – Am Quillow/Ortsteil Klinkow

Die Fläche liegt im Ortsteil Klinkow und kann als Ersatz für im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klinkow (1999) ausgewiesene Baulandreserven am westlichen Rand Klinkows auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche am Ufer des Quillow betrachtet werden. Aufgrund der ungünstigeren Bodenverhältnisse und der nicht gegebenen Erschließung der ehemals vorgesehenen Bauerweiterungsflächen wird stattdessen eine ebenfalls mit dem Flächennutzungsplan Klinkow bereits vorgesehene potenzielle Baufläche am südlichen Ortsrand mit der vorliegenden Planung erweitert. Hier bietet sich eine zweiseitige Straßenbebauung an der Straße Am Quillow an, die wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf Höhe des den Ortsrand bildenden landwirtschaftlichen Betriebes abschließt. Etwa acht bis neun Wohngrundstücke können hier auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche etabliert werden.

Die dargestellte Baulanderweiterung befindet sich im Einwirkungsbereich von Geruchs- und Geräuschemissionen eines Vorhabens zur Errichtung eines Gärrestlager-/Güllebehälters mit Entnahmeplatz auf dem Grundstück Gemarkung Klinkow, Flur 3, Flurstück 130/6. Gegenüber der vorhandenen Situation (Wohngebäude, Am Quillow Nr. 1) stellt sich diese Baulanderweiterung mit der dargestellten Mischbaufläche nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar, wenn die Erwartung zum Schutzanspruch nicht über die eines Dorfgebietes hinausgehen.

#### Mischbaufläche Nr. 10 und 11 – beidseitige Bebauung der K 7336/Gemeindeteil Basedow

Die Flächen liegen im Gemeindeteil Basedow. Wie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klinkow (1999) ist hier außer geringfügigen Abrundungen am östlichen und westlichen Ortsrand keine Erweiterung der Bauflächen geplant. Die kleinflächigen Bauplätze stehen somit weiterhin einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung sowie einer Wohnnutzung zur Verfügung.

#### Mischbaufläche Nr. 12 – Nordsiedlung/Ortsteil Blindow

Mit der geplanten Mischbaufläche in der Nordsiedlung des Ortsteiles Blindow geht der vorliegende Flächennutzungsplan über die Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenkenberg (1999) hinaus. Hier wird neben den beiden bebauten Grundstücken östlich der Straße in der Nordsiedlung nunmehr eine beidseitige Bebauung der Straße entsprechend der Ausdehnung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermöglicht.

#### Mischbaufläche Nr. 13 – Am Bahndamm/Landstraße/Ortsteil Blindow

Die potenziellen Mischbauflächen an der Landstraße waren größtenteils bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenkenberg (1999) als solche ausgewiesen und wurden nunmehr um den Lückenschluss zwischen Altdorf und Südsiedlung erweitert. Die Flächen stellen sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. In der zweiseitigen Straßenbebauung am Bahndamm durch das Einbeziehen der Südseite an der Abzweigung von der B 109 sowie den Lückenschluss östlich der B 109, wird eine effektive Nutzung der Flächen, Straßen und Erschließungssysteme gesehen. Daher wird die Ausweisung beibehalten und geringfügig erweitert, so dass eine Entwicklung von etwa neun Wohngrundstücken ermöglicht wird.

#### Wohnbaufläche Nr. 14 – K 7324/Gemeindeteil Wollenthin

Im Gemeindeteil Wollenthin soll entgegen der Rahmenplanung für Wollenthin (2001) und des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau (2001) von einer Nachnutzung der potenziellen Rückbauflächen der leerstehenden Wirtschaftsgebäude am nordöstlichen Ortsrand abgesehen werden, so dass diese vollständig für die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen bzw. bereits zurückgebaute Flächen als Grünflächen erhalten bleiben. Die südlich der K 7324 mit dem wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandreserven sind mittlerweile vollständig bebaut, so dass nunmehr geplante Wohnbau-

flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgewiesen werden. Mit der K 7324 liegen für die Entwicklungsflächen günstige Erschließungsbedingungen vor.

Neben den bereits vorangehend beschriebenen zurückgenommenen Bauflächen wird mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan noch an weiteren Stellen auf die Übernahme von mit den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Baulandreserven verzichtet. Hierbei handelt es sich um ehemals geplante Wohngrundstücke im Ortsteil Dauer (15 Wohngrundstücke), im Ortsteil Seelübbe (Abrundungsfläche östlicher Rand 12 Wohngrundstücke und der geplanten hinteren Bebauung), im Ortsteil Alexanderhof (Rücknahme Baufläche für realisierte Kompensationsmaßnahme), im Gemeindeteil Bündigershof (umfangreiche Rücknahme Baufläche für Kompensationsfläche) und im Ortsteil Dedelow (Rücknahme Baufläche südlich des Stausees). In der Kernstadt selbst wird auf die Erschließung von Wohnbauflächen in der Neustädter Vorstadt (Röpersdorfer Straße) sowie die Entwicklung von gemischten Bauflächen südlich des Neustädter Damms zwischen der Kleingartenanlage und der Aktiven Naturschule Prenzlau verzichtet.

#### Begründung für die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen

Zusätzlich zu dem im Jahre 2030 anzunehmenden Überschuss von Wohneinheiten aufgrund des bestehenden Leerstandes vorwiegend im Geschosswohnungsbau, werden etwa 108 Wohneinheiten im Einfamilienhaussektor ausgewiesen. Hierzu ist zu erwähnen, dass es sich bei einem Großteil der Flächen um bereits in der wirksamen Flächennutzungsplanung ausgewiesene Bauflächen handelt bzw. um Ersatzflächen für zurückgenommene Bauflächen an anderer Stelle.

Im Ergebnis verschiedener Prognosen („Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft“, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 123, Forschungen) wurden nachfolgende Ergebnisse festgestellt:

- auch in der Zukunft ist in allen Regionen Deutschlands mit einer weiteren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen
- der Bedarf an Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau wird in weiten Teilen der neuen Bundesländer dramatisch rückläufig sein.
- gleichwohl ist eine rückläufige Nachfrage nicht gleichbedeutend mit der Einstellung des Neubaus im Geschosswohnungsbau, da Geschosswohnungsbau immer wieder im geringfügigen Maße stattfindet, um z.B. städtebaulich wichtige Baulücken zu schließen, oder bestimmte innerstädtische Wohnformen (auch Luxus) gefragt sind, die aus dem Bestand nicht bedienbar sind
- trotz stagnierender oder rückläufiger Nachfrage werden weitere Siedlungsflächen neu beansprucht, weil sich Anforderungen an den Standort oder das Gebäude ändern

Die o.g. Wohnungsmarktprognosen zeigen u.a. auch auf, dass angesichts der Einkommensentwicklung und des Nachholbedarfs die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausstandorten gegenüber dem Jahr 2003 um 15 bis 17 % zum Jahr 2020 territorial steigen kann.

Jährlich werden in der Stadt Prenzlau im Durchschnitt etwa 11 Bauanträge für Eigenheime gestellt. Diese sind in der Stadt Prenzlau jedoch nur begrenzt vorhanden. In den Eigenheimstandorten in der Kernstadt finden sich kaum freie Bauplätze und für den Bebauungsplan „Grüner Weg“ ist kurzfristig mit einer Auslastung von 100 % zu rechnen. Freie Bauplätze innerhalb von Bebauungsplangebieten liegen noch am Ortsrand der Stadt an der Röpersdorfer Straße und an der Baumschule sowie im Ortsteil Schönwerder am Dreieck. Sind diese Reserven aufgebraucht, verfügt die Stadt über keine weiteren Möglichkeiten für die Etablierung von Wohnbauflächen.

Um der Nachfrage nach Eigenheimen gerecht zu werden und zu verhindern, dass sich die Interessenten aufgrund eines mangelnden Flächenangebotes in anderen Kommunen umsehen und somit aus Prenzlau abwandern, weist die Stadt im FNP zusätzliche geplante Wohnbauflächen aus. Hiermit soll ein möglichst heterogenes Wohnungsangebot im gesamten Stadtgebiet der Stadt Prenzlau bereitgestellt werden um auch zukünftig der Nachfrage nach Eigenheimen in unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden.

Die wenigen zusätzlichen Flächenausweisungen in den Ortsteilen sind so dimensioniert, dass sie der Eigenentwicklung gerecht werden, vorhandene Erschließungsanlagen ausnutzen und die Ortsränder abrunden. Die Kapazitäten der hier ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen liegen zwischen 0,33 ha (OT Güstow) und maximal 1,48 ha (OT Blindow) und stellen somit eine angemessene Entwicklung in den Orts- und Gemeindeteilen sicher (vgl. Tab. 6).

Obwohl mit den bereits genehmigten Bebauungsplänen für Wohnbauflächen sowie den wenigen noch möglichen Lückenschließungen im Innenbereich bereits ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen gegeben ist, ist deren Ergänzung um die geplanten Flächen für eine maßvolle Wohnbaulandentwicklung auch angesichts der bekannten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Prenzlau durchaus gerechtfertigt.

## **6      Wirtschaft**

### **6.1     Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung**

#### Arbeitsmarktentwicklung

Die Arbeitslosenquote betrug im Juli 2018 in Prenzlau 12,0 %. Zwar liegt die Arbeitslosigkeit damit deutlich über der Durchschnittsquote im Land Brandenburg von 6,2 % (Juli 2018) und Deutschland mit 5,1 % (Juli 2018), jedoch konnte die Arbeitslosigkeit durch die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse gegenüber dem Stand 2003 (27,6 %) mehr als halbiert werden. Auch die zuletzt hohe Zahl der bei der Agentur für Arbeit gemeldeten freien Stellen in der Region ist als Indiz für die wirtschaftliche Erholung zu betrachten. Vorrangiges Ziel der Arbeitsmarktpolitik im Rahmen des Zukunftsprogramms Berlin-Brandenburg ist es, die Zahl der arbeitslosen Jugendlichen unter 25 Jahren und Langzeitarbeitslosen zu senken. Einen wichtigen Beitrag hierfür leisteten die Arbeitsplätze, die im Quartier Igelpfuhl in dem durch den Europäischen Sozialfonds (ESF) geförderten Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“ eingerichtet wurden. Weitere Maßnahmen der Agentur für Arbeit Eberswalde gemeinsam mit den regionalen Jobcentern sind die präventive Qualifizierungsberatung für kleine und mittelständische Unternehmen und die abschlussorientierte Qualifizierung von Beschäftigten und Arbeitssuchenden. Die Zusammenarbeit mit Arbeitgebern dient der passgenauen Stellenbesetzung und der Erhöhung des Anteils betrieblicher Ausbildungen. Strategische Projekte sind darüber hinaus die professionelle Berufs- und Studienorientierung für Schülerinnen und Schüler in enger Kooperation mit Schulen und Kammern, die Bündelung von Wissen und Engagement in regionalen Fachkräftenetzwerken und in Kooperation mit dem Rückkehrerportal „Zuhause in Brandenburg“.

### **6.2     Gewerbe und Industrie**

Die ökonomische Situation in Prenzlau ist nach wie vor durch den tiefgreifenden Strukturwandel nach 1990 gekennzeichnet: Der hohe Verlust an Arbeitsplätzen, u.a. in dem zu DDR-Zeiten standortbestimmenden Armaturenwerk, konnte nur zum Teil durch neue Entwicklungen ausgeglichen werden, so dass die Beschäftigungssituation weiter angespannt ist.

Positiv wirkt sich aus, dass in Prenzlau öffentliche Funktionen mit regionaler Bedeutung angesiedelt sind (Kreisverwaltung, Medizinische Fachschule, Amtsgericht), und auch der Bundeswehrstandort mit der am Stadtrand gelegenen Uckermark-Kaserne einen erheblichen Beitrag zur regionalen Ökonomie und als Arbeitsgeber leistet. Im gewerblichen Bereich haben sich nach 1990 mehrere große, international aufgestellte Unternehmen vor allem aus der Energiebranche (ENERTRAG und aleo solar) neu angesiedelt, die eine große Bedeutung für die Beschäftigung haben. Mit den Bereichen Metall/Metallverarbeitung, Ernährungswirtschaft und Erneuerbare Energien sind neue Branchenschwerpunkte entstanden oder konnten bestehende Strukturen weiter ausgebaut werden.

Im Einzugsbereich der Stadt Prenzlau sind insgesamt 1.292 Gewerbetreibende tätig. Die folgende Tabelle nach dem Gefahrenabwehrbedarfsplan (STADT PRENZLAU, 2016) zeigt, in welche Branchen sich die Gewerbetreibenden zum Stichtag 31.12.2017 aufschlüsseln.

Tab. 8: Gewerbetreibende nach Branchen, Stand: 31.12.2017 (STADT PRENZLAU, 2018)

<b>Branche</b>	<b>Anzahl</b>
Handel	421
Handwerk	222
Industrie	29
Gaststätten	21
Dienstleistungen/Sonstige	599
<b>gesamt</b>	<b>1.292</b>

Die Stadt Prenzlau verfügt über zwei Industrie- und Gewerbegebiete und über drei ausschließliche Gewerbegebiete sowie größere zusammenhängend gewerblich genutzte Flächen an der Triftstraße und der Franz-Wienholz-Straße. Es handelt sich hierbei um die folgend aufgelisteten Gebiete. Das Gewerbegebiet „Süd“ wird im Flächennutzungsplan nicht als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen, da es sich um einen Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt, der sich aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors zusammensetzt. Dementsprechend wird das Gewerbegebiet „Süd“ im FNP als Sondergebiet Handel und nur das benachbarte Gewerbegebiet an der Goethestraße als gewerblich genutzte Fläche dargestellt.

- Industrie- und Gewerbegebiet „Nord“  
Größe: 44 ha, Lage: nördlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: Boryszew Oberflächen Deutschland GmbH, Aleo Solar, ENERTRAG (Auslastung ca. 90 %)
- Industrie- und Gewerbegebiet „Ost“  
Größe: 45,6 ha, Lage: östlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: GEA AWP GmbH, Von Roll, YMOS, Uckermärker Milch GmbH, Rosen Eiskrem Süd GmbH (Auslastung ca. 80 %)
- Gewerbegebiet „Süd“ (dargestellt als SO Handel im FNP)  
Größe: 8,8 ha, Lage: südlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: Das Futterhaus, Hammer, Deichmann, Marktkauf-Center (Auslastung 100 %)
- Gewerbegebiet „Goethestraße“  
Größe: 5,1 ha, Lage: südlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: Neubrandenburger Saat- und Pflanzengut GmbH (Auslastung 100 %)
- Gewerbegebiet „Blindow“  
Größe: 4,6 ha, Lage: südlicher Ortsrand Blindows/nördlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: Schöpfer GmbH (Auslastung ca. 70 %)
- Gewerbegebiet „West“  
Größe: 15,2 ha, Lage: westlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: Gerswalder Mühle GmbH & Co. KG, Möbelwerke Prenzlau, Böckmann-Center-Prenzlau, Autohaus Münn Seat (Auslastung 100 %)

- Gewerbegebiet „Triftstraße“  
Größe: 36,3 ha, Lage: nordwestlicher Stadtrand, wesentliche Unternehmen: Stadtwerke Prenzlau GmbH, Prenzlau Baubedarf, Autoteile und Fahrzeuge Handel & Service, Landwaren Prenzlau (Auslastung 100 %)
- Gewerbegebiet „Franz-Wienholz-Straße“  
Größe: 18,9 ha, Lage: östlich der Bahnanlagen, wesentliche Unternehmen: Uckermärkische Dienstleistungsgesellschaft mbH, Beez + Jeske GmbH Vertriebsstandort, Kunkel Motorsport (Auslastung 100 %)

Es gibt ca. 2.000 Städte, Kommunen und Regionen in Deutschland, die aktiv um Neuansiedlungen konkurrieren. Diese unterscheidet man in 1 A-, 1 B-, 1 C-Lagen und schwierige Lagen zu denen ländliche Regionen wie Prenzlau zählen. Lediglich 5% aller jährlichen Neuansiedlungen finden in ländlichen Regionen statt. Die Anzahl an Neuansiedlungen für GE/GI-Gebiete pro Jahr in Deutschland beträgt ca. 1000 Stück. Prenzlau kämpft mit 2000 Konkurrenten um einen Anteil von 5%. Dies entspricht 50 Neuansiedlungen im ländlichen Raum pro Jahr. Dieser Konkurrenzdruck setzt eine Erhöhung der personellen- und finanziellen Aufwände voraus, um ein erfolgsversprechendes Standortmarketing zu realisieren. Dieser erhöhte Aufwand steht allerdings in keinem sinnhaften Verhältnis zur potentiellen Erfolgchance. Im Bereich der externen Neuansiedlungen wird daher nicht mit einer Erhöhung des Flächenbedarfs gerechnet, sodass diese durch freie Flächen in den GE/GI-Gebieten: Nord, Ost und Blindow gedeckt werden kann.

Die Bestandsentwicklung nimmt daher die zentrale Aktivität der Wirtschaftsförderung in Prenzlau ein. Demografie und Fachkräftemangel stellen dabei die künftigen arbeitsmarktpolitischen Herausforderungen dar. Denn Demografisch bedingt altert und sinkt das Potenzial an Arbeitskräften deutlich. Jedoch benötigt die Prenzlauer Wirtschaft auch in Zukunft qualifizierte Arbeitskräfte. Es gilt daher lokale und regionale Projekte zu entwickeln, die auf den Standort und die Bedürfnisse der Unternehmen zugeschnitten sind, um den Unternehmensbestand in Prenzlau zu halten bzw. zu erweitern. Entsprechende Flächen zur Unternehmenserweiterung des Bestandes stehen in den GE/GI-Gebieten: Nord, Ost und Blindow zur Verfügung. Der Bedarf einer Flächenerweiterung für die Prenzlauer GE/GI-Gebiete im Zuge des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird aus den oben genannten Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Viele der Schlüsselunternehmen zeigen ein überdurchschnittliches lokales Engagement für Bildungseinrichtungen in Prenzlau. Über das Wirtschaftsforum Prenzlau e.V., in dem ein Großteil der Prenzlauer Industrie- und Gewerbeunternehmen organisiert ist, bringen sich die Prenzlauer Unternehmen in die städtische Diskussion ein und realisieren verschiedene Projekte zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts. Mehrere Prenzlauer Metall- und Industrieunternehmen bilden zudem das Kooperationsnetzwerk „profil.metall Prenzlau“. Ein weiterer wichtiger Akteur für die lokale Wirtschaft ist die Kreishandwerkerschaft, die wichtige organisatorische Aufgaben für die Innungen sowie im Bereich Aus- und Fortbildung übernimmt. Das breite Engagement der lokalen Ökonomie zeigt sich auch in einer innovativen und effektiven Kooperation zwischen Schulen und Unternehmen.

Tab. 9: Standorte gewerblicher Bauflächen

Bezeichnung	Fläche in ha
Industriegebiet- und Gewerbegebiet „Nord“	44,0
Industrie- und Gewerbegebiet „Ost“	45,6
Gewerbegebiet „Goethestraße“	5,1
Gewerbegebiet „Blindow“	4,6
Gewerbegebiet „West“	15,2
Gewerbegebiet „Triftstraße“	36,6
Gewerbegebiet „Franz-Wienholz-Straße“	18,9
<b>gesamt</b>	<b>170</b>

## 7 Einzelhandel

Die Einzelhandelsstruktur in Prenzlau wird durch mehrere Einzelhandelskonzentrationen geprägt. Die wichtigsten Verkaufsflächen konzentrieren sich auf die Prenzlauer Innenstadt, das Gewerbegebiet Schafgrund und das SparkassenCenter am Georg-Dreke-Ring. Darüber hinaus befinden sich im Kernstadtgebiet mehrere Standorte von z.T. großflächigen Lebensmittelbetrieben. Diese übernehmen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere oder weisen den Charakter eines Nahversorgungszentrums aus. In den übrigen dörflich geprägten Ortsteilen ist nahezu kein Einzelhandel vorhanden. Lediglich kleine Lebensmittelanbieter (z.B. Lebensmittelhandwerk) tragen hier im Ausnahmefall zur Grundversorgung bei. Insgesamt befinden sich 96 % der Einzelhandelsbetriebe sowie mehr als 99 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in der Kernstadt.

Etwa die Hälfte der Verkaufsflächenanteile ist im Südosten der Stadt im Gewerbegebiet Schafgrund verortet. Als bedeutendste großflächige Einzelhandelsmagneten sind hier der toom-Baumarkt, Marktkauf SB-Warenhaus, Renners Opti Wohnwelt und Hammer-Heimtextilien zu nennen. Das in den 90er Jahren errichtete Einkaufszentrum ist als dezentraler Standort einzustufen und bestimmt durch die ansässigen Betriebe maßgeblich die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Prenzlauer Einzelhandels. Entsprechend der Bestandssituation ist der Einzelhandelsstandort als Sondergebiet Handel im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus sind zwei weitere Standorte im Flächennutzungsplan als Sondergebiete Handel dargestellt. Hierbei handelt es sich um das Fachmarktzentrum am Georg-Dreke-Ring und den Standort Turmcarré. Mit 16 Betrieben und rd. 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt die Handelslage am Georg-Dreke-Ring insbesondere durch das ansässige Kaufland SB-Warenhaus über eine z.T. überörtliche Ausstrahlungskraft. Weitere Fachmärkte ergänzen den Betriebsmix.

In der Prenzlauer Innenstadt sind mit knapp 60 Betrieben etwa ein Drittel aller Geschäfte verortet. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei alle Bedarfsbereiche, wobei der Schwerpunkt im kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu finden ist. Als Magnetbetriebe fungieren hier u.a. Woolworth, REWE, Netto und Rossmann. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Fachmärkte und -geschäfte. Städtebauliche Zielvorstellung zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Prenzlau ist der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage. Der Innenstadtbereich wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2016 als Hauptzentrum und somit als prioritärer schutzwürdiger Bereich in der Stadt i.S.d. BauGB eingestuft. Daher wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gemäß erfolgter Abgrenzung in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Prenzlau mit Stand vom 26.08.2016 im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu profilieren bzw. um schädliche Auswirkungen auf das urbane Stadtzentrum durch Entwicklungen außerhalb des Stadtzentrums auszuschließen, wurde bereits auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (STADT PRENZLAU, 2007) ein „zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“ definiert, der mit Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Prenzlau 2016 überarbeitet wurde. Mit diesem planungsrechtlichen Instrument in Verbindung mit der „Prenzlauer Liste“, für welche ebenfalls mit Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Überarbeitung erfolgte, verfügt die Stadt über geeignete Mittel zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Unterstützung des innerstädtischen Einzelhandels (vgl. auch Kapitel 4.5.5 des FNP).

Die Verbindlichkeit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Prenzlau 2016 erfolgte mit Beschluss der informellen Planung als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.10.2016. Mit Abschluss des Verfahrens zur Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist dieses bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten.

## **8 Landwirtschaft/Wald**

### **8.1 Landwirtschaft**

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Vergleich zur Siedlungsfläche wesentlich größer. Dies begründet sich v.a. auch mit der Eingemeindung der eher ländlich geprägten Dörfer des Umlandes. Insgesamt werden etwa 65 % (9.832 ha) der Fläche der Stadt Prenzlau landwirtschaftlich genutzt.

Die sandigen Lehmböden in der Uckermark sind die fruchtbarsten des Landes Brandenburg. Bei Ackerwertzahlen von 45 bis 50 verfügt die Landwirtschaft über gute bis sehr gute Anbauverhältnisse.

Durch die Landwirtschaft entstand in den letzten Jahren eine Reihe von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. (z.B. Wind- und Wassererosionsgefährdung, die Belastung der Grund- und Oberflächengewässer sowie der angrenzenden Lebensräume mit Nährstoffen durch Düngung, Isolierung von Kleingewässerstrukturen, Zerstörung schutzbedürftiger Lebensräume durch Maßnahmen der Flurmeliorationen). Die Stützung der Landwirtschaft und die Wiederaufnahme traditioneller Nutzungsformen zur Erhaltung der Kulturlandschaft stellt deshalb ein vorrangiges Ziel dar.

Ergänzend zu den gewerblichen Entwicklungen nimmt die Landwirtschaft eine wichtige Rolle ein. Neben den konventionellen Strukturen gibt es inzwischen wettbewerbsfähige Biolandhöfe rund um Prenzlau. Über die ökologische Landwirtschaft hinaus ist ein zunehmender Anbau von Energiepflanzen zur Energieerzeugung über Biomasse zu verzeichnen. Zu den weiteren Wachstumsbranchen Prenzlaus gehört die Ernährungswirtschaft mit der Milch- und Fleischverarbeitung.

Die Landwirtschaft hat neben den Anforderungen, die sich aus den für die Landwirtschaft geltenden Vorschriften und § 17 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ergeben, insbesondere die folgenden Grundsätze der guten fachlichen Praxis zu beachten:

- Bei der landwirtschaftlichen Nutzung muss die Bewirtschaftung standortangepasst erfolgen und die nachhaltige Bodenfruchtbarkeit und langfristige Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet werden.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von vorhandenen Biotopen sind zu unterlassen.
- Die zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren.

- Die Tierhaltung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zum Pflanzenbau zu stehen und schädliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden.
- Auf erosionsgefährdeten Hängen, in Überschwemmungsgebieten, auf Standorten mit hohem Grundwasserstand sowie auf Moorstandorten ist ein Grünlandumbruch zu unterlassen.
- Die natürliche Ausstattung der Nutzfläche (Boden, Wasser, Flora) darf nicht über das zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages erforderliches Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- Eine schlagspezifische Dokumentation über den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts zu führen.

## 8.2 Waldflächen

Im Gebiet der Stadt Prenzlau gibt es neben Grünflächen auch ca. 150 ha Waldflächen (ca. 1 % der Gesamtfläche), die über das Plangebiet verstreut sind und somit i.d.R. keine größeren oder zusammenhängenden Waldflächen bilden.

Waldflächen befinden sich ausschließlich westlich der Uckerniederung am südwestlichen Rand des Gemarkungsgebietes (Kleine Heide) und als ehemalige Exklave südwestlich des Untersuchungsgebiets beidseitig der Bundesstraße 109 (Prenzlauer Stadtforst).

Das Forstgebiet „Kleine Heide“ mit etwa 190 Hektar stellt neben dem Prenzlauer Stadtforst, welcher als ehemalige Exklave am südlichen Rand der Nachbargemeinden Gollmitz, Beenz und Röpersdorf liegt, das einzige zusammenhängende Waldökosystem im gesamten betrachteten Raum dar. Zumeist handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte und standortfremde Forstkulturen von Fichte und Kiefer, z.T. mit dichter Verbuschung durch standortgerechte Gehölze, vor allem Eiche, Buche und Berg-Ahorn. Nur im Südbereich findet sich, der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechend, ein Hochwald von *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), der trotz forstlicher Bewirtschaftung als weitgehend naturnah gelten kann.

Das Waldgebiet ist durch die 1994 ausgebaute B 109 zerschnitten. Das nördlich der B 109 und der Straße nach Gollmitz gelegene Waldstück wird als Übungsgelände des Bundeswehrstandortes Prenzlau genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich.

## 8.3 Bodenordnungsverfahren Dedelow-Uckerniederung

Gemäß § 1 Flurbereinigungsgesetz kann zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neu geordnet werden (Flurbereinigung).

Das Bodenordnungsverfahren Dedelow-Uckerniederung umfasst die Gemarkungen Dedelow, Schönwerder, Ellingen, Klinkow, Basedow und Teile der Gemarkungen Göritz (außerhalb des Plangebiets), Dauer, Blindow, Prenzlau und Güstow (siehe Abb. 9)

Das Verfahrensgebiet umfasst eine Fläche von 5023 ha, verteilt auf 3887 Flurstücke und 904 beteiligte Grundstückseigentümer. Am 14.12.2004 begann das Verfahren mit der Aufklärung der Beteiligten. Mit Stand des Flächennutzungsplans existiert bereits ein Zuteilungsplan.

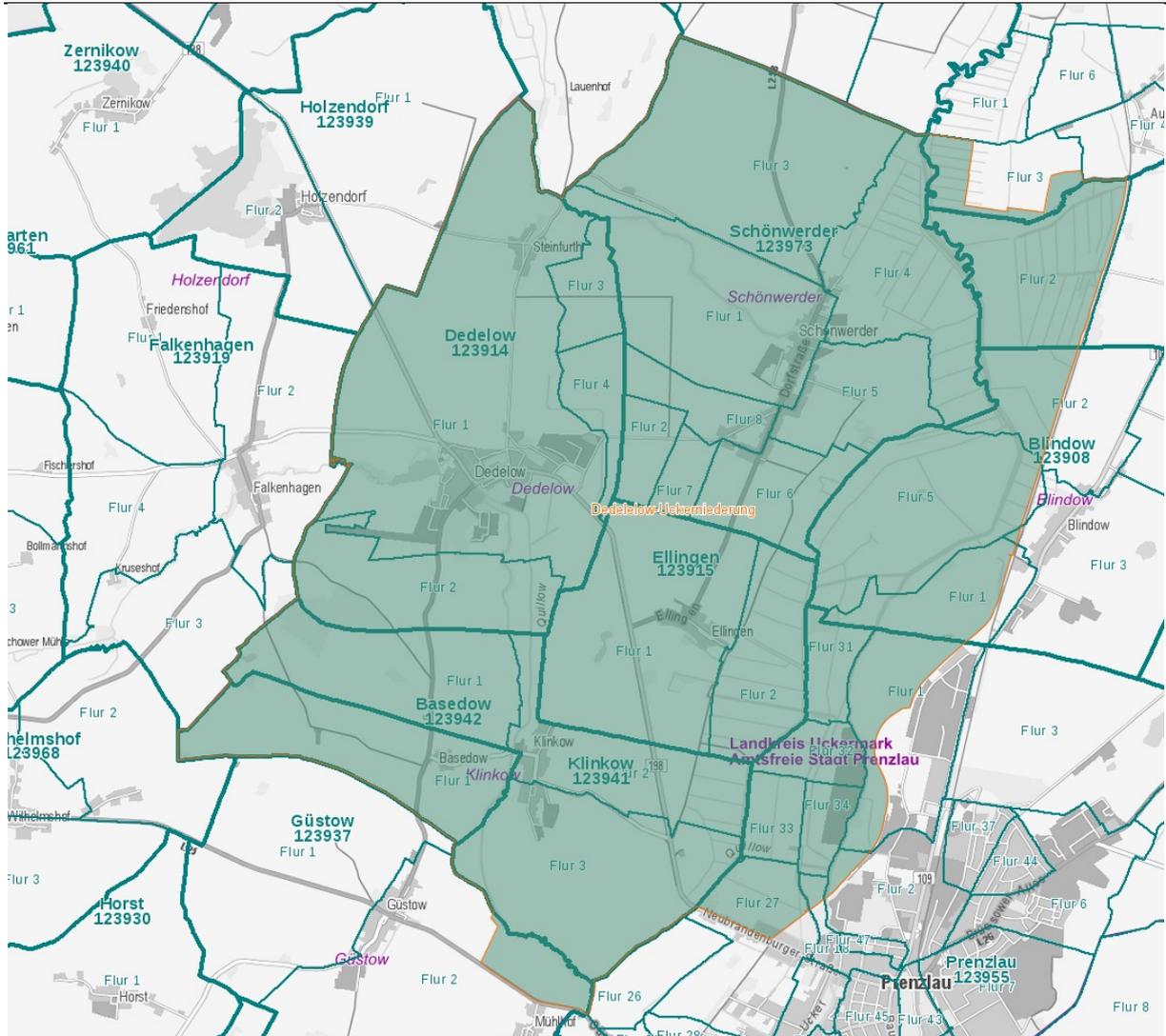


Abb. 9: Verfahrensbereich des Bodenordnungsverfahrens Dedelow-Uckerniederung (Quelle: <http://www.gdp.vlf-brandenburg.de/>)

## 9 Verkehr

### 9.1 Straßenverkehr

Durch die Stadt führen die Bundesstraßen B 109 (Berlin – Prenzlau – Pasewalk – Anklam – Greifswald) und B 198 (Eberswalde – Finow – Angermünde – Prenzlau – Neustrelitz). Über die beiden Bundesstraßen sind die Bundesautobahn A 11, die in südlicher Richtung auf den Berliner Ring (A 10) und in nördlicher Richtung nach Stettin führt, sowie die A 20 (Ostseeautobahn) erreichbar.

Die Bundesstraßen haben innerstädtisch einen zwei- bis dreistreifigen Ausbau pro Richtung. Das hohe Verkehrsaufkommen – vor allem der Durchgangsverkehr – beeinträchtigen die Attraktivität der Stadt und die Lebensqualität der Einwohner.

Mit der Inbetriebnahme der Autobahn A 20 hat sich zwar zunächst die Verkehrsbelastung in den durch Prenzlau führenden Hauptverkehrsstraßen verringert, jedoch hat mit Einführung der Lkw-Maut der Lkw-Verkehr wieder deutlich zugenommen. Die Stadt sieht die Notwendigkeit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Innenstadt – vor allem des Schwerlastverkehrs auf der B 109/Vincentstraße/Marktberg – da das hohe Verkehrsaufkommen zu

einer hohen Lärm- und Feinstaubbelastung im Stadtzentrum führt und die Barrierewirkung der überdimensionierten Durchgangsstraßen noch verstärkt.

Das Straßennetz wird in starkem Umfang von Durchgangsverkehren, aber auch von Ziel- und Quellverkehren sowie von reinen Binnenverkehren belastet. Der Ziel- und Quellverkehr zwischen der Innenstadt und den einwohnerstarken Quartieren (Siedlung und Igelpfuhl) im Nordosten der Stadt verursacht einen wesentlichen Anteil des Binnenverkehrs. Die Situation der an den Straßenraum angrenzenden Wohnnutzungen ist besonders an der Baustraße, der Schwedter Straße und der Brüssower Allee durch Lärm- und Abgasentwicklung beeinträchtigt. Der Straßenraum des Hauptverkehrsstraßennetzes ist wenig durchlässig. Querungshilfen sind nur im geringen Umfang vorhanden.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung erfolgte eine Analyse der Lärmbelastung, um Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Lärmproblemen abzuleiten. Im Bereich des lärmkartierten Straßennetzes in Prenzlau wurde eine starke Betroffenheit der Bewohner im Umfeld der Hauptverkehrsstraßen festgestellt, insbesondere hinsichtlich der nächtlichen Pegelwerte. Für die einzelnen untersuchten Teilbereiche (Baustraße/Swedter Straße, Stettiner Straße, Brüssower Allee, Neustädter Damm/Marktberg/Vincentstraße und Doktor-Wilhelm-Külz-Straße) wird als Maßnahme Tempo 30 zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr für Pkw und Lkw empfohlen (STADT PRENZLAU, 2013-1). Rechnerisch ist damit eine deutliche Entlastung der durch den Straßenverkehrslärm Betroffenen zu erwarten. Bislang stellt sich die Umsetzung allerdings als rechtlich und verkehrstechnisch schwierig dar.

Die Lärmaktionsplanung (LAP) 3. Stufe wurde durch eine öffentliche Auslegung und Öffentlichkeitsveranstaltung im Juni/Juli 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse und Maßnahmen wurden protokolliert und dem Landesamt für Umwelt (LfU) bis zum 18.07.2018 gemeldet. Wichtige Ziele sind nach wie vor die Lärmreduzierungen an den Bundesstraßen, dazu werden weitere Verhandlungen/Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen geführt. Insgesamt ist aber eine teilweise geringere Belastungssituation durch die vom LfU erhobene Lärmkartierung 2017 ermittelt worden, so dass es nun schon statistisch gesehen insgesamt weniger Betroffene im Stadtgebiet Prenzlau gibt. Hier haben auch Maßnahmen der LAP 2013 vermutlich schon gegriffen.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Neugestaltung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen für erforderlich gehalten (Reduzierung von Fahrbahnquerschnitten, Einbau lärmindernder Beläge, Neuordnung straßenbegleitender Stellplätze, Neugestaltung Geh- und Radwege, Begrünung etc.). Jedoch hat die Stadt Prenzlau angesichts der Zuständigkeiten für die Finanzierung der in der Stadt überwiegenden Bundes- und Landesstraßen hierauf kaum Einfluss. Auch bei innerstädtischen Erschließungs- und Nebenstraßen besteht zusätzlich zu den genannten Zielen einer erforderlichen Neugestaltung auch weiterer Handlungsbedarf bezogen auf die Verbesserung der Barrierefreiheit (STADT PRENZLAU, 2014).

Aktuelle Planungen des Landesbetriebes Straßenwesen sehen den Ausbau der B109 von Prenzlau bis zum Ortseingang Blindow, den Ausbau der Neubrandenburger Straße in Prenzlau (B198), den Ausbau der L26 Brüssower Allee vom Ortseingang bis zum Bahngleis, den Radweg von Prenzlau bis zur A20 (Damme) und den Radweg von Prenzlau nach Güssow vor.

## 9.2 Schienenverkehr

Die Anbindung der Stadt Prenzlau an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG ist durch den Bahnhof Prenzlau gewährleistet. Der Bahnhof wurde im Jahr 1863 eröffnet. Etwa 2000 Fahrgäste nutzen täglich den von Regional- und Fernzügen bedienten Bahnhof.

Prenzlau verfügt über eine gute regionale und überregionale Einbindung in das Streckennetz der Deutschen Bahn. Im Stundentakt fahren Regionalexpresszüge nach Berlin und Stralsund

mit einer Fahrzeit von jeweils ca. eineinhalb Stunden. Zusätzlich gibt es täglich mehrere ICE-Intercity- und Eurocityverbindungen. Die Eisenbahnstrecke Berlin - Prenzlau – Stralsund ist elektrifiziert und zweigleisig ausgebaut. Diese kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit Höchstgeschwindigkeiten bis zu 120 km/h befahren werden. Zurzeit werden an dieser Strecke Baumaßnahmen durchgeführt, sodass in Zukunft diese Strecke mit 160 km/h befahren werden kann.

Im Juni 2008 präsentierte die Stadt Prenzlau eine mögliche Neubauvariante, welche die marode Einfeld-Stahltrögbrücke aus genieteten Vollwandträgern und die Bahnstufunterführung durch einen Ersatzneubau als Tunnel im Bahnhofsbereich ablösen könnte. Der Tunnel sollte behindertengerecht in Richtung Osten zur Ladestraße mit Aufzügen zu den Bahnsteigen entstehen. Mit dieser Infrastrukturmaßnahme wurde der Bahnhof ohne lange Umwege und Treppensteigen auch für die Einwohner des östlichen Teils der Stadt Prenzlau erreichbar, was zusätzlich für die in Prenzlau 2013 stattfindende Landesgartenschau von Bedeutung war. Am 2. Juni 2012 erfolgte eine Teillinbetriebnahme des Tunnels vom Hauptempfangsgebäude zum Mittelbahnsteig. Der zweite Abschnitt wurde der Öffentlichkeit am 14. November 2012 übergeben. Der Bahnhofsbereich wurde 2012 umfassend aufgewertet, so dass die Attraktivität für die Nutzer deutlich gesteigert werden konnte.

Im Dezember 2010 wurden drei von fünf täglich fahrenden IC-Zügen auf der Strecke Berlin–Prenzlau–Stralsund von der Deutschen Bahn gestrichen. Ein ab März 2011 auf der Strecke werktäglich verkehrendes ICE-Zugpaar zwischen München und Stralsund hält nicht in Prenzlau. Nach anhaltenden Protesten aus der Uckermark über reduzierte Zugverbindungen nach Berlin bestellte das Land Brandenburg zusätzliche Bahnverbindungen nach Prenzlau. Zum 10. Januar 2011 wurde das Ersatzangebot zwischen Eberswalde bzw. Angermünde und Prenzlau am Nachmittag (von Montag bis Freitag) um zwei Zugpaare erhöht. Diese Züge werden von der Ostdeutschen Eisenbahngesellschaft (ODEG) gefahren. Im Rahmen der Regionalkonferenz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg am 2. Mai 2012 in Eberswalde wurde der ICE-Halt ab Dezember 2012 angekündigt. Seit dem 9. Dezember 2012 verkehrt nun auch der ICE vom Bahnhof Prenzlau.

Im FNP sind alle langfristig betriebsnotwendigen Bahnanlagen sowie stillgelegte Bahnlinien dargestellt, soweit es sich um noch gewidmete Bahnflächen handelt.

Die Bahnstrecken Prenzlau Nord – Strasburg (6766), Prenzlau – Löcknitz (6769) und Prenzlau West – Templin (6752) (ab Höhe des südlichen Endes der Kläranlage) sind keine gewidmeten Bahnflächen mehr und werden im FNP folgendermaßen dargestellt:

- Die ehemalige Strecke Prenzlau Nord – Strasburg (6766) wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb des OT Dedelow wird sie als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt.
- Die ehemalige Strecke Prenzlau – Löcknitz (6769) wird als Fläche zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb des OT Bündigershof wird sie als Mischgebiet dargestellt.
- Die ehemalige Strecke Prenzlau West – Templin (6752) wird ab der Höhe des südlichen Endes der Kläranlage als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb der Bebauung entlang der Neubrandenburger Straße und angrenzend an der Straße Vorstadtbahnhof wird sie als Mischgebiet dargestellt.

Mit dem Flächennutzungsplan sollen keine Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **9.3 öffentlicher Personennahverkehr**

Der öffentliche Nahverkehr im Stadtgebiet wird im Wesentlichen durch Busse realisiert. Zwei Stadtbuslinien mit einer Taktung von in der Regel 30 Minuten erschließen die Wohn- und Gewerbegebiete sowie die wichtigsten Infrastrukturstandorte in der Kernstadt.

Die Ortsteile und umliegenden Kommunen sind durch weitere insgesamt 20 Buslinien angebunden, die jedoch ein sehr eingeschränktes – und damit für viele potenzielle Nutzer ein wenig attraktives – Fahrplanangebot haben (geringe Zahl von Fahrten, teils starke Konzentration auf Schülerverkehre, unregelmäßige Taktungen). Hintergrund sind hier die Einsparungen im ÖPNV aufgrund insgesamt sinkender Einnahmen bei gleich hohen Ausgaben.

Der zentrale Busbahnhof (ZOB) befindet sich direkt am Bahnhof in Prenzlau. In der Straße des Friedens befindet sich zudem seit dem Jahr 2000 eine zentrale Umsteigeanlage (sog. Bustreff).

Die Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH übernimmt den straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr für die Stadt, die umliegenden Ortschaften und weitere Teile der Region.

### **9.4 Radverkehr**

Eine Zielstellung der Stadt ist es, Prenzlau zur fahrradfreundlichen Stadt weiter zu entwickeln. In das bestehende Radwegenetz sind in den letzten Jahren erhebliche Mittel investiert worden (Radfernweg Berlin-Usedom, Stadtbrücke, Grabowstraße/Rosa-Luxemburg-Straße, Radweg Platanenallee, Radwege B 109/Stettiner Straße und B 198/Neubrandenburger Straße). Trotzdem sind zur Erreichung des Zieles noch weitere Anstrengungen notwendig, hauptsächlich im Bereich Anstau Magnushof, um den Unteruckersee sowie zur Anbindung der Ortsteile, zumal die Radwege häufig Teil des Schulweges für die im Umland wohnenden Kinder sind. Auch im innerstädtischen Bereich besteht Handlungsbedarf, die Straßenräume für Radfahrer und für Fußgänger attraktiver zu gestalten.

Durch Prenzlau führt entlang des Unteruckersees der Radfernweg Berlin-Usedom (Gesamtlänge 350 km). Weiter bestehen beschilderte Regionalradwege, die durch das Stadtgebiet verlaufen. Hierzu zählen zum einen die Radwege Uckermärkischer Radrundweg (Gesamtlänge 260 km) sowie die Gutsherrentour (Gesamtlänge 148 km), die u.a. durch Güstow, Prenzlau und entlang des westlichen Ufers des Unteruckersees verlaufen. Zum anderen verläuft im nördlichen Stadtgebiet die sog. Windradtour (etwa 50 km) u.a. über Ellingen und Schönwerder, die Schloss- und Kirchentour (etwa 30 km) sowie im südlichen Stadtgebiet um den Unteruckersee die Seetour entlang des Unter- und Oberuckersees (etwa 50 km). Ein Auszug des Verlaufs der Routen ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Der Radfernweg Berlin-Usedom sowie die Regionalradwege Uckermärkischer Radrundweg und die Gutsherrentour werden im FNP dargestellt.

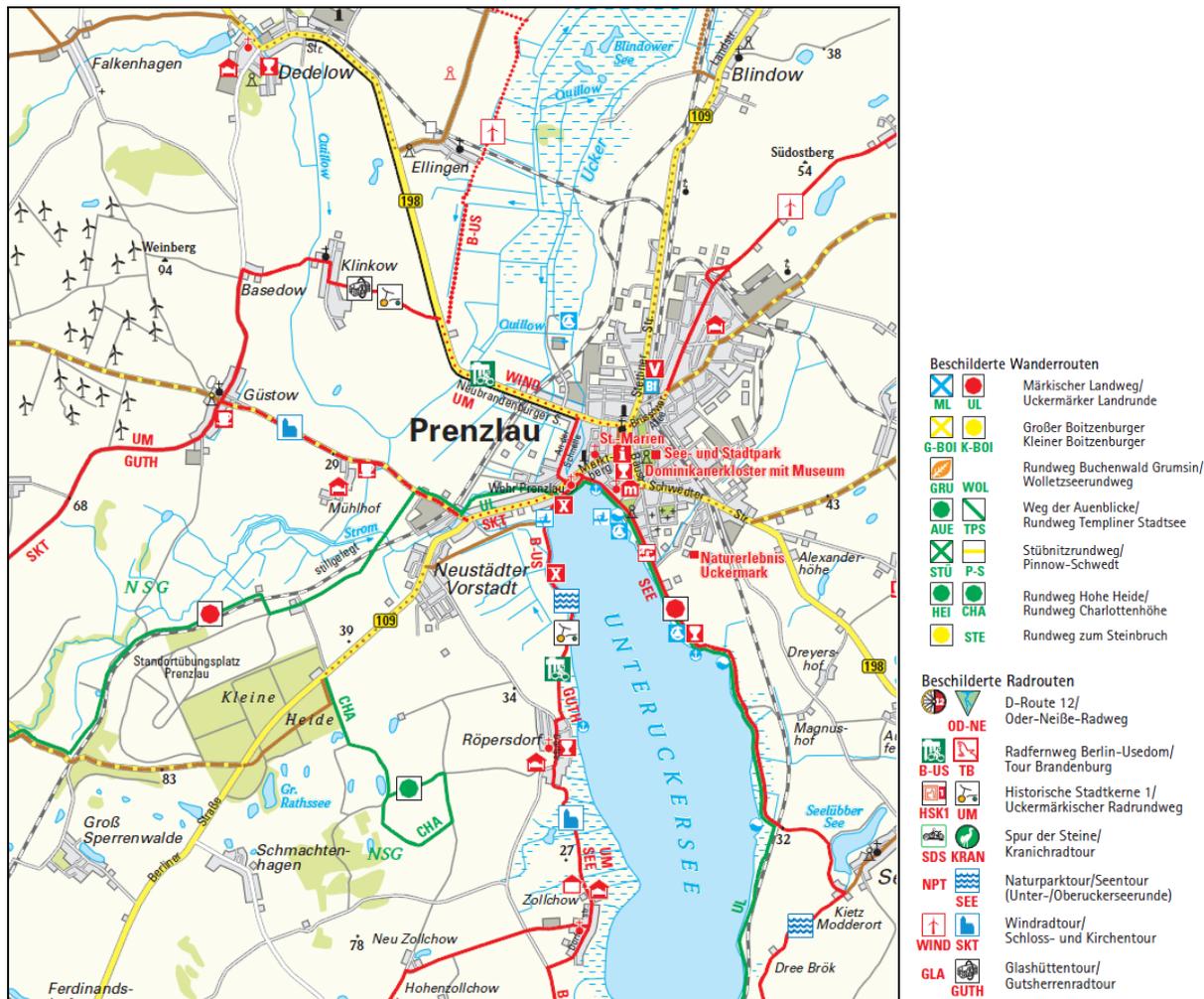


Abb. 10: Beschilderte Rad- und Wanderwegen

## 10 Tourismus

Der Tourismusbereich ist von erheblicher Bedeutung für die Stadt Prenzlau. Die Stadt Prenzlau profitiert insbesondere vom Tages- und Wochenendtourismus. Dabei spielen Fahrradtouristen und Wasserwanderer eine bedeutende Rolle.

Mit der Lage Prenzlau am Nordufer des Unteruckersees und Fachgeschäften, Restaurants und Cafés in fußläufig erreichbarer Entfernung zum Unteruckersee, zum Seepark und zur Uferpromenade verschmelzen mitten im Stadtgebiet Natur- und Kulturlandschaft miteinander. Für viele Gäste ist der See ein beliebter Anziehungspunkt zum Baden, Angeln, Schiff und Kanu fahren, Toben auf den Spielplätzen oder zur Umrundung des Sees mit dem Fahrrad.

Das mehr als einhundertjährige Museum im historischen Ambiente des Dominikanerklosters auf der Höhe am Steintor beherbergt u.a. Werke des Landschaftsmalers und Goethefreundes Jakob Philipp Hackert sowie die abgehackten Schwurhände zweier ehemaliger Bürgermeister der Stadt.

Im Friedgarten des Klosters findet in jedem Jahr der „Kultursommer im Dominikanerkloster“ statt. Das Kulturzentrum im Kloster sowie die Uckermärkische Kulturagentur mit dem Preußischen Kammerorchester sind Garanten für anspruchsvolle Kulturerlebnisse in Prenzlau.

Einen imposanten Blick über die Dächer der Stadt, den Uckersee, die weite Landschaft bis

hin zur „Kleinen Heide“ genießt, wer die 234 Stufen in die Türme der Kirche St. Marien westlich des Marktberges erklommen hat. Das Wahrzeichen Prenzlau wird in den kommenden Jahren ein neues Gewölbe erhalten und erstrahlt dann für die Prenzlauer und ihre Gäste in neuem Glanz.

Durch die Aufwertung der Uferbereiche am See sowie der Innenstadt in Vorbereitung der Landesgartenschau konnte die touristische Attraktivität der Stadt Prenzlau erheblich gesteigert werden. Die Landesgartenschau Prenzlau war die fünfte Landesgartenschau des Landes Brandenburg. Sie wurde in der Zeit vom 13. April bis 6. Oktober 2013 ausgerichtet und stand unter dem Motto „Die grüne Wonne“. Das Gartenschau-Gelände erstreckte sich dabei vom Unteruckersee bis zur Prenzlauer Altstadt und nahm ein Areal von 13 ha ein. Mehr als 800 Bäume und rd. 2.500 Heckenpflanzen dazu viele Tausend weitere Gehölze, über 1.000 Rosen und rd. 80.000 Stauden, Gräser und Farne wurden für die Schau gepflanzt. Bereits im 16. Jahrhundert befand sich an der südlichen Stadtmauer ein Weinberg. An diese Tradition knüpfte die Bepflanzung mit etwa 200 Rebstöcken an. An den nicht so stark besonnten Bereichen der Stadtmauer schloss sich eine entsprechend angepasste Pflanzung an. Der Bekanntheitsgrad Prenzlaus hat sich in Folge der Landesgartenschau deutlich erhöht, so dass auch zukünftig mit einem Zuwachs von Besucherzahlen zu rechnen ist.

Touristisch bedeutungsvoll sind u.a. auch der überregionale Fernradweg Berlin-Usedom, der auf einer 337 km langen Strecke Berlin mit der Insel Usedom verbindet, der Wasserwanderweg Uckerseen – Stettiner Haff – Police zwischen Warnitz am Oberuckersee und Police an der Oder und der private Fahrgastschiffbetrieb der auf dem Ober- und Unteruckersee verkehrt.

Im Landkreis Uckermark bildet der Ausbau von regionalen und überregionalen touristischen Verbindungswegen einen Schwerpunkt in der Regionalentwicklung. Zur weiteren Erhöhung der Attraktivität der Region als touristisches Ziel sollen diese Wegeverbindungen weiter ausgebaut bzw. schon vorhandene touristische Angebote besser angebunden werden. Strategisches Ziel der Stadt Prenzlau ist es, vorhandene Potenziale herauszuarbeiten, zu verknüpfen und zu vermarkten. Wichtige Ziele sind hierbei die Koordination der regionalen Akteure, die Verbesserung der Qualität der Angebote, die Weiterentwicklung des Marketings und die bedarfsgerechte Ergänzung des touristischen Angebots.

Ein wesentlicher Baustein des Stadtmarketings ist neben der Wirtschaftsförderung der Tourismus. Mit der neuen Stadtinformation am Marktberg verfügt Prenzlau über eine attraktive Anlaufstelle für Besucher und Touristen. Beim Tourismusmarketing werden die städtischen Aktivitäten in enger Zusammenarbeit mit dem Tourismusverein Prenzlau e.V. sowie der regional tätigen tmu Tourismus Marketing Uckermark GmbH durchgeführt, die eine professionelle Vermarktung der Kultur- und Freizeitangebote sowie der Übernachtungsmöglichkeiten etc. realisiert.

Vielfältige Projekte im Bereich Tourismus werden zudem im Rahmen der EU-finanzierten Programme für den ländlichen Raum (ILE/Leader) gefördert. Die Stadt Prenzlau ist ein zentraler Partner der Lokalen Aktionsgruppe Uckermark, die für die Entwicklung und Umsetzung der Strategien und Maßnahmen zuständig ist.

## **10.1 Wanderwege**

Die Stadt Prenzlau und vor allem die Umgebung sind sehr gut zum Wandern geeignet. Zum Wandern stehen unterschiedliche Wanderwege mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden zur Verfügung. Neben der Umrundung der Uckerseen, kann man beispielsweise den überregionalen Wanderweg Uckermärker Landrunde abgehen (vgl. Abb. 10).

Die 167 km lange Rundwanderung mit ihren sechs Etappen startet und endet in Prenzlau und führt durch zwei der drei Nationalen Naturlandschaften der Uckermark: das Biosphären-

---

reservat Schorfheide-Chorin und den Naturpark Uckermärkische Seen.

Der Abschnitt der Uckermärker Landrunde, der durch das Plangebiet verläuft, ist im FNP dargestellt.

## **11 technische Infrastruktur**

Die Stadtwerke Prenzlau GmbH übernehmen als kommunale Gesellschaft eine zentrale Funktion als örtliches Dienstleistungs- sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich der Daseinsvorsorge. Das Unternehmen ist Eigentümer und Betreiber des Fernwärmenetzes und des Gasverteilungsnetzes sowie seit 2011 auch des Stromnetzes. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung übernehmen die Stadtwerke in enger Zusammenarbeit mit dem Zweckverband NUWA (Nord-Uckermärkischer Wasser- und Abwasserverband), wofür eigens über einen Betriebsführungsvertrag die Uckerservice GmbH gegründet wurde.

Mit den kommunalen Stadtwerken verfügt die Stadt Prenzlau über günstige Handlungsmöglichkeiten, die Ver- und Entsorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge aktiv zu gestalten. Dies betrifft die Preispolitik ebenso wie die Umsetzung umweltpolitischer Ziele. Hier kommt vor allem der Ausgestaltung der energetischen Stadtsanierung sowie der zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes sowie dem Betrieb von Windkraftanlagen eine entscheidende Bedeutung zu.

Die Kommunalwind Nord GmbH mit Sitz in Prenzlau beschäftigt sich mit der Projektierung, Entwicklung und dem Betrieb von Windkraftanlagen. Das Unternehmen ist zu 100 % kommunal. Mehr als 25.000 Privathaushalte und Gewerbekunden werden durch die beiden Gesellschafter – die Stadtwerke Prenzlau GmbH und die Stadtwerke Waren GmbH – mit UckerStrom und MüritzStrom versorgt.

### **11.1 Wasserwirtschaft**

#### **11.1.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung übernehmen die Stadtwerke in enger Zusammenarbeit mit dem Nord-Uckermärkischen Wasser- und Abwasserverband.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für alle Orts- und Gemeindeteile der Stadt aus dem Grundwasser über das öffentliche Netz. Zur Trinkwasserversorgung fördern 14 Brunnen pro Stunde bis zu 500 m<sup>3</sup> Rohwasser und beliefern damit das Wasserwerk. Das mit modernster Technik ausgestattete Wasserwerk der Stadt Prenzlau leitet im Mittel täglich 2.500 m<sup>3</sup> Trinkwasser in das Leitungsnetz der Stadt. Sieben Pumpen transportieren das Trinkwasser über ein weit verzweigtes, 152 km langes Rohrnetz zu den Verbrauchsstellen. In Prenzlau werden somit jährlich ca. 830.000 m<sup>3</sup> Rohwasser gefördert und aufbereitet. Chemikalien werden dabei nicht eingesetzt. Das geförderte Wasser wird mit Sauerstoff belüftet.

Das so aufbereitete Trinkwasser gelangt in zwei Reinwasserbehälter mit einer Gesamtkapazität von 4.300 m<sup>3</sup>. Fünf Pumpen transportieren das Trinkwasser über ein weit verzweigtes, 140 km langes Rohrnetz zu den Verbrauchsstellen.

Das Trinkwasserdargebot ist ausreichend für die geplante Stadtentwicklung.

Die Abwasserbeseitigung für die Stadt Prenzlau und deren verbandsangehörige Gemeinden wird durch die UCKERSERVICE - Regionale Betriebsführungsgesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung mbH durchgeführt. Die Durchführung für die Stadt Prenzlau erfolgt entsprechend der 3. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Prenzlau und für die verbands-

angehörigen Gemeinden entsprechend der Abwasser-Satzungen des NUWA (Nord-Uckermärkischer Wasser- und Abwasserverband).

Die Abwasseranlagen auf dem Gebiet der Stadt Prenzlau sind eine öffentliche Einrichtung zur Beseitigung der Abwässer, die aus folgenden Teileinrichtungen besteht:

- Beseitigung von Abwasser über die Kanalisation
- Beseitigung von Abwasser aus Sammelgruben
- Beseitigung von Schlamm aus Kleinkläranlagen

In der Kernstadt erfolgt die Entsorgung des Abwassers über die zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das Schmutz- und Regenwasser wird getrennt geführt. Die Regenwasserkanäle münden in die Ucker oder den Unteruckersee. Als Vorfluter im nahen Stadtgebiet werden Ucker, Quillow, Strom, Schäfergraben, Baugewerksgraben, Mittelgraben, Die Schnelle, Gerber Graben und Höftgraben genutzt. Die Ucker, der Quillow und der Strom bilden die Hauptvorflut für die einmündenden Vorfluter der 2. Ordnung sowie für die Regenentwässerungssysteme aus dem Stadtgebiet. Die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung obliegt dem Wasser- und Bodenverband „Uckerseen“ Prenzlau.

Grundsätzlich wird angestrebt, natürlich anfallendes Regenwasser unter Berücksichtigung der geologischen Bedingungen am Anfallsort versickern zu lassen oder es am Standort zurückzuhalten bzw. zu verwerten.

Die Kapazität der Kläranlage der Prenzlauer Stadtwerke ist ausgelastet. Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche für die Anlage wurde jedoch bisher nicht beansprucht. Es erfolgte daher hinsichtlich der Flächengröße eine reduzierte Ausweisung im vorliegenden Flächennutzungsplan. In den meisten Orts- und Gemeindeteilen ist keine zentrale Entwässerung vorhanden. Die Entsorgung erfolgt hier über Kleinkläranlagen und Sammelgruben. Der Ortsteil Mühlhof ist an das Schmutzwassernetz der Stadt Prenzlau angeschlossen. In dem Ortsteil Dedelow ist ein Schmutzwasserkanalnetz mit einer eigenen Kläranlage vorhanden.

Die gegenwärtig bestehenden Wasserschutzgebiete (WSG) wurden durch Beschlüsse der Kreis- und Bezirkstage der DDR festgesetzt. Sie gelten gemäß § 15 Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) als Rechtsverordnung fort, bis sie durch eine andere Rechtsverordnung neu festgesetzt oder aufgehoben werden.

Folgende WSG liegen im Plangebiet:

- „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“
- „Prenzlau (Schäfergraben) (Uckersee)“

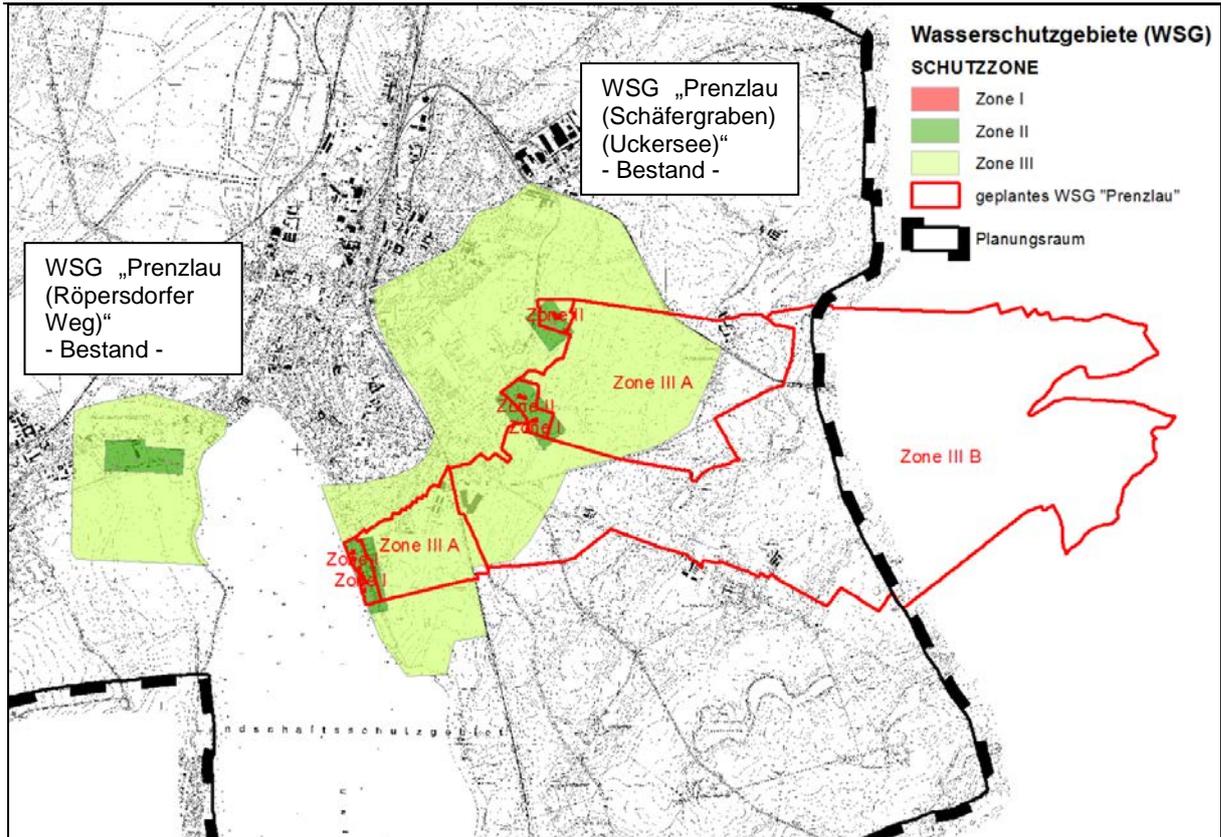


Abb. 11: Übersicht zur Abgrenzung der Wasserschutzgebiete im Planungsraum

Die beiden WSG im Plangebiet befinden sich im OT Prenzlau. Das WSG „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“ befindet sich südlich der Neustädter Vorstadt und grenzt an den nordwestlichen Rand des Unteruckersees an. Das WSG „Prenzlau (Schäfergraben) (Uckersee)“ liegt östlich des Ortskerns von Prenzlau und reicht im Osten bis an den Ort Bündigershof heran. Der südwestliche Teilbereich dieses WSG grenzt an den östlichen Rand des Unteruckersees an.

Diese beiden bestehenden WSG werden derzeit im Zuge eines Neufestsetzungsverfahrens geändert bzw. durch ein neu entstehendes WSG „Prenzlau“ ersetzt. Mit der Neuausweisung des WSG Prenzlau werden die aus DDR-Zeiten bestehenden WSG „Prenzlau (Schäfergraben) (Uckersee)“ und „Grünow“ (außerhalb des Planungsraums) aufgehoben.

Hinsichtlich des WSG „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“ ist die Wasserfassung bereits außer Betrieb. Nach Neuausweisung des WSG „Prenzlau“ soll die Aufhebung des WSG Röpersdorfer Weg erfolgen, eine abschließende Entscheidung dazu steht aber noch aus. 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.

Im Flächennutzungsplan werden beide Abgrenzungen nachrichtlich dargestellt, wobei die Darstellung entsprechend unterschiedlich vorgenommen wird: „WSG geplant“/„WSG Bestand, Aufhebung geplant“.

### 11.1.2 Brandschutz

Im Land Brandenburg trat am 25. Mai 2004 das neue Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz- BbgBKG) in Kraft. Nach § 3 Abs. 2 Ziffer 1 BbgBKG werden die amtsfreien Gemeinden, Ämter und kreisfreien Städte als Aufgabenträger des

örtlichen Brandschutzes und der örtlichen Hilfeleistung zur Erstellung einer Gefahren- und Risikoanalyse verpflichtet. In diesem Zusammenhang ist – entsprechend den örtlichen Verhältnissen – ein Gefahrenabwehrbedarfsplan mit entsprechenden Schutzziele festzulegen, nach denen sich die Personal- und Sachausstattung der Feuerwehr sowie eine angemessene Löschwasserversorgung bestimmt. In der Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2016 wurde der Gefahrenabwehrbedarfsplan mit Gefahren- und Risikoanalyse für die Stadt Prenzlau in der Fassung vom Januar 2016 beschlossen.

Als Gefahrenschwerpunkte werden im Gefahrenabwehrplan neben landwirtschaftlichen Betrieben, forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Verkehrswege (Straßen und Schienen) und Sonderbauten wie Schulen, Kindergärten, kulturelle Einrichtungen etc. die folgenden sonstigen Schwerpunkte genannt:

- Außenliegergehöfte (Ausbauten) in den Ortsteilen
- Objekte von besonderer kulturhistorischer Bedeutung
- Erdgasfernleitungen im Stadtgebiet sowie in Richtung Blindow, Dauer, Mühlhof, Wollenthin und Seelübbe
- Erdölleitung „Schwedt-Rostock“ im Bereich des Ortsteiles Dauer
- Biogasanlagen in Prenzlau und im Ortsteil Dedelow
- Wertstoffannahmehof und Schadstofflager in der Franz-Wienholz-Straße
- Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen
- Industriebetriebe
- im Jahr 2007 von Überschwemmungen betroffene Bereiche

Die Löschwasserversorgung im Stadtgebiet ist über die in der folgenden Tabelle dargestellten Entnahmestellen gewährleistet.

	offene Gewässer	Zisterne	Hydranten	Löschteich	Löschwasserverhältnisse		
					gut	eingeschränkt	ungenügend
Blindow	1	-	-	3	x		
Dauer	1	-	-	2	x		
Dedelow	2	-	1	1	x		
• Steinfurth	1	-	-	1	x		
• Ellingen	-	-	-	1	x		
Güstow	-	-	-	2	x		
• Mühlhof	-	-	-	1	x		
Klinkow	1	-	1	1		x	
• Basedow	-	-	-	1	x		
Prenzlau	1	-	1 <small>(System auf dem Gelände der DB AG nicht ausreichend)</small>	2		x	
• Bündigershof	-	-	-	1	x		
• Ewaldshof	1	-	-	-	x		
• Alexanderhof	-	1	-	1	x		
• Wollenthin	-	-	-	1	x		
• Seelübbe	1	-	-	-	x		
• Augustenfelde	-	-	-	1	x		
• Dreyershof / Magnushof	-	-	-	1	x		
• Stegemannshof	1	-	-	-	x		
Schönwerder	-	-	-	2	x		

Abb. 12: Löschwasserentnahmestellen gem. Gefahrenabwehrbedarfsplan (PRENZLAU, Fortschreibung 2017)

In der Stadt Prenzlau ist die Nutzung des Hydrantensystems grundsätzlich gegeben. Grund für die Einschränkung, dass die Löschwasserversorgung im Bereich der Bahn AG (speziell im Bereich der alten Güterabfertigung) nicht im vollen Umfang sichergestellt werden kann, ist, dass aufgrund von Leitungsschäden stillgelegte Hydrantennetz der Deutschen Bahn AG. Im Zusammenhang mit dem Bau des Bahnhofstunnels und den Parkplätzen im Bereich der alten Güterabfertigung wurde ein Durchgang von der Franz-Wienholz-Straße geschaffen, um die Löschwasserversorgung durch die dort vorhandenen Hydranten sicherzustellen.

Der Naturteich in Schönwerder ist durch Verschlammung und aus ökologischen Gründen nicht mehr nutzbar, weshalb in 2016 ein neuer Löschteich gebaut wurde. Die offene Wasserentnahmestelle am Quillow (Höhe Brücke an der K 7336 Richtung Basedow) in Klinkow ist bei Niedrigwasser nicht nutzbar.

### 11.1.3 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden sowie die Gebiete, die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Durch § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Land Brandenburg verpflichtet, innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 WHG zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete als ÜSG festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>). Darüber hinaus sind für die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete als ÜSG festzusetzen. Die Festsetzungen sind an neue Erkenntnisse anzupassen.

Die flächenmäßig mit Abstand größten und damit bedeutsamsten festzusetzenden ÜSG werden die Gebiete sein, die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis natürlicherweise, also ohne menschliches Zutun, überschwemmt oder durchflossen werden. Auch die Hochwasserschutzräume von Talsperren, Rückhaltebecken und Flutungspolder werden als ÜSG festgesetzt.

Als bereits festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern (Vorländer). Bis zur Neufestsetzung bestehen auch die nach DDR-Wasserrecht festgesetzten Hochwassergebiete als Überschwemmungsgebiete fort.

Für den Planungsraum bzw. das Stadtgebiet Prenzlau existieren nach Angaben des LUGV (Referat RO 6, Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz, Juli 2015) keine nach DDR-Wasserrecht festgesetzten ÜSG. Deshalb wurden in diesem Fall neuere Daten aus den Hochwassergefahren/risikokarten zur Darstellung der ÜSG verwendet. Die Karten selber haben keine rechtliche Wirkung, aber die Flächen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>), dienen als Grundlage für die zukünftige Ausweisung von rechtlich festgesetzten ÜSG. Bisher ist kein Zeitpunkt abzusehen, wann eine gesetzliche Regelung erfolgen wird.

In ÜSG gelten eine Reihe besonderer Schutzvorschriften, die insbesondere verhindern sollen, dass:

- das Abfließen des Wassers behindert wird
- das abfließende Wasser durch wassergefährdende Stoffe wie z. B. Treibstoffe, Heizöle, Pflanzenschutzmittel oder Dünger verschmutzt wird
- sich das Schadenspotenzial durch die Errichtung neuer Gebäude und Anlagen oder andere wertsteigernde Flächennutzungen erhöht

Die in den Hochwassergefahren/risikokarten ausgewiesenen  $HQ_{100}$  werden in den FNP nachrichtlich aufgenommen.

Seltene Hochwasserereignisse mit einem Extremabfluss von  $1,6 \times HQ_{100}$  werden als  $HQ_{\text{extrem}}$  bezeichnet. Dafür gibt es keine zeitliche Definition. Das  $HQ_{\text{extrem}}$  für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau wird nachrichtlich im Beiplan Wasser (Bestand)dargestellt. Diese Darstellung hat ausschließlich informativen Charakter und dient der Risikoabschätzung von Hochwasserereignissen. Bei der Planung von Bebauung im Hochwasserrisikogebiet  $HQ_{\text{extrem}}$  sollen Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Bauwerke ergriffen werden.

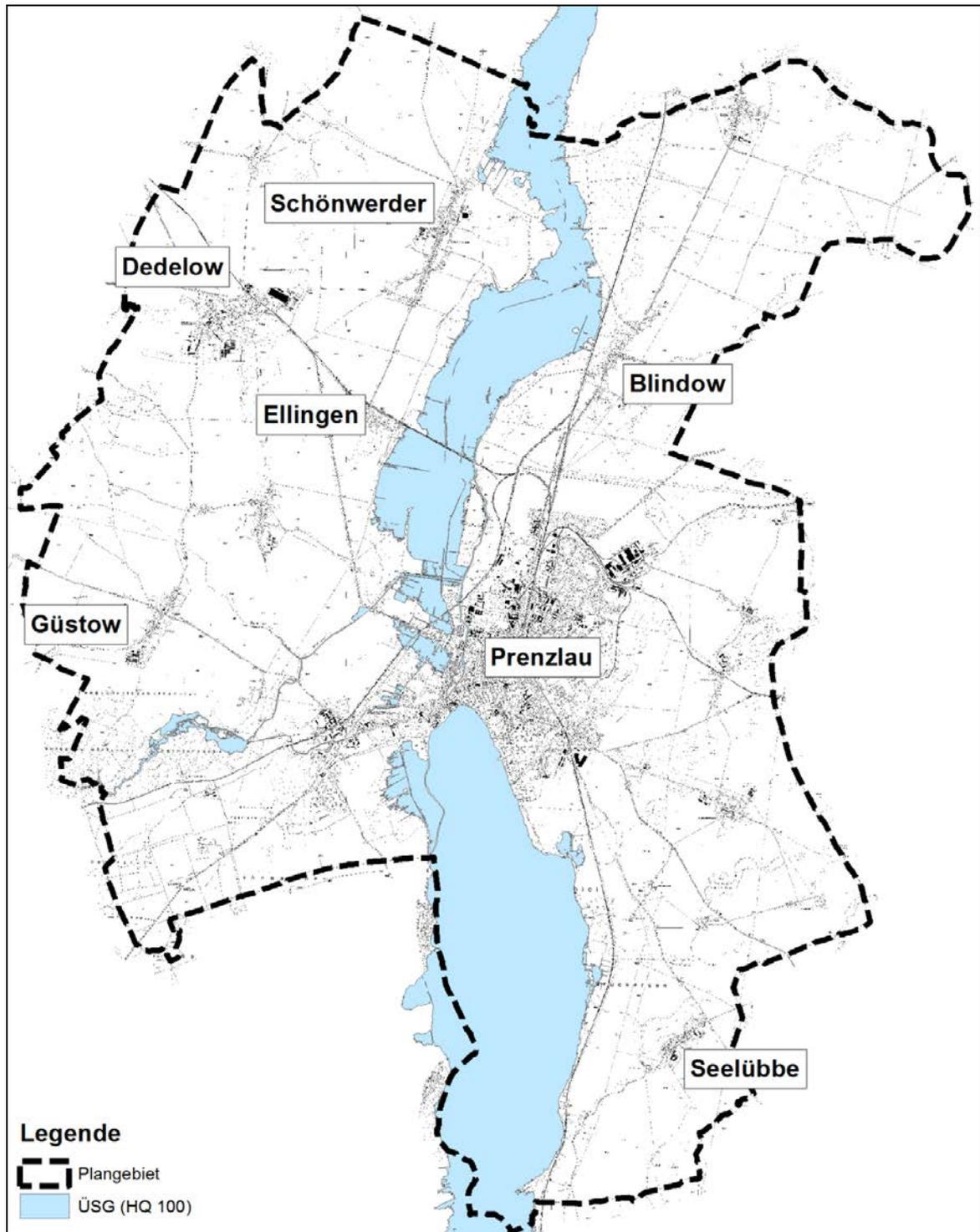


Abb. 13: Überschwemmungsgebiete im Planungsraum ( $HQ_{100}$ )

## 11.2 Energieversorgung

Prenzlau verfügt über herausragende Kompetenzen im Energiebereich und übernimmt als Kommune eine Vorbildfunktion bei der Förderung regenerativer Energien. Dies betrifft die Entwicklung und Umsetzung innovativer Strategien zur Wärmeenergieversorgung, vielfältige Projekte im Energiesektor und die Aktivitäten von Unternehmen aus der Energiebranche.

Die international tätigen Firmen ENERTRAG AG und aleo solar AG sowie die kommunalen Stadtwerke haben mit ihrer zukunftsorientierten Branchenkompetenz wichtige ökonomische Effekte für die Stadt und die Region, setzen aber auch zahlreiche dem Klimaschutz dienende Projekte auf der lokalen Ebene um. Die ENERTRAG AG, deren Kerngeschäft die Errichtung und der Betrieb von Windparks darstellt, betreibt in der Region das modellhafte „Kraftwerk Uckermark“, welches als Hybridkraftwerk eine Kopplung von Windkraftanlagen und Biomassekraftwerken darstellt, die mit einer Wasserstoffherzeugung und -speicherung kombiniert werden.

Die aleo solar AG produziert am Standort Prenzlau mit hochmoderner Technik in einer fast voll automatisierten Fertigung Solarmodule in Premiumqualität, war aber zuletzt von der weltweiten Krise der Solarindustrie stark betroffen.

Die Stadtwerke Prenzlau GmbH betreiben zahlreiche innovative Projekte der Energieversorgung. Von besonderer Bedeutung ist die Fernwärme, die unter Einbeziehung regenerativer Energiequellen (Geothermie, Klärgas, Biogas) sowie durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird.

Ein wichtiges Projekt für die zukunftsgerechte Energieversorgung ist die energetische Stadtsanierung. Ausgehend von den großen Potenzialen, die sich durch die kompakte Baustruktur und das bestehende Fernwärmenetz in der Innenstadt zeigen, wurde Ende 2013 ein „Integriertes energetisches Quartierskonzept für die Innenstadt in Prenzlau“ (STADT PRENZLAU, 2013) erarbeitet (vgl. Kapitel 4.3.2). Unter dem übergeordneten Ziel der Verbesserung der Gesamtenergiebilanz des Quartiers und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen werden bedarfsgerechte energetische Maßnahmen im Gebäudebestand und bei vorhandenen Infrastruktureinrichtungen abgeleitet, Möglichkeiten zur Optimierung der vorhandenen Wärmeenergieerzeugung und -verteilung sowie der Straßenbeleuchtung untersucht sowie Empfehlungen für die weitere städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes und für die Verbesserung der Mobilität gegeben. Das Quartierskonzept konzentriert sich auf die Innenstadt, bezieht aber außerhalb liegende Potenziale (z.B. Einspeisung regenerativer Energien wie Geothermie in das Fernwärmenetz) ein und leitet Aussagen auf die Gesamtstadt ab.

Hinzu gekommen ist außerdem die Kommunalwind Nord GmbH. Sie beschäftigt sich mit der Projektierung, Entwicklung und dem Betrieb von Windkraftanlagen. Das zu 100 % kommunale Unternehmen besteht aus den Stadtwerken Prenzlau GmbH und den Stadtwerken Waren GmbH als Gesellschafter und versorgt Kunden mit Ucker- und MüritzStrom.

### 11.2.1 Elektroenergie

Die Versorgung der Stadt Prenzlau mit Strom (Nieder- und Mittelspannung bis 20 kV) erfolgt durch die Stadtwerke Prenzlau.

Das Umspannwerk an der Stettiner Straße sowie innerhalb des Plangebietes befindliche oberirdische 110-kV Leitungen, die die Hauptversorgungsleitungen für Strom darstellen sind im FNP dargestellt. Trafostationen, Nieder- und Mittelspannungsleitungen werden aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt.

## 11.2.2 Fernwärme

Für die Fernwärmeversorgung haben die Stadtwerke Prenzlau das „Konzept zur Fernwärmeversorgung der Innenstadt“ (STADTWERKE PRENZLAU GMBH, 2007) erarbeitet. Mit dem Konzept soll ein wichtiger Beitrag geleistet werden, um auch die Fernwärmeversorgung der Innenstadt zum überwiegenden Teil durch regenerative Energien sicherzustellen. Fossile Brennstoffe (z.B. Erdgas) sollen weitestgehend abgelöst und vorhandene, bislang ungenutzte Energiequellen in die Wärmeversorgung effizient eingebunden werden. Bereits in den Jahren vor 2007 hat die Stadt Prenzlau mit ihren Stadtwerken diesbezüglich bereits erhebliche Investitionen getätigt.

Das Konzept beschreibt die Rahmenbedingungen der Stadtwerke Prenzlau GmbH und der Fernwärmenetze, deren Grundlast bereits durch drei Wärmeerzeuger bedient wird, die regenerative Energieträger nutzen (Klärgas-BHKW, Biogasanlage, Geothermieanlage). In der Mittel- und Spitzenlast des Fernwärmenetzes muss jedoch noch ein beträchtlicher Wärmebedarf durch konventionell befeuerte Kesselanlagen gedeckt werden.

Die Stadtwerke Prenzlau GmbH betreiben im Kernstadtgebiet Prenzlaus derzeit vier voneinander isolierte Fernwärmenetze.

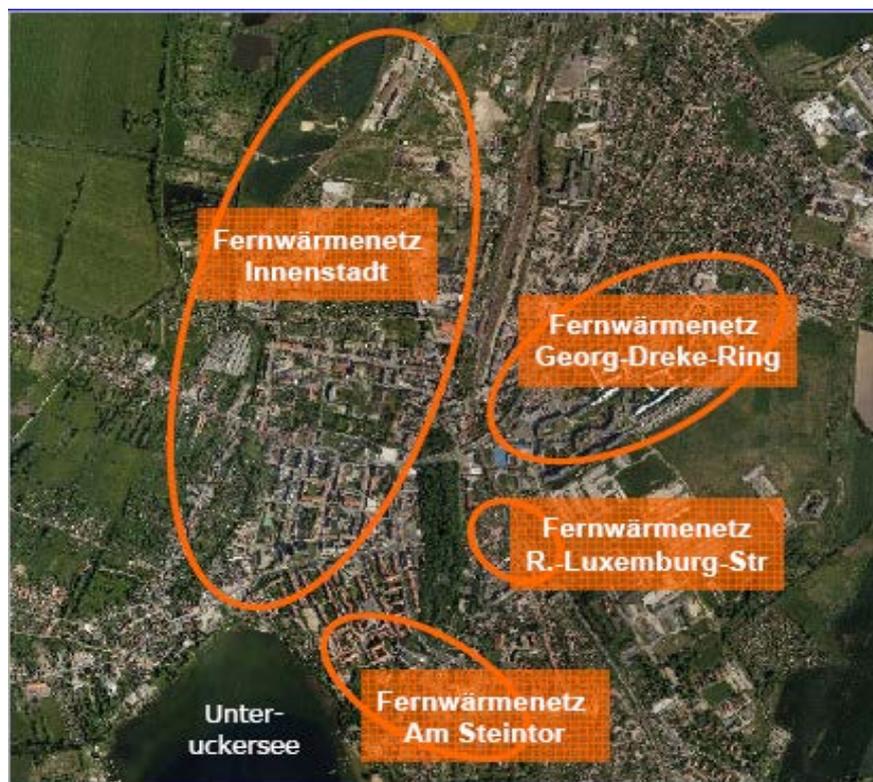


Abb. 14: Fernwärmenetze Stadt Prenzlau

Das Prenzlauer Fernwärmesystem „Innenstadt“ mit seinen angeschlossenen Abnehmern im Umfang von ca. 14 MW (Summe der Anschlusswerte) versorgt etwa 2000 Wohneinheiten und wird bereits heute in der Grundlast durch drei Wärmeerzeuger bedient, die regenerative Energieträger nutzen. Dies sind zwei Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Klärgas- BHKW der Stadtwerke Prenzlau mit einer im Mittel zur Verfügung stehenden thermischen Leistung von 175 kW, Biogas- BHKW der „Bioenergie“ mit den Eigenbedarf übersteigenden 1.600 kW) sowie ein Geothermiesystem von 150 kW thermischer Leistung auf Niedertemperaturniveau, das nach dem Prinzip der „Tiefen Erdwärmesonde“, die bis in ca. 3.000 m Tiefe reicht, arbeitet. Das Fernwärmesystem Georg-Dreke-Ring versorgt ebenfalls ca. 2000 Wohneinheiten.

Unter Abzug der heute von der Geothermie gelieferten Wärme, die zukünftig ein speziell auf deren Anforderungen zugeschnittenes Niedertemperatur-Inselnetz bedienen soll, besteht in der Mittel- und Spitzenlast des Fernwärmenetzes jedoch weiterhin beträchtlicher Wärmebedarf, der durch konventionell befeuerte Kesselanlagen gedeckt werden muss.

Geplant ist es, gemäß Fernwärmekonzept einen Aquifer-Wärmespeicher zu nutzen. Dieser saisonale Speicher soll die vorhandenen Abwärmepotenziale der standortnahen Biogasanlage über eine Langzeitspeicherung für die Wärmeversorgung nutzbar machen. Durch einen Tiefenwärmespeicher wäre es möglich, die im Sommer nicht benötigte Wärme zu speichern und im Winter (bei einem Wirkungsgrad von ca. 85%) wieder zur Fernwärmenutzung zu verwenden und dadurch die Verbrennung fossiler Brennstoffe zu substituieren. Hierzu wird auch auf die Stadtumbaustrategie Prenzlau 2030 verwiesen (STADT PRENZLAU, 2018, S. 55f.).

Im vorhandenen Energiemix von Wärmeenergie aus Klärgas-BHKW (Stadtwerke Prenzlau), Biogas-BHKW (Bioenergie) und Erdgaskesselanlage (Stadtwerke Prenzlau) soll durch den saisonalen Speicher der Anteil des Einsatzes von Erdgas von ursprünglich 52 % an der Gesamtwärmeproduktion auf ca. 32 % zu Gunsten einer zusätzlichen Wärmenutzung aus der Biogasanlage abgesenkt werden. Eine entsprechende CO<sub>2</sub>-Minderung ist die Folge. Die Erstellung einer Finanzierung für die wirtschaftliche Realisierung des Speichers ist derzeit die aktuelle Aufgabe. Die Untersuchungen zum Quartierkonzept dienen auch dazu, die Nutzungsmöglichkeiten des saisonalen Aquiferspeichers zu erweitern.

Die Betrachtung der Wärmenetze im Rahmen des „Integrierten energetischen Quartierkonzepts für die Innenstadt in Prenzlau“ (STADT PRENZLAU, 2013) zeigte, dass diese qualitativ miteinander vergleichbar und grundsätzlich wirtschaftlich betreibbar sind. Es bestehen Verdichtungsmöglichkeiten, die vorrangig in den Kernbereichen der Versorgungsgebiete konsequent genutzt werden sollten. In Randbereichen der Fernwärmeversorgungsgebiete mit niedrigen Wärmedichten sowie bei einem deutlichen Rückgang der Abnahmemenge (um mehr als ein Viertel) kann es jedoch sinnvoll sein, grenzwertige und unwirtschaftliche Teilbereiche durch Erdgas zu erschließen und zu versorgen. Eine geringere Dichte der Fernwärmenetze durch Stadtumbau oder Umstellung auf individuelle Einzelversorgungslösungen sollte im Sinne eines wirtschaftlichen Netzbetriebes weitgehend vermieden werden. Eine Verdichtung, insbesondere in Kernbereichen, verbessert die Wirtschaftlichkeit des Netzbetriebes und kommt allen Fernwärmekunden finanziell zugute. Einzellösungen im innerstädtischen Bereich sind nur insoweit zu empfehlen, wenn sie in das Gesamtversorgungsnetz integrierbar sind.

Hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit der Fernwärmeversorgung in der Stadt Prenzlau hängt diese weiter sehr stark von der Akzeptanz durch die Fernwärmekunden ab. Angesichts des ehemals bestehenden Konfliktpotenzials zur Höhe der Fernwärmepreise erfolgte im Rahmen der Konzepterarbeitung eine entsprechende Analyse und Bewertung.

Das energetische Quartierskonzept hat einen politischen Beschluss zur Fortführung der Fernwärmeversorgung in der Innenstadt bewirkt. Zudem wurde in einem vertiefenden Gutachten eine Einigung zum Fernwärmepreis erreicht. Alle zwei Jahre wird die Angemessenheit der Fernwärmepreise durch einen neutralen Gutachter gutachterlich bestimmt (STADT PRENZLAU, 2018, S. 56f.).

### **11.2.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist über den Anschluss an das im FNP dargestellte Erdgasfernleitungsnetz gegeben. Im FNP werden nur die Hauptversorgungsleitungen dargestellt (300 mm). Das Gasversorgungsnetz ist über das gesamte städtische Gebiet Prenzlaus verzweigt.

Die Netze der Stadtwerke Prenzlau GmbH sind ausbaufähig und können bei Bedarf auch Stadterweiterungen versorgen.

Eine weitere Gasversorgung besteht durch Flüssiggas, das in Form von Einzeltankanlagen und Gemeinschaftstankanlagen bereitgestellt wird (z.B. in Prenzlau, Seelübbe).

#### **11.2.4 erneuerbare Energien**

Die Stadt Prenzlau verfolgt entsprechend ihrem Leitbild als „Stadt der erneuerbaren Energien“ konsequent das Ziel eines kommunalen Klimaschutzes in Verbindung mit der Nutzung regionaler Ressourcen. Für die Umsetzung des kommunalen Leitbildes liegen sehr gute Voraussetzungen vor. Ziel ist es, daraus ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des Landes Brandenburg und auch darüber hinaus zu entwickeln. Die sichtbar erschlossenen Windenergiepotenziale sowie das bestehende Hybridkraftwerk und die bereits getätigten Investitionen in die Wärmeenergieerzeugung aus regenerativen Energien bilden die Grundlage zur Weiterverfolgung dieses Ziels.

Im Netz der Stadtwerke Prenzlau werden derzeit ca. 80 MW aus erneuerbaren Energien eingespeist und es wird durch Repowering von größeren Windfeldern ein weiterer Anstieg erwartet. Da die Stadt Prenzlau insgesamt nur etwa 20 MW benötigt und der Ausbau der Übertragungsnetze bzw. von Speichersystemen nur schleppend vorangeht, werden die EE-Anlagen immer häufiger abgeregelt und damit in ihrer Leistung reduziert. Bis zum Ausbau der Übertragungsnetze bzw. der Weiterentwicklung von Energiespeichern kann die Einbeziehung der Technologien Power-to-Heat und Power-to-Gas eine Alternative zur Leistungsreduzierung von EE-Anlagen darstellen. Dadurch würde die Bedeutung der bestehenden Fernwärmenetze im Stadtgebiet Prenzlau ansteigen ((STADT PRENZLAU, 2018, S. 55f.)

Der Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg ([eks.brandenburg.de](http://eks.brandenburg.de)) gibt über die Standorte und die installierten Leistungen von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie Auskunft (siehe Abb. 15). Dazu ist anzumerken, dass der Aktualitätsstand der Daten für die PV-Großanlagen im EKS der 31.12.2015 ist, weshalb für Prenzlau nur eine Anlage dieser Art dargestellt ist.

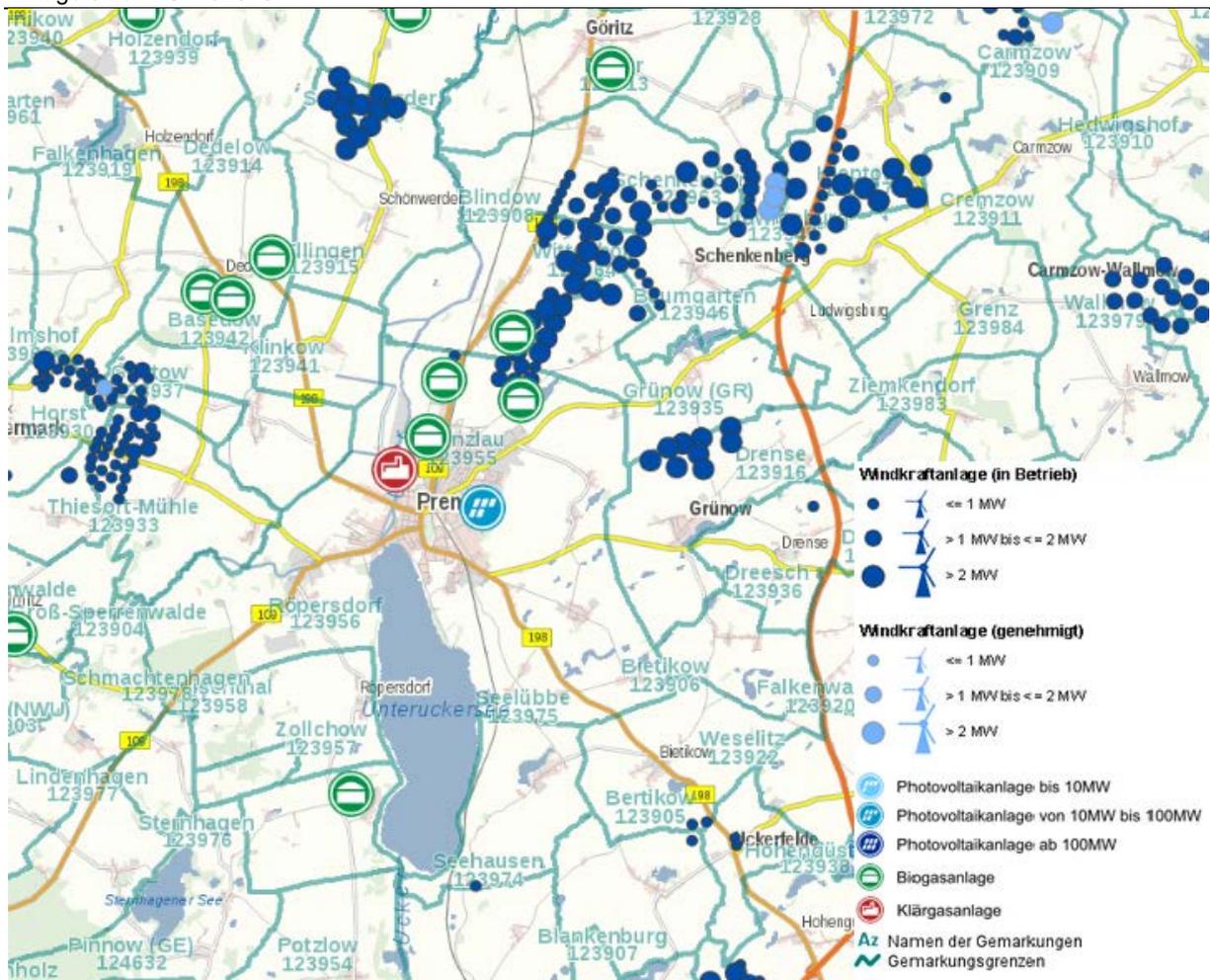


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg (Stand 08/2018)

### 11.2.4.1 Photovoltaik

Für die Stadt Prenzlau wurde das „Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikfreiflächenanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen im Gemeindegebiet von Prenzlau“ (STADT PRENZLAU, 2011) erarbeitet.

Im Standortkonzept wurden potenziell geeignete Flächen für die Ansiedlung von PV-Freiflächenanlagen nach unterschiedlichen Kriterien gesucht und festgelegt.

Das Standortkonzept wurde jedoch nie abschließend beschlossen, weshalb auf eine Ausweisung von Angebotsflächen für Photovoltaikanlagen im FNP verzichtet wird.

Vorhandene PV-Anlagen werden als bestehende Sonderbauflächen im FNP dargestellt (vgl. Kapitel 12).

### 11.2.4.2 Windenergie

Der sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ trat mit Bekanntmachung vom 18.10.2016 in Kraft. Damit wurde der gleichnamige Teilregionalplan vom 29.09.2004 verdrängt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier im sachlichen Teilregionalplan ausgewiesene

Windeignungsgebiete. Die Windeignungsgebiete liegen entweder vollständig oder teilweise innerhalb des Plangebiets.

Folgende Windeignungsgebiete betreffen das Plangebiet und werden in den FNP nachrichtlich übernommen:

- Nr. 1 Bandelow
- Nr. 11 Güstow
- Nr. 25 Schenkenberg
- Nr. 34 Wittenhof

Rechtskräftige Bebauungspläne, die ein Sondergebiet Wind festsetzen, werden im Flächennutzungsplan innerhalb der nachrichtlich übernommenen Windeignungsgebiete (WEG) als SO Wind dargestellt. Ebenfalls wird das Sondergebiet Wind des noch nicht rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Windfeld Dauer, Teilbereich I, dargestellt. Hier wird damit gerechnet, dass die Rechtskraft noch vor Abschluss des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erlangt wird. Die außerhalb dieser Flächen bestehenden WKA unterliegen dem Bestandsschutz. Die Steuerungswirkung der Sonderbauflächen Windkraft entfaltet keine Ausschlusswirkung, da sich die Steuerung raumbedeutsamer Windenergieanlagen bzw. die Zulässigkeit der Anlagen aus der Regionalplanung und dem § 35 BauGB ergibt. Als Hinweis für Planungsträger und die Öffentlichkeit werden die Eignungsgebiete aus dem sachlichen Teilregionalplan mit Stand vom 11.04.2016 nachrichtlich übernommen.

Eine Rohrleitungsanlage der PCK Raffinerie GmbH kreuzt das nördliche Plangebiet im Bereich der Gemarkungen Dauer und Schönwerder. Das Teilgebiet des WEG Schenkenberg innerhalb der Gemarkung Dauer wird von dieser Rohrleitung durchzogen. In Bezug auf die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen in der Nähe von Rohrleitungsanlagen der vorliegenden Art wird kein maßgebliches Gefährdungspotential sowie etwaige gefährdende Beeinflussungen des Pipelinebetriebes gesehen, sofern die Windkraftanlage einen Mindestabstand zu dem Schutzstreifen (8 m Breite) der Rohrleitungsanlagen enthält, der dem 1,1-fachen der Gesamthöhe der Windkraftanlage entspricht.

Sollten die Planungen im Einzelfall die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen in einem näheren Abstand vorsehen, so wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sich in diesen Fällen eine Risiko- und Gefährdungsabschätzung nicht allgemein und in Bezug auf bestimmte Windkraftanlagentypen sondern nur Konkret in Bezug auf die jeweilige geplante Einzelanlage sowie die Verhältnisse am Standort und in Bezug auf die Lage und Situation der Rohrleitungsanlage prüfen lässt.

#### **11.2.4.3 sonstige Energiequellen und Nutzung erneuerbarer Energien in Prenzlau und Umgebung**

Im Stadtgebiet befinden sich insgesamt fünf Biogasanlagen. Zwei davon befinden sich im Ortsteil Dedelow. In Prenzlau sind das Kühlhaus, die Rosen Eiskrem Süd GmbH sowie die Bioenergy Prenzlau GmbH mit einer Biogasanlage ansässig.

Das Prenzlauer Fernwärmesystem wird durch drei Wärmeerzeuger bedient, die regenerative Energieträger nutzen. Das sind zwei Wärme-Kopplungsanlagen (ein Klärgas-BHKW mit einer im Mittel zur Verfügung stehenden thermischen Leistung von 175 kW<sub>th</sub> und ein Biogas-BHKW der "Biogas" mit den Eigenbedarf übersteigenden 1.600 kW<sub>th</sub>) sowie ein tiefengeothermisches System auf Niedertemperaturniveau, dessen Tiefen-Erdwärmesonde in 3.000 m Tiefe arbeitet.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten energetischen Quartierskonzepts (PRENZLAU 2013) wird auf das Potenzial der in unmittelbarer Nähe zur Biogas-KWK-Anlage liegenden

Altbohrungen der stillgelegten hydrothermalen Geothermieanlage Prenzlau verwiesen. Sie erschließen in ca. 1.000 m Tiefe die geologische Formation Hettang-Untersinemur im Lias. Das ist eine ca. 60 m dicke Schicht aus Sandstein, deren Poren mit Wasser gefüllt sind und die nach oben und unten von wasserundurchlässigen Gesteinsschichten abgeschlossen ist. Die natürliche Speichertemperatur in dieser Tiefe erreicht ca. 45°C. Der Salzgehalt des Wassers beträgt dort etwa 95 g/l. Die Überprüfung der Bohrungen hat ergeben, dass eine Bohrung in einem ausgezeichneten Zustand ist. Diese Bohrung soll für den geplanten aquiferen Tiefenspeicher genutzt werden.

Die in Prenzlau bestehenden zahlreichen Einzelanlagen der photovoltaischen und thermosolaren Nutzung stehen nicht mit dem Fernwärmenetz der Stadt in unmittelbarer Verbindung. Die installierte solare Leistung (nur Photovoltaik) in der Stadt Prenzlau lag im Jahr 2011 bei 5151 kW.

Im Umfeld der Stadt wird das Windkraftpotenzial in bedeutendem Umfang genutzt. Der Windkraftbetreiber Enertrag AG betreibt weiterhin bei Prenzlau ein Hybridkraftwerk, das aus 3 x 2 MW<sub>el</sub> Windstrom in einem 500 kW-Druck-Elektrolyseur aus dem Windstrom Sauerstoff und Wasserstoff erzeugt. In der Mischung mit Biogas wird dies für die Verstromung in einer KWK-Anlage genutzt. Die entsprechende KWK-Anlage steht im Versorgungsgebiet Georg-Dreke-Ring/Schulz-Ring in Prenzlau und erzeugt dort gleichzeitig Fernwärme und Elektroenergie bzw. wird der Wasserstoff als Treibstoff verwendet.

Der Wasserstoff selbst ist speicherfähig und kann auch als Fahrzeugtreibstoff verwendet werden. Dieses, Power-to-Gas bezeichnete Konzept, ist eine Möglichkeit, fluktuierenden Strom aus erneuerbaren Quellen wie Windkraft und/oder Photovoltaik „speicherfähig“ zu machen. Die bereits realisierten und geplanten Vorhaben sind als vorzeigefähige Bausteine für eine bereits heute realisierbare Energiestrategie der Stadt Prenzlau zu bewerten.

### **11.3 Fernmeldewesen**

Im Gebiet der Stadt Prenzlau verfügt die Deutsche Telekom AG über ein flächendeckendes Leitungsnetz zur Versorgung des Territoriums mit Telekommunikationsleistungen, welches ständig anhand des sich entwickelnden Bedarfs ausgebaut wird.

Im Jahr 2013 haben die Stadt Prenzlau und die Deutsche Telekom den VDSL-Ausbau für über 8.200 Haushalte vereinbart. Der Ausbau in Prenzlau ist Teil der Telekom-Breitbandoffensive „Integrierte Netz-Strategie“. Die Kosten für den Ausbau in Prenzlau trägt die Telekom.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne müssen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

### **11.4 Richtfunk**

Das Gebiet der Stadt Prenzlau wird von diversen Richtfunkstrecken gekreuzt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die eine bauliche Höhe von über 20 m (insbes. Windkraftanlagen) vorsehen und bei Photovoltaikanlagen, sind die Bundesnetzagentur und die Richtfunkbetreiber zu beteiligen. Im Stadtgebiet tätige Richtfunkbetreiber sind zum Stand der Begründung die Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Plus Mobilfunk GmbH, Ericsson Services GmbH, Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und die Vodafone GmbH.

## 11.5 Abfallwirtschaft

Für die Abfallentsorgung in der Stadt Prenzlau ist die Uckermärkische Dienstleistungsgesellschaft mbH (UDG) zuständig. Die UDG ist eine 100 %-ige Gesellschaft des Landkreises Uckermark. Sie wurde durch den Landkreis Uckermark ab 01.01.2006 mit der Durchführung folgender Aufgaben beauftragt:

- Entsorgung von Abfällen aus Haushalten und anderen Herkunftsbereichen als Haushalten, einschließlich Einsammeln und Transportieren
- Kalkulation, Bearbeitung und Einzug der Abfallgebühren
- Kontrolle und Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Abfallentsorgung
- Abfallberatung von privaten Haushalten und Gewerbebetrieben
- Öffentlichkeitsarbeit
- Bäumung illegal abgelagerter Abfälle (herrenlose Abfälle)
- Aufstellung und Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzepts
- Standortfindung, Planung, Errichtung und Betreibung von Anlagen zur Abfallbehandlung und Abfallentsorgung
- Erstellung der kommunalen Abfallbilanzen
- Schließung, Rekultivierung und Nachsorge der kreiseigenen Deponien

Ab dem 01.07.2008 wurde die UDG ebenfalls mit der Durchführung von Betriebs-, Unterhaltungs-, und Instandsetzungsleistungen der Kreisstraßen einschließlich des Straßenwinterdienstes im Sinne des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) betraut.

## 11.6 Gewinnung von Bodenschätzen

Im Land Brandenburg erfolgt die Rohstoffsicherung mehrstufig. Vom Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe wird die geologische Erkundung der Lagerstätten vorgenommen und dokumentiert. Dieses Grundkonzept bildet die Richtschnur für die Rohstoffsicherung.

Im Rahmen des Sachlichen Teilplanes des Regionalplanes Uckermark-Barnim von 2016 „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ werden die Aussagen zur Rohstoffsicherung und –gewinnung präzisiert.

Im Bereich südlich der Berliner Straße zwischen der Neustädter Vorstadt und dem Standortübungsplatz Prenzlau befindet sich der Sandtagebau Prenzlau. Als grundeigener Bodenschatz entsprechend § 3 Abs. 4 BBergG wird diese Sandlagerstätte abgebaut und im Flächennutzungsplan dargestellt (3,4 ha).

Im Gebiet nördlich und südlich der B 109 in Richtung Berlin befinden sich weitere Höffigkeitsgebiete für Steine/Erden, in denen das Vorhandensein von Sanden und Kiessanden in rohstoffwirtschaftlich brauchbarer Mächtigkeit und Qualität vermutet wird. Diese Vorkommen sollen der Rohstoffnutzung künftiger Generation dienen.

Im Einklang mit der Regionalplanung, siehe Sachlicher Teilplan von 2016 „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ sind für das Stadtgebiet Prenzlau keine weiteren Neuaufschlüsse geplant, da sie einen erheblichen und zumeist irreversiblen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen.

Ein besonderer Rohstoff ist das Thermalwasser, welches heute schon über eine geothermische Heizzentrale zur Wärmeversorgung der Stadt genutzt wird.

Innerhalb der Stadt Prenzlau liegen die Bewilligungsfelder Prenzlau-Nord, Prenzlau Nord 2/Sole und Prenzlau Nord 2/Erdwärme, für die der Stadtwerke Prenzlau GmbH die Bewilligung gemäß § 8 BBergG zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole beziehungsweise Erdwärme erteilt wurde. Derzeit finden in den Bewilligungsfeldern auf der Grundlage bergrechtlich zugelassener Hauptbetriebspläne Aufsuchungs- beziehungsweise Gewinnungsbohrungen statt. Um die dazu abgeteuften Bohrungen ist ein Sicherheitsabstand von 25 m einzuhalten. Die Bewilligungsfelder und die Bohrungen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

## **12 soziale Infrastruktur**

### **12.1 Kirchen, kirchliche Einrichtungen**

Im Bereich der Stadt Prenzlau als auch in nahezu jedem Ortsteil befinden sich Kirchen. Im Stadtgebiet sind die folgenden im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Kirchen vorhanden:

- Kirche St. Marien
- Alte Nikolaikirche
- Sabinenkirche
- Dreifaltigkeitskirche
- Jakobikirche
- Katholische Kirche St. Maria Magdalena
- Kirche der Evangelischen-Freikirchlichen-Gemeinde (Baptisten)
- Neuapostolische Kirche
- Ev. Dorfkirche Dauer
- Dorfkirche in Dedelow
- Dorfkirche in Basedow
- Dorfkirche in Blindow
- Dorfkirche in Ellingen
- Dorfkirche in Güstow
- Dorfkirche in Klinkow
- Dorfkirche in Schönwerder
- Dorfkirche in Seelübbe

### **12.2 Schulen**

Im Stadtgebiet Prenzlau ist das gesamte Bildungsangebot von der Grundschule bis zum Gymnasium vorhanden. Neben den Schulen gibt es außerdem berufsbildende Schulen, eine Musikschule (Kreismusikschule Uckermark) und eine Volkshochschule (Kreisvolkshochschule Uckermark).

Das Grundschulangebot in Prenzlau ist vielseitig. Die Diesterweg-Grundschule arbeitet als verlässliche Halbtagschule und als „Schule ohne Rassismus – Schule mit Courage“ national und international in der gleichnamigen Bewegung mit. Die Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ arbeitet lese- und musikorientiert und die Grundschule „Artur Becker“ widmet sich im Besonderen der Umwelterziehung.

Die Oberschule mit Grundschulteil „Carl Friedrich Grabow“ ermöglicht den durchgehenden Besuch von der 1. bis zur 10. Klasse. Die Oberschule arbeitet sehr intensiv mit den örtlichen und überörtlichen Unternehmen zusammen und stellt neben der Oberschule „Philipp Hackert“ ein Vorbild in der Vermittlung der Schüler in Ausbildungsberufe dar. Darüber hinaus

gibt es die Montessori-orientierte Aktive Naturschule, die in freier Trägerschaft betrieben wird und ebenfalls einen Unterricht bis zur 10. Klasse anbietet.

Das sich seit dem 01.01.2017 in Trägerschaft des Landkreises befindliche Christa-und-Peter-Scherpf-Gymnasium bietet den Schülern die Möglichkeit, das Abitur abzulegen. In Trägerschaft des Landkreises gibt es außerdem die Oberschule „Philipp Hackert“, zwei Schulen mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt („Lebensschule Uckermark“: geistige Entwicklung, Schule „Max Lindow“: Lernen). Diese Schulen nehmen eine erhebliche Umlandfunktion wahr und unterstreichen Prenzlaus Rolle als Mittelzentrum.

Folgende Einrichtungen befinden sich in Prenzlau:

#### Grundschulen

- Diesterweg-Grundschule
- Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“
- Grundschule „Artur Becker“
- Aktive Naturschule Prenzlau - Grundschule (Freie Schule Prenzlau e.V.)

#### Oberschulen

- Aktive Naturschule Prenzlau - Oberschule (Freie Schule Prenzlau e.V.)
- Oberschule „Philipp Hackert“ Prenzlau
- Oberschule mit Grundschulteil „Carl Friedrich Grabow“

#### Gymnasien

- Christa-und-Peter-Scherpf-Gymnasium

#### Berufsbildende Einrichtungen

- Oberstufenzentrum Uckermark
- Medizinische Schule Uckermark

#### Förderschulen

- Max-Lindow-Schule Prenzlau
- Lebensschule Uckermark

Der stetige Bevölkerungsrückgang im Landkreis Uckermark, vor allem in den jüngeren Altersgruppen, hat in der Perspektive bis zum Jahr 2030 Auswirkungen auf die Entwicklung des Schulbedarfs. Derzeit sind auf Grundlage der Schulentwicklungsplanung des Landkreises noch alle Standorte und Einrichtungen gesichert. Im Grundschulbereich ist dies vor allem durch die Schließung von Standorten im Umland und dem dadurch gestiegenen Anteil von Schülern aus dem ländlichen Raum gewährleistet. Auch im Sekundarbereich konnte bislang auf die Schließung eines Oberschulstandortes verzichtet werden.

Aus der zuletzt gestiegenen Zahl von Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf ergeben sich im Zusammenhang mit den Zielsetzungen der Inklusion spezifische Handlungsbedarfe für die Weiterentwicklung von Schulstandorten. Diese sind qualitativ an die entsprechenden Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit, zusätzliche Räume) anzupassen, ebenso an zeitgemäße energetische Standards. Hinsichtlich des Brandschutzes besteht bei noch einer Grundschule und zum Teil auch bei den weiterführenden Schulen ein erheblicher Investitionsbedarf. Beim in die Trägerschaft des Landkreises übergegangenem Gymnasium besteht aktuell der größte Investitionsbedarf.

## 12.3 Kinderbetreuung

Die Stadt Prenzlau ist Träger von fünf Kindertagesstätten (Kita „Freundschaft“, Kita „Geschwister Scholl“, Kita „Wunderland“, Kita „Kinderland“, Hort der Oberschule mit Grundschulteil „C. F. Grabow“). Die kommunalen Einrichtungen umfassen die Bereiche Kinderkrippe, Kindergarten und Hort.

Die Kita „Wunderland“ im Ortsteil Dedelow, die seit der 2006 erfolgten Schließung der Grundschule Dedelow keinen Hortbereich mehr besitzt, bildet dabei die Ausnahme. Ebenso verfügt der Hort der Oberschule mit Grundschulteil „C. F. Grabow“ über keine Kinderkrippe und keinen Kindergarten.

Neben den städtischen Kindertagesstätten existieren vier weitere Einrichtungen in privater Trägerschaft. Insgesamt verfügen die Einrichtungen über eine Kapazität von 1.654 Plätzen (Krippe, Kindergarten und Hort), die aktuell von 1.541 Kindern genutzt werden. Damit liegt die Auslastung insgesamt bei 91%, sodass Reserven zur Deckung des erweiterten Rechtsanspruchs auf Betreuungsplätze für kleine Kinder bereit stehen.

Seit Oktober 2016 werden die Einrichtungen durch die Kita „Gartenzwerge“ (Verein Gartenzwerge e.V.) ergänzt. Zweck dieser Einrichtung ist es, Studierenden mit Kindern das Studium zu ermöglichen, indem Betreuungszeiten abgedeckt werden, die von anderen Einrichtungen nicht abgedeckt sind (Zeiten von 14-18 Uhr, bei Bedarf auch bis 20 Uhr).

Die Reserven zielen auf die Gesamtkapazität der zur Verfügung stehenden Plätze in den Kindertagesstätten, also Krippe, Kindergarten und Hort. Detailliert betrachtet ist die Auslastung zum Teil weitaus höher (bis knapp 98%) und tatsächliche Reserven bestehen mit einer Ausnahme zumeist in den Horteinrichtungen. Des Weiteren bezieht sich der Auslastungsgrad ausschließlich auf die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten in den Einrichtungen (also Fläche). Unberücksichtigt dabei bleibt die gegenwärtige Personalsituation (Fachkräftemangel), die zur Deckung der Reserven Voraussetzung ist.

Die Auslastung der Kindertagesstätten (Stand 01.03.2018) beträgt rein nach der Größe der Räume berechnet, ohne Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Personals in der/im

- Kita „Geschwister Scholl“ 99,23%,
- Kita „Kinderland“ 91,11%,
- Kita „Freundschaft“ 91,50 %
- Hort „Grabow“ 71,67%
- Kita „Wunderland“ 72,86%.

Positiv hervorzuheben ist, dass neben der Trägervielfalt auch eine große Angebotsvielfalt existiert, z.B. ein Betreuungsangebot mit Übernachtung und Wochenendbetreuung. Die Stadt Prenzlau genießt landesweit den Ruf, über hervorragende Kitas zu verfügen. Vier kommunale Einrichtungen sind mit dem Deutschen Kindergarten Gütesiegel ausgezeichnet. In den Einrichtungen findet eine musikalische Früherziehung und Sprachunterricht statt.

Die integrative Kindertagesstätte „Friedrich Fröbel“ ist die einzige behindertengerechte Kita in Prenzlau. Lediglich die Kita „Geschwister Scholl“ ist teilweise behindertengerecht ausgestattet. Die Kita Wunderland ist seit 2012 Konsultationskita des Landes, daneben gibt es Kitaangebote freier Träger (Zwergenhöhle - aktive Naturschule, Kinderstübchen, F. Fröbel und Uckersternchen).

Aktuell sind alle Einrichtungen in der Bedarfsplanung des Landkreises gesichert. Ab dem Jahr 2020 zeigt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung jedoch eine deutlich sinkende Zahl der Kinder und Jugendlichen. Dies wird dazu führen, dass sich ab dem Jahr 2020 der Bedarf an Kindereinrichtungen deutlich reduzieren wird. Bei den jüngeren Altersstufen wird

dieser Prozess schon früher einsetzen. Insofern ist zunächst im Krippenbereich und nachfolgend im Kita- und Hortbereich mit sinkenden Auslastungen zu rechnen, so dass perspektivisch eine quantitative Anpassung der Kapazitäten erforderlich sein wird.

Eine Sanierung der Kindertagesstätten ist über eine langfristige Perspektive gesehen bei mehreren Einrichtungen notwendig. Besonderer Sanierungsbedarf in funktionaler und energetischer Hinsicht sowie unter dem Gesichtspunkt der Inklusion, besteht bei der Kita „Geschwister Scholl“, der Kita „Kinderland“ und dem Hort der Oberschule mit Grundschulteil „Carl Friedrich Grabow“.

Folgende Einrichtungen befinden sich in Prenzlau:

- Kita „Geschwister Scholl“ (Stadt Prenzlau) mit der Grundschule „Johann Heinrich Pestalozzi“ angegliedertem Hortbereich
- Kita „Freundschaft“ (Stadt Prenzlau) mit der „Diesterweg-Grundschule“ angegliedertem Hortbereich
- Kita „Kinderland“ (Stadt Prenzlau) mit der Grundschule „Artur Becker“ angegliedertem Hortbereich
- Kita „Wunderland“ OT Dedelow (Stadt Prenzlau)
- Hort der Oberschule C.F. Grabow (Stadt Prenzlau)
- Integrative Kita „F. Fröbel“ (DRK)
- Kita „Kinderstübchen“ (Kinderstübchen Prenzlau e.V.)
- Kita „Uckersternchen“ (IG Frauen Prenzlau e.V.)
- Kita Zwergenhöhle (Freie Schule Prenzlau e.V.)
- Hort der aktiven Naturschule (Freie Schule Prenzlau e.V.)
- Kita „Gartenzwerge“ (Verein Gartenzwerge e.V.)

## **12.4 soziale Einrichtungen, Senioren- und Jugendbetreuung**

Prenzlau verfügt über ein vielfältiges Angebot im Sozialbereich, sowohl in kommunalen Einrichtungen als auch bei zahlreichen freien Trägern, Kirchen und Verbänden.

In dem 2001 eröffneten Bürgerhaus am Georg-Dreke-Ring sind vielfältige Sozial- und Freizeitangebote angesiedelt. Hier finden Versammlungen, Sport-Kurse und Beratungen für Spätaussiedler, Migranten und Jugendliche statt, und die Bewohner können Ateliers, Werkstätten und ein Computerkabinett nutzen.

Im Bereich der Jugendarbeit gibt es drei Jugendhäuser (Kinder- und Jugend-Freizeitzentrum KJFZ und Jugendhaus PUZZLE in Trägerschaft der IG Frauen und Familie e.V. sowie BaseCamp Prenzlau e.V.) in der Kernstadt und einen Jugendclub im Ortsteil Schönwerder. BaseCamp Prenzlau e.V. hat im Stadtteil Igelpfuhl das Projekt „Expedition „Zukunft“ – Aufbruch zu neuen Ufern“ initiiert, das eine strukturierte und sinnvolle Freizeitgestaltung für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene verbunden mit einer sozial-pädagogischen Begleitung anbietet.

Ergänzend zu den freizeitorientierten Angeboten bestehen vier Jugendhilfeeinrichtungen: Das „Haus des Kindes“ ist ein teilstationäres und stationäres Jugendhilfeangebot mit Tagesgruppe, Perspektivgruppe, Wohngruppe und sonderpädagogischem Dienst. Das „Jugendrechtshaus“ bietet Hilfe für Kinder und Jugendliche bei Strafverfahren und Strafvorbeugung, wie z.B. Täter-Opfer-Ausgleich, Antiaggressionstraining, gemeinnützige Arbeiten zur Wiedergutmachung von Straftaten und Hilfe bei gerichtlichen Verfahren. Weitere Angebote leisten die Kinder-, Jugend- und Familienhilfe Menschen(s)kinder gGmbH und die AWO Kinder- und Jugendhilfe gGmbH.

Für Senioren unterhalten in Prenzlau sechs gemeinnützige Vereine insgesamt acht Senioreneinrichtungen (Volkssolidarität, Arbeiterwohlfahrt, Demokratischer Frauenbund, DRK,

Diakonisches Werk, ASB). Darüber hinaus bieten die evangelische und die katholische Kirche spezielle Seniorenprogramme an.

Daneben gibt es vor allem durch freie Träger ein zielgruppenspezifisches Angebot wie Beratungs- und Betreuungsdienste für Schwerkranke, Arbeitslose, Opfer häuslicher Gewalt oder Familien in Problemlagen und eine erhebliche Zunahme von betreuten Wohnformen privater Unternehmen im gesamten Gemeindegebiet.

## **12.5 medizinische Versorgung**

Die medizinische Grundversorgung in Prenzlau ist entsprechend der regionalen Bedeutung der Stadt als Gesundheitszentrum als gut zu bewerten. In der Stadt sind insgesamt 41 Ärzte und 6 Tiermediziner ansässig. Der Bedarfsplan der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg (Stand Mai 2013) rechnet für das Planungsgebiet Prenzlau mit einer ausreichenden Versorgung mit Hausärzten und für das Planungsgebiet Uckermark mit einer ausreichenden Facharztversorgung (ausgenommen Psychotherapeuten).

Wichtigste Einrichtung ist das Kreiskrankenhaus, das sich in Trägerschaft des GLG-Verbundes, einer Gesellschaft der Landkreise Barnim und Uckermark sowie der Stadt Eberswalde, befindet. Im Krankenhaus sind Kliniken verschiedener Fachrichtungen vertreten. Die Stadt hat eine gemeinsame Vereinbarung mit der GLG zur Konsolidierung des Krankenhauses abgeschlossen.

Eine dezentrale Versorgung erfolgt durch Arztpraxen, drei Sanitätshäuser sowie insgesamt fünf Apotheken. Die mangelnde dermatologische Versorgung stellt ein Problem dar. Das bedeutet, dass die Versorgung zwar rein rechnerisch ausreichend ist, aber vor allem im ländlichen Raum eine Unterversorgung besteht und weniger mobile Menschen nur begrenzt Zugang zu medizinischen Angeboten haben. Ferner ist für die Zukunft mit einer deutlichen Verschlechterung der Versorgungssituation zu rechnen, da in Prenzlau, wie auch in vielen anderen Städten oder ländlichen Regionen in Brandenburg, ein Nachfolgeproblem für aus dem Berufsleben ausscheidende Ärzte besteht.

Gleichzeitig ist aufgrund der Alterung der Bevölkerung eher von einem wachsenden medizinischen Betreuungsbedarf auszugehen. Insofern kommt der Anwerbung neuer Ärzte sowie der Ausbildung von Pflegepersonal etc. eine wichtige Rolle zu. Positiv wirkt sich dabei der Standort der Medizinischen Schule Uckermark e.V. aus, welche Ausbildungen in den Bereichen Gesundheits- und Krankenpflege, Gesundheits- und Krankenpflegehilfe, Altenpflege und Podologie anbietet.

## **12.6 Sporteinrichtungen und -anlagen**

Prenzlau hat ein reges Vereinsleben. Mit insgesamt fast 100 aktiven Vereinen, darunter vielen Sport- und Kulturvereinen sowie sozialen Vereinen besteht ein vielfältiges Angebot für eine aktive Freizeitgestaltung. Für die sportlichen Aktivitäten stehen zahlreiche Sportstätten zur Verfügung – von überregionaler Bedeutung sind das Uckerstadion mit zahlreichen Leichtathletik- und Fußballveranstaltungen auf Landesebene sowie das Seebad, in dem auch Schwimmlager stattfinden. Prenzlau ist Partnerstadt des Bundesligisten Hertha BSC.

In der Stadt Prenzlau existieren neben zwei multifunktionalen Großsporthallen 12 weitere Sportstätten - darunter 5 Sporthallen, das Uckerstadion, eine Half Pipe-Bahn und das Prenzlauer Seebad. Diese werden durch das Amt für Bildung, Sport und Soziales betreut.

Daneben existieren private Fitness-Center mit Tennis-, Squash- und Badmintonplätzen und -hallen sowie Reitsportanlagen. Rund um Prenzlau gibt es außerdem mehrere gut erreichbare Hallen- und Thermalbäder.

## 12.7 Spielplätze

In der Stadt Prenzlau gibt es gegenwärtig folgende Spielplätze:

Tab. 10: Spielplätze im Stadtgebiet Prenzlau (Stand: Januar 2018)

Bezeichnung	Lage
Spielplatz Elisabethgarten	Badestraße
Spielplatz Tannenweg	Tannenweg
Bolzplatz Georg-Dreke-Ring	Georg-Dreke-Ring
BMX-/Skater-Bahn	Georg-Dreke-Ring
Spielplatz Kletterfelsen	Georg-Dreke-Ring
Spielplatz Blindow	Landstraße
Spielplatz Brauerei	Uckerpromenade
Spielplatz Seepark	Uckerpromenade
Spielplatz Stadtpark	Grabowstraße
Skater + Basketball Stadtpark	Grabowstraße
Spielplatz Am Lindenberg	OT Güstow
Spielplatz Am Quillow	OT Klinkow
Spielplatz Zum Gutshof	GT Mühlhof
Spielplatz Wollenthin	GT Wollenthin
Spielplatz Schwarzer Weg	OT Alexanderhof
Spielplatz Siedlungsweg	OT Dauer
Spielplatz Woldegker Straße	OT Dedelow
Spielplatz Schönwerder	Dorfstraße/Gemeindehaus
Spielplatz Seelübbe	Am Seelübber See
Spielplatz Steinfurth	GT Steinfurth

Die bestehenden Spielplätze sollen erhalten werden. Sie übernehmen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche. Zudem sind sie oft Bestandteil dargestellter Parkanlagen, Badestellen und sonstiger kleinflächiger Grünanlagen.

Da sich die Darstellungen des FNP auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränken, werden die bestehenden Spielplätze aufgrund ihrer geringen Größe, der Einordnung in andere Gebietstypen (z.B. Grünflächen) und der kleinräumigen Versorgungsfunktion nicht im FNP dargestellt.

Neben den oben aufgeführten Spielplätzen befinden sich weitere Spielplätze beispielsweise zugehörig zu Schulen und Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet. Auch hier wird im FNP größtenteils die Hauptnutzung dargestellt und die Signatur für Spielplatz ausgespart.

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor beziehungsweise sind derzeit nicht bekannt. Spielplätze sind in Wohn- und gemischten Bauflächen allgemein zulässig. Bei einem zusätzlichen Bedarf an solchen Anlagen können diese hier eingeordnet werden.

## 12.8 Kultureinrichtungen

Prenzlau war und ist eine der bedeutendsten Städte der Uckermark, dessen ökonomische, klerikale und militärische Vergangenheit auch heute noch im Stadtbild ablesbar ist. Trotz der

starken Zerstörungen im 2. Weltkrieg verfügt Prenzlau über vielfältige, bauhistorisch wertvolle Gebäude und Anlagen.

Mit rund 1.410 Metern existiert heute noch knapp die Hälfte der Prenzlauer Stadtmauer. Teile davon wurden durch die Stadt umfangreich saniert und ein drei Kilometer langer Rundweg angelegt, von dem aus der Seilerturm, der Hexenturm, der Pulverturm, der Mittelorturm, der Schwedter Torturm (auch Steintor) und das Blindower Tor erreicht werden kann.

Die Kirchen in der Innenstadt sind sehr prägend für das Stadtbild und die lokale Identität, jedoch besteht teils erheblicher baulicher Investitionsbedarf sowie Abstimmungsbedarf zu den Nutzungsperspektiven. Am bedeutendsten ist die evangelische Kirche St. Marien, die ab 1289 erbaut wurde, 1945 ausbrannte und deren Wiederaufbau 1970 begann und mit dem Einbau des Fußbodens, der Fensterrosette sowie der Wiederaufstellung des Altars 1997 seinen vorläufigen Abschluss fand. Für das Gewölbe des Kirchenschiffs, Empore und Orgel konnten 2015 Fördermittel akquiriert werden. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist für das Jahr 2018 geplant.

Auch bei der St. Jacobi-Kirche, einer charakteristischen Stadtpfarrkirche des 13. Jahrhunderts, wurden die Kriegsschäden nur teilweise behoben, insbesondere fehlt der stadtbildprägende historische Turmaufbau. Die Anfang des 14. Jahrhunderts errichtete Heiliggeistkapelle wurde 2012 saniert und wird seitdem temporär durch eine Ausstellung zur Stadtgeschichte genutzt. Das Potenzial dieser kulturhistorischen Stätten, v.a. der Marienkirche, ist nicht ausgeschöpft.

Die ab 1275 als Kirche des Dominikanerklosters erbaute Kirche St. Nikolai wird durch die Kirchengemeinde genutzt. Die Anlage des Dominikanerklosters wurde zwischen 1997 und 1999 umgebaut und saniert. Es ist heute das bedeutendste Kulturzentrum der Uckermark und strahlt weit in das Land Brandenburg hinaus. Es ist zudem Sitz von „Klosterland e.V.“, dem deutsch-polnischen Klosternetzwerk. Darüber hinaus beherbergt das Dominikanerkloster das kulturhistorische Museum, das u.a. dauerhaft eine Sammlung mittelalterlicher Objekte zeigt. Es beherbergt das Veranstaltungszentrum Kulturarche, die Stadtbibliothek, das Historische Stadtarchiv, die Klostergalerie im Waschhaus, das Klostercafé als Kunstcafé sowie den Besucherservice. Unter der Dachmarke Klostergut vermarktet das Dominikanerkloster regionale Produkte aus dem Food- und Nonfood-Bereich. Das Dominikanerkloster ist ein bedeutender Konzert- und Veranstaltungsort der Stadt Prenzlau.

Daneben verfügt Prenzlau über die Kirchen St. Nikolai und St. Marien (u.a. Aufführungsort für die Brandenburgischen Sommerkonzerte), die Uckerseehalle (1.353 m<sup>2</sup> große Sport- und Veranstaltungshalle), den Plenarsaal der Kreisverwaltung (Stammsitz „Preußisches Kammerorchester“) und das Jugendgästehaus „Uckerwelle“ als weitere Aufführungsorte. Für größere Konzerte und andere Unterhaltungsveranstaltungen (z.B. Vorstellungen des Histo-rienspektakelvereins oder Kinoabende) steht die Prenzlauer Seeparkbühne, deren überdachter Zuschauerbereich bis zu 1.500 Zuschauer fasst, zur Verfügung.

Weitere bauhistorische Zeugnisse im Stadtkern sind die ehemaligen Kasernen samt Kasernenhof an der Diesterwegstraße sowie der Jüdische Friedhof und der Standort der ehemaligen Synagoge am Platz an der Wasserpforte.

Eine Vielzahl an städtischen Einrichtungen bietet den Bewohnern Prenzlau zahlreiche Möglichkeiten der kulturellen Beschäftigung und Weiterbildung. Die städtische Bibliothek Prenzlau bietet den Nutzern ein umfangreiches Medienangebot (ca. 37.000 Medien und e-Medien. Mitglied des Onleihe-Verbundes der Uckermark). Außerdem stehen den Besuchern Computer mit Internetzugang für eigene Recherchen zur Verfügung. Sie übernimmt auch Aufgaben der Kreisergänzungsbibliothek für die Bibliotheken der umliegenden Ämter und Gemeinden. Weiterhin gibt es eine Zweigstelle der Bibliothek in Dedelow.

## 12.9 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan dargestellt werden, „die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen.“

Die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen sind dem Bereich der „sozialen Infrastruktur“ zuzurechnen. Gemeinbedarfseinrichtungen lassen sich nach der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten einordnen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in allen Wohnbezirken ist sowohl eine weitgehende Sicherung der vorhandenen Potenziale als auch die Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfs an Flächen für die Bevölkerung mit ausreichenden Gemeinbedarfseinrichtungen eine zwingende Voraussetzung.

Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, sind die wesentlichsten Gemeinbedarfseinrichtungen im Flächennutzungsplan flächenhaft oder nur mit Symbolen dargestellt.

Hier werden in erster Linie Flächen gesichert, die bereits für den Gemeinbedarf genutzt werden (Schulen, Verwaltungen, größere soziale Einrichtungen, Feuerwehr usw.).

## 13 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen unterscheiden sich von den restlichen Bauflächen durch ihre besondere Zweckbestimmung. Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbauflächen wird für diese Flächen auch die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch die Angabe von Zusatzbezeichnungen ergänzt.

Im Plangebiet sind in der Summe ca. 990 ha an Sonderbauflächen/-gebieten im Bestand ausgewiesen, wobei anzumerken ist, dass hiervon etwa 577 ha auf die dargestellten Sonderbauflächen Windkraft fallen. Lediglich die Sonderbauflächen für die geplante Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Triftstraße (ehemals Zuckerfabrik) und die geplanten Windkraftanlagen innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Windfeld Dauer“ (Teilbereich II) entsprechen bis dato nicht dem Bestand. Mit Blick auf die Verfahrensstände zu den Bebauungsplänen ist jedoch in absehbarer Zeit mit der Realisierung der Planung zu rechnen, daher werden die Sonderbauflächen bereits als bestehende Flächen im FNP dargestellt.

Nachfolgende Tabelle listet die Sonderbauflächen im Stadtgebiet auf.

Tab. 11: Sonderbauflächen in Bestand und Planung

Sondergebiet	Nutzungsart
SO Klinikgebiete	Kreiskrankenhaus Prenzlau
SO Bund	Bundeswehrgelände mit Uckermark Kaserne
SO Handel	Einzelhandelsstandorte: - Gewerbegebiet Schafgrund - Standort Turmcarré - SparkassenCenter Georg-Dreke-Ring
SO erneuerbare Energien	Standorte Photovoltaikfreiflächenanlagen: - Feldflugplatz Prenzlau - Erdstoffdeponie Prenzlau - Zuckerfabrik Prenzlau - Flugplatz Dedelow - Phöbus IV Klinkow

Sondergebiet	Nutzungsart
SO Camping	Campingplatz am Kap
SO Öko	Naturerlebnispark Uckermark
SO Windkraft	Windpark: - Windfeld Blindow-Flocksee - Windpark Lindenberg - Windfeld Dauer (Teilbereich I) - Windfeld Dauer (Teilbereich II)
SO Wassersport	- Seebad Prenzlau - Camp Solaris - Segelclub, Anglerverein

## 14 Umweltschutz

### 14.1 Allgemeine Zielstellungen

Den Belangen des Umweltschutzes wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass

- auf der Grundlage des Landschaftsplanes die natürlichen Lebensgrundlagen (Klima, Boden, Wasser, Fauna und Flora, Landschaftsbild usw.) weitgehend beachtet, gesichert und gestärkt werden,
- neue Baugebiete (d.h. zusätzliche Versiegelung) nur in geringem Umfang unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ausgewiesen werden und insofern gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird,
- bei der Ausweisung neuer Bauflächen bezüglich ihrer Lage darauf geachtet wird, dass Immissionsschutzkonflikte zwischen benachbarten Nutzungen möglichst vermieden werden,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Kompensationsflächen an den Entwicklungszielen der Schutzgebiete ausgerichtet werden.

Im Zuge der Änderung des FNP der Stadt Prenzlau wird auch der Landschaftsplan vollständig aktualisiert und in den Umweltbericht zum FNP integriert.

### 14.2 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der maßgebliche Emittent im Stadtgebiet ist der Verkehrslärm.

Die Darstellung der Bauflächen erfolgte im Wesentlichen nach der tatsächlichen Nutzung. Bei den geplanten Baugebieten ist es grundsätzliches Ziel, die Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB und hier insbesondere die nachbarlichen Belange des Lärm- und Immissionsschutzes bereits frühzeitig zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Lärmaktionsplanes für die Stadt Prenzlau (STADT PRENZLAU, 2013-1) erfolgte eine Analyse der Lärmbelastung, um Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Lärmproblemen abzuleiten. Im Bereich des lärmkartierten Straßennetzes in Prenzlau wurde eine starke Betroffenheit der Bewohner im Umfeld der Hauptverkehrsstraßen festgestellt, insbesondere hinsichtlich der nächtlichen Pegelwerte. Für die einzelnen untersuchten Teilbereiche (Baustraße/Schwedter Straße, Stettiner Straße, Brüssower Allee, Neustädter Damm/Marktberg/Vincentstraße und Doktor-Wilhelm-Külz-Straße) wird als Maßnahme Tem-

po 30 zwischen 22:00 und 6:00 Uhr für Pkw und Lkw empfohlen. Rechnerisch ist damit eine deutliche Entlastung der durch den Straßenverkehrslärm Betroffenen zu erwarten. Bislang stellt sich die Umsetzung allerdings als rechtlich und verkehrstechnisch schwierig dar.

Die Stadt sieht zudem die Notwendigkeit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Innenstadt – vor allem des Schwerlastverkehrs auf der B 109/Vincentstraße/Marktberg –, da das hohe Verkehrsaufkommen zu einer hohen Lärm- und Feinstaubbelastung im Stadtzentrum führt und die Barrierewirkung der überdimensionierten Durchgangsstraßen noch verstärkt (STADT PRENZLAU, 2014 und interaktiver Kartendienst des LFU, 2017).

Der Schienenverkehr wurde mit der Lärmaktionsplanung 2013 nicht in den Blick genommen, da die Stadt Prenzlau nicht von kartierungspflichtigen Eisenbahnstrecken (mit mehr als 30.000 Zügen pro Jahr) berührt wird. Daher sollte es nicht zu erwarten sein, dass durch den Schienenverkehrslärm in Prenzlau bei einer möglichen Lärmkartierung Betroffenheiten aufgezeigt werden.

Neben der Reduzierung der Lärmbelastung für die Bevölkerung ist es ein Ziel der Lärmaktionsplanung, „ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms zu schützen“. Als ein „ruhiges Gebiet auf dem Land“ gilt danach „ein von der zuständigen Behörde festgelegtes Gebiet, das keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt ist.“ Ein Wohngebiet kann somit auf dem Land kein Bestandteil eines ruhigen Gebietes sein.

Zum Schutz festgesetzter ruhiger Gebiete ist darauf zu achten, dass

- sie in Planverfahren wie Planfeststellungen oder Bebauungsplänen als Abwägungsbezug zu beachten sind,
- sie nicht durch Maßnahmen der Lärmaktionsplanung zusätzlich durch Lärm belastet werden,
- Stadt- und Verkehrsplanung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die ruhigen Gebiete (z. B. Lärmbelastung, Zerschneidung) überprüft werden und
- Siedlungserweiterungen in ruhige Gebiete hinein vermieden werden.

Im Lärmaktionsplan 2013 werden die bereits im Lärmaktionsplan 2009 genannten „festgesetzten ruhigen Gebiete“ genannt sowie ein weiteres denkbares ruhiges Gebiet vorgeschlagen. Als „festgesetzte ruhige Gebiete“ werden aufgeführt

- Stadtpark
- Kleingartenanlage Apfelblüte/Sonnenschein
- Kleingartenanlage Triftstraße
- Seufzerallee/Kleingartenanlage Bullenwiese
- Großes Bruch
- An den Anlagen/Strom
- Wegeverbindung West
- Wegeverbindung Westufer Uckersee
- Nordufer Uckersee
- Festwiese
- Wegeverbindung Ostufer Uckersee
- Friedhof/Kleingartenanlage Am Schäfergraben
- Kleingartenanlage Süßer Grund

deren Lage im Stadtgebiet der folgenden Abbildung zu entnehmen ist. Als weiteres denkbares ruhiges Gebiet wird mit der Lärmaktionsplanung 2013 das Gebiet „Uckertal“ genannt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche zwischen Prenzlau, Ellingen, Schönwerder, Dauer und Blindow, die als größerer zusammenhängender Landschaftsraum außerhalb der Stadt als ruhiges Gebiet festgesetzt werden kann (STADT PRENZLAU, 2013-1).

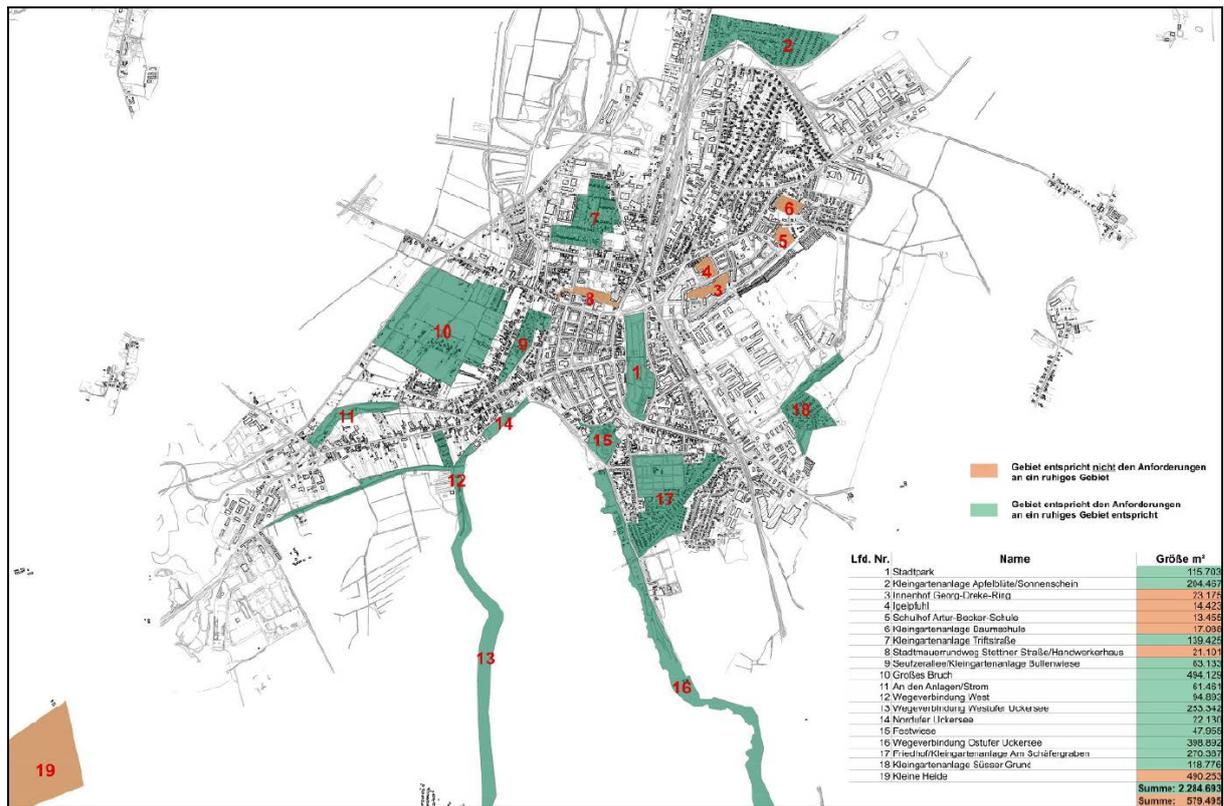


Abb. 16: Darstellung „ruhiger Gebiete“ aus der Lärmaktionsplanung (STADT PRENZLAU, 2013-1)

Laut der TA Lärm Abschnitt 6.7 liegt, „wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschwirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen“ eine Gemengelage vor. Um die Immissionen in den Wohngebieten innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte zu halten, werden Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die konkreten Vorkehrungen sind in den Bebauungsplänen festzulegen.

In der Neustädter Vorstadt im Bereich der Berliner Straße grenzt ein Gewerbegebiet an Wohnbaufläche. Diese Gemengelage ist historisch entstanden. Der östliche Bereich des Gewerbegebietes und die gegenüberliegende Wohnbaufläche sind als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die bestehenden Gewerbe genießen zwar Bestandsschutz, jedoch sind bei Erweiterungen oder erheblichen Änderungen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen, die die bestehende Immissionslage im Wohngebiet nicht verschlechtern. Diese Darstellung wurde aus dem vorherigen FNP übernommen und besteht somit bereits seit 2001.

Im südöstlichen Stadtgebiet in der Goethestraße grenzen Gewerbegebiet und Wohnbaufläche aneinander. Beidseitig der Goethestraße werden sowohl im Gewerbegebiet als auch im Wohngebiet Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Diese Flächen werden durch das Gebiet für Versorgungsanlagen (Wasser) unterbrochen. Im Bereich südlich der Fläche für Versorgungsanlagen besteht bereits ein Schutzwall. Der nördliche Bereich wurde um eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erweitert, da auch hier eine Gemengelage vorliegt. Bisher ist die gewerbliche Seite noch mit Kleingärten und Garagen bebaut, sodass bei zukünftiger gewerblicher Bebauung der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung besonders zu berücksichtigen ist.

Im Stadtgebiet Prenzlau, in etwa zwischen der Schwedter Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße bzw. der Brücke über die Bahnlinie Berlin-Stralsund, wird ein Teil der bestehenden und die geplante Wohnbaufläche entlang der Bahnlinie als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. In diesem Bereich sind die Emissionen sowohl der Bahnstrecke Berlin-Stralsund als auch der Einrichtungen der Bundeswehr zu beachten. Bei der in diesem Bereich geplanten Wohnbaufläche W3 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Immissionsschutz besonders zu berücksichtigen. Neben dem Schutz der Wohnräume sind die Außenbereiche ebenfalls, beispielsweise durch die Stellung der Gebäude oder Schallschutzwände, zu berücksichtigen. Diese Darstellung wurde ebenfalls aus dem vorherigen FNP übernommen und teilweise ergänzt.

Die nördlich an die Kaserne angrenzenden Bereiche der Wohngebiete entlang des Georg-Dreke-Rings werden als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Gleiches gilt für die an die Kaserne angrenzende kleine Wohnbaufläche in der Straße Süßer Grund. In diesem Bereich sind die Emissionen sowohl der Bahnstrecke Berlin-Stralsund als auch der Einrichtungen der Bundeswehr zu beachten.

Entlang der Franz-Wienholz-Straße grenzt ein Gewerbegebiet an die zwischen der Siedlungsstraße und dem Walther-Rathenau-Platz gelegenen Wohnbauflächen. In diesem Bereich wird auf Seite des Gewerbegebietes eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die bestehenden Gewerbe genießen zwar Bestandsschutz, jedoch sind bei Erweiterungen oder erheblichen Änderungen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen, die die bestehende Immissionslage im Wohngebiet nicht verschlechtern. Diese Darstellung wurde aus dem vorherigen FNP übernommen, erweitert und besteht somit teilweise bereits seit 2001.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Ost grenzt an Wohnbaufläche entlang der Brüssower Allee, der Straße Sperlingslust und An der Baumschule. Innerhalb der Teilfläche des Industrie- und Gewerbegebietes südlich der ehemaligen Bahnlinie Prenzlau-Grünow entlang der Brüssower Allee wird der westliche Bereich des Gewerbegebietes und im Bereich der geplanten Mischbaufläche der südliche Teil des Gewerbegebietes als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Ebenso wird im Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes nördlich dieser ehemaligen Bahnlinie eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bis hin zur Armaturenstraße dargestellt. Außerdem wird die Wohnbaufläche zwischen der Straße Sperlingslust und der ehemaligen Bahnlinie als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Damit wird die aus dem vorherigen FNP übernommene Darstellung im Bereich nördlich der ehemaligen Bahnlinie erweitert. Aufgrund des Rückbaus der Bahngleise sind in diesem Bereich Erweiterungen der bestehenden Betriebe möglich, sodass auch dort Nutzungsbeschränkungen beziehungsweise Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden sollen.

Das Gewerbegebiet Triftstraße grenzt an bestehende und geplante Wohnbauflächen entlang der Triftstraße bzw. der Straße Frohe Zukunft. Ferner grenzt das Gewerbegebiet an die Kleingartenanlagen „Frohes Schaffen“ (Frohe Zukunft) und „Kirschblüte“ (Thomas-Müntzer-Platz). Hier wird der Grenzbereich des Gewerbegebietes zu Wohn- beziehungsweise Kleingartennutzung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Die bestehenden Gewerbe genießen zwar Bestandsschutz, jedoch sind bei Erweiterungen oder erheblichen Änderungen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen, die die bestehende Immissionslage im Wohngebiet nicht verschlechtern. Diese Darstellung wurde aus dem vorherigen FNP übernommen und besteht somit teilweise

bereits seit 2001. Das Gebiet der Kleingartenanlagen zählt laut der Lärmaktionsplanung der Stadt Prenzlau (STADT PRENZLAU, 2013-1) als „ruhiges Gebiet“ und soll mit der Darstellung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so beibehalten werden.

Das Sondergebiet Klinik des Kreiskrankenhauses Prenzlau grenzt zwar nicht unmittelbar an das Gewerbegebiet Triftstraße und das Gewerbe- und Industriegebiet Nord, jedoch sind hier schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der Nähe dieser Gebiete zueinander nicht auszuschließen. Deshalb wird der nordöstliche Bereich des Gewerbegebiets Triftstraße und der südliche Teil des Industrie- und Gewerbegebiets Nord als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Im Industrie- und Gewerbegebiet Nord sind bereits Lärmschutzwälle errichtet worden. Im Zusammenspiel mit der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen soll das Lärmniveau im Bereich des SO Klinik nicht verschlechtert werden. Im Norden des Gewerbegebiets Triftstraße soll ebenfalls durch die Darstellung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Ansiedlung Lärmintensiver Betriebe in der Nähe des SO Klinik vermieden bzw. einer Verschlechterung der Immissionssituation entgegen gewirkt werden.

Innerhalb des Gebiets der Stadt Prenzlau befinden sich zwei Standorte von Anlagen, die der Richtlinie 2012/18/EU unterliegen und von denen das Ereignis eines schweren Unfalls in einem Betriebsbereich im Sinne von Artikel 3 Nr. 13 ausgehen kann.

Die nachfolgend genannten angemessenen Sicherheits- bzw. Achtungsabstände sollen bei der Entwicklung schutzwürdiger Objekte im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG nicht unterschritten werden. Schutzwürdige Objekte sind:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete
- Freizeitgebiete
- wichtige Verkehrswege
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete

Im Industrie- und Gewerbegebiet Nord befindet sich eine Anlage für Kunststoffgalvanik. Um die Betriebsräume Kunststoffgalvanik und Chemikalienlager sind angemessene Sicherheitsabstände von 45 m und um den Schornstein ein angemessener Sicherheitsabstand von 65 m einzuhalten. Diese Abstände berücksichtigen Detailkenntnisse zur Lage und Beschaffenheit der Anlage, die auf Grundlage des Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS 18) ermittelt wurden. Innerhalb dieser Abstände befinden sich derzeit keine schutzwürdigen Objekte.

An der Schenkenberger Straße zwischen Prenzlau und Wittenhof befindet sich eine Biogasanlage/Hybridkraftwerk. Um diese Anlage soll ein Achtungsabstand für schutzwürdige Objekte von 200 m nicht unterschritten werden. Dieser Abstand ist ein Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse zur Lage und Beschaffenheit der Anlage. Grundlage hierfür ist die Arbeitshilfe KAS-32 der Kommission für Anlagensicherheit vom November 2014. Innerhalb dieses Abstandes befinden sich derzeit keine schutzwürdigen Objekte.

In den Flächennutzungsplan werden die Darstellungen des Sicherheitsabstandes im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG und des Achtungsabstandes gemäß Arbeitshilfe KAS-32 nachrichtlich übernommen.

Die Entwicklung von Standorten für Anlagen mit einem Betriebsbereich erfordert in den nachfolgenden Verfahren (verbindlicher Bauleitplan, bzw. Genehmigungsverfahren) je nach Detaillierung eine Bewertung der Auswirkungen schwerer Unfälle auf die Schutzobjekte.

### 14.3 Altlasten

Die jahrzehntelangen Ablagerungen von unbehandelten Siedlungsabfällen haben zu vielfältigen Umweltproblemen wie Emissionen von klimaschädigenden Deponiegasen und der Belastung der Umwelt durch schadstoffhaltige Sickerwässer geführt.

Altstandorte (Werkstätten, Tankstellen usw.) weisen zum Teil hohe Kontaminationen einzelner Bauwerksteile und des Bodens aus. Daraus folgt in vielen Fällen eine Gefährdung des Trinkwassers.

Die folgende Tabelle listet die Altablagerungen und Altstandorte und zugehörige Daten aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark, Landwirtschafts- und Umweltamt, Untere Bodenbehörde auf. Wegen der Besonderheit der Problematik muss diese Liste als offen betrachtet werden, weil einerseits neue Hinweise und Verdachtsmomente eintreten können, andererseits sich mancher Verdacht nach näherer Untersuchung als nicht begründet herausstellt.

Die Altlaststandorte wurden nachrichtlich in den FNP übernommen und sind außerdem in Anlage 2 der Begründung mit der entsprechenden Nummerierung in einem Beiplan dargestellt.

Tab. 12: Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark (Stand 09/2017)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Altlast (Altstandorte)	Altlast (Altablagerung bzw. Deponie)	stoffliche schädliche Bodenveränderung	saniert	Altlastenverdacht
1	Güstow		x		x	
2	Güstow - am Lindenberg		x		x	
3	Dauer/Schinderkamp		x		x	
4	Seelübbe - unter Stümke		x		x	
5	Seelübbe/Sievertshof		x			x
6	Klinkow		x			x
7	Dedelow/Kakarinenberg		x		x	
8	Dedelow, Tanger		x		x	
9	Dedelow, Kleingartenanlage 1		x		x	
10	Schönwerder		x		x	
11	Steinfurth		x		x	
12	Steinfurth		x			x
13	Schönwerder		x		x	
14	Ellingen/Aasberg		x		x	
15	Dedelow, Kleingartenanlage 2		x		x	
16	Augustenfelde		x		x	
17	Prenzlau/Aschplatz		x		x	
18	Prenzlau/Parkplatz gegenüber Parkhotel		x		x	
19	Prenzlau/Scharfrichtersee		x		x	
20	Prenzlau/Freilichtbühne		x		x	
21	Wollenthin		x			x
22	Prenzlau/Fuchsbau		x			x
23	Prenzlau, Alexanderhof - Am Fennbruch		x			x

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Altlast (Altstandorte)	Altlast (Alttablagerung bzw. Deponie)	stoffliche schädliche Bodenveränderung	saniert	Altlastenverdacht
24	Prenzlau, an kleinem See bei Alexanderhof		x		x	
25	Prenzlau/AWP-Kippe		x		x	
26	Kippe Kläranlage Prenzlau, hinter Aschplatz		x			x
27	Bündigershof		x			x
28	Prenzlau/Uckermärkischer Bauhof		x		x	
29	Prenzlau/HMD		x		x	
30	Prenzlau/BSD		x			x
31	Prenzlau/Zuckerfabrikkippe		x			x
32	Prenzlau/Kohlehandekippe		x			x
33	AA Prenzlau neben Hausmülldeponie		x			x
34	Prenzlau/Rote Armee		x			x
35	Prenzlau/Militärbadeanstalt		x			x
36	Dauer		x			x
37	Mühlhof		x			x
38	Prenzlau/Sabinenkloster		x		x	
39	Prenzlau/Vorstadtbahnhof		x		x	
40	WS, TS, Eisengießerei, KIB Prenzlau	x			x	
41	TS K.-Liebknechtstr. (alt) Prenzlau	x			x	
42	TS, Werkstatt Külz-Str. (alt) Prenzlau	x				x
43	TS, Werkstatt Kietzstr. (alt) Prenzlau	x				x
44	Autohaus Mitsubishi Prenzlau	x				x
45	TS K.-Liebknechtstr. (alt) Prenzlau	x			x	
46	TS G.-Littmann-Str. (alt) Prenzlau	x			x	
47	TS E.-Thälmann-Str. (alt) Prenzlau	x				x
48	TS E.-Thälmann-Str. (alt) Prenzlau	x			x	
49	TS Str. d. Republik (alt) Prenzlau	x			x	
50	TS, Werkstatt Neubrandenburgerstr. (alt) Prenzl.	x				x
51	TS, Werkstatt Leninstr.48 (alt) Prenzlau	x				x
52	TS Schleusenstr. (alt) Prenzlau	x			x	
53	TS Str. d. Republik (alt) Prenzlau	x				x
54	TS, Tanklager F.-Wienholz-Str. (alt) Prenzlau	x				x
55	Eisengießerei Hoffmann Prenzlau	x			x	
56	Margarinefabrik Prenzlau	x				x
57	Molkerei/Wäscherei Prenzlau	x				x
58	FriBi Prenzlau	x				x

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Altlast (Altstandorte)	Altlast (Altablagung bzw. Deponie)	stoffliche schädliche Bodenveränderung	saniert	Altlastenverdacht
59	Gaswerk Prenzlau	x			x	
60	Ebeling & Co. Prenzlau (UM-ELA)	x				x
61	Schlachthof Prenzlau	x				x
62	DEA Tankstelle Prenzlau	x			x	
63	TS Thälmann-Str.128 (alt) Prenzlau*	x				
64	TS E.-Thälmann-Str. Ecke Güstower Ch.(alt) Przl.	x			x	
65	TS Meliorationsgen. Prenzlau	x				x
66	Tanklager Minol Prenzlau	x			x	
67	TS Augustenfelde	x				x
68	TS + Tanklager F.-Wienholz-Str.(alt) Prenzlau	x				x
69	Werkstatt Seelübbe	x				x
70	Kraftverkehr Prenzlau	x			x	
71	TS Sabinenkloster Prenzlau	x			x	
72	TS + Werkstatt Vorstadtbahnhof Prenzlau	x			x	
73	Werkstatt Alexanderhof	x				x
74	TS Triftstr. Prenzlau	x				x
75	ACZ Prenzlau	x				x
76	Polizei TS Prenzlau	x			x	
77	Schrottplatz Prenzlau	x				x
78	Werkstatt Post Prenzlau	x				x
79	Diver Center Prenzlau	x				x
80	Chem. Reinigung Prenzlau	x			x	
81	Klärwerk Prenzlau	x				x
82	Bww Halle und Lager 1 Prenzlau	x			x	
83	LIW Prenzlau	x				x
84	Armaturenwerk Prenzlau	x				x
85	VEAB - TS PZ	x			x	
86	TS + Werkst. Dauer	x				x
87	Hanseholz GmbH Prenzlau	x				x
88	Kondensatorenwerk Prenzlau	x				x
89	Saat- u. Pflanzgut Prenzlau	x				x
90	Umspannwerk Prenzlau	x				x
91	Kühlhaus Prenzlau	x				x
92	GHG WtB Prenzlau	x				x
93	Stadtwirtschaft Prenzlau	x				x
94	LBK Prenzlau	x				x
95	ZBO Prenzlau	x				x
96	WS Meliorationskombinat PZ	x				x
97	TS + Reparaturstützpunkt Güstow	x				x
98	Stützpunkt mit Waschplatz Klinkow	x				x
99	TS + Werkstattöllager MVA Dedelow	x				x
100	TS+Stützpunkt Dedelow	x				x
101	Flugplatz+Düngemittellager Dedelow	x				x
102	Dedelow/Kläranlage	x				x

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Altlast (Altstandorte)	Altlast (Alttablagerung bzw. Deponie)	stoffliche schädliche Bodenveränderung	saniert	Altlastenverdacht
103	TS Hof KV (Tiefgarage)	x			x	
104	TS Schwedter Str. Prenzlau	x				x
105	Tankstelle an der Margarinefabrik	x				x
106	TS Dedelow	x				x
107	WS altes ACZ PZ	x				x
108	Werkstatt Schönwerder	x				x
109	Tankstelle Seelübbe	x				x
110	Tankstelle Blindow	x				x
111	Getreidewirtschaft Prenzlau	x				x
112	WS Meliorationsgen. PZ	x				x
113	TS Stegemannshof	x				x
114	alte TS Rutke PZ	x				x
115	Tankstelle FÖMET GmbH, PZ	x				x
116	Farb- und Diesellager Prenzlau	x			x	
117	ungeordnete Deponie, DB AG		x		x	
118	Umfüllstelle DK/Öl Prenzlau	x				x
119	alte Tankstelle	x				x
120	Panzerreparaturwerkstatt PZ	x				x
121	TS Prenzlau	x				x
122	Freifläche	x			x	
123	Werkstatt	x			x	
124	Tankstelle u. angrenzende Waschanlage (130)	x			x	
125	Schmierstoff- u. Giftlager	x			x	
126	Fahrzeugstellfläche im Tanklager	x			x	
127	Kfz-Stellfläche	x			x	
128	Kfz-Werkstatt u. Batterieladestation	x			x	
129	Kfz-Wartungsrampe	x				x
130	Tankstelle	x				x
131	Freifläche	x			x	
132	Unterirdisches Tanklager	x			x	
133	Unterirdische Tankbehälter	x			x	
134	Unterstellhallen (3)	x			x	
135	Schießstand	x			x	
136	Tanklager 41	x			x	
137	Gebäude 106	x			x	
138	Gebäude 105	x			x	
139	Gebäude 102	x			x	
140	Gebäude 56	x			x	
141	Montagegrube (UZ14) Uckermark-Kaserne	x				x
142	Schießstand Kleine Heide	x				x
143	Faßlager (UZ06) Uckermark-Kaserne	x				x
144	Lager/Altölsammelstelle (UZ08)	x				x
145	TS (U33) Uckermark-Kaserne	x				x
146	Deponie am Flugplatz Prenzlau		x			x

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Altlast (Altstandorte)	Altlast (Altablagerung bzw. Deponie)	stoffliche schädliche Bodenveränderung	saniert	Altlastenverdacht
147	Altölsammelstelle (U04) Uckermark-Kaserne	x				x
148	Waschrampe (U28) Uckermark-Kaserne	x				x
149	Altöllager (UZ11) Uckermark-Kaserne	x				x
150	AA Bundeswehr PZ		x		x	
151	Chemikalienlager 1 (U05) UM-Kaserne	x				x
152	Alte TS (U 34) UM-Kaserne	x				x
153	Betankungsanlage BT 1 Flugplatz PZ	x				x
154	Tanklager (W02)	x				x
155	ehem. Tankstelle (W13)	x				x
156	Anschlussgleis (WZ02)	x				x
157	Tankstelle am Marktkauf PZ			x	x	
158	Heizöllager 25.000 l Tank, Prenzlau	x				x
159	Heizöllager 20.000 l Tank, Prenzlau	x				x

\* Status: festgestellte Altlast

## 15 Naturschutz und Landschaftsentwicklung, Grünflächen und Naherholung

### 15.1 Schutzgebiete und -objekte

Auf dem im vorliegenden FNP dokumentierten Geltungsbereich stehen nachfolgend benannte Gebiete bzw. Objekte nach Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. BbgNatSchAG bzw. europäischem Recht unter Schutz. Die Abgrenzung der Schutzgebiete und -objekte wurde nachrichtlich in den FNP übernommen (Planteil FNP). Charakteristisch für Prenzlau ist, dass sich mehrere Schutzgebietskategorien überlagern.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Schutzgebiete, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, aufgelistet. Nähere Erläuterungen zu den Schutzgebieten werden in den Umweltbericht zum FNP integriert.

Tab. 13: FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

ID	Name	Nr.	Fläche in ha
VSG	Uckerniederung	DE 2649-421	5.641
VSG	Uckermärkische Seenlandschaft	DE 2746-401	61.728
FFH-Gebiet	Beesenberg	DE2649-301	87,07
FFH-Gebiet	Stromgewässer	DE 2747-302	2.582,52
FFH-Gebiet	Uckerseewiesen und Trockenhänge	DE 2749-301	119,65

Tab. 14: Natur- und Landschaftsschutzgebiete

ID	Name	Fläche in ha
NSG	Beesenberg	88
NSG	Boitzenburger Tiergarten und Strom	1.215
LSG	Norduckermärkische Seenlandschaft	63.951
LSG	Unter Uckersee	3.216

Tab. 15: Naturparks

ID	Name	Fläche in ha
NP	Uckermärkische Seen	89.700

Tab. 16: Naturdenkmale im Planungsgebiet (z.T. abgängig)

Lfd.-Nr.	Baumart	Menge	Lage	Jahr des Beschlusses
152	Eiche	1	Güstow, Mittelpunkt der Ortschaft	1982
155	Eibe	1	Blindow, im Pfarrgarten	1958
160	Pappel	1	OT Güstow, nordwestlich von Mühlhof, Duekergraben an der Einmündung in den Quillow (nicht zugänglich, da alte Wasseranlage stark beschädigt sind)	1990
162	Linde	1	Dedelow, im Gutspark, hinter Neubaublock	1958
164	Linde	1	Dedelow, gegenüber Neubaublock am Quillow	1958
174	Linde	3	„Drei Linden“, Prenzlau, am Kreiskrankenhaus	1958
309	Pappel	1	Prenzlau, Schenkenberger Weg, am verrohrten Baugewerkgraben (genauer Standort nicht bekannt)	1958
400	Platane	1	Prenzlau, Anlage "Am Mühlenstrom", 400m westlich der Straße "Am Strom"	1958

Tab. 17: geschützte Landschaftsbestandteile

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Begründung	Lage	Unterschutzstellung	Fläche (ha)
4	Weißer Berge	reiche Feuchtwiese	südwestlich von Seelübbe, am Unteruckersee, beim Einzelhof „Dree Brök“	1990	2,9
11	Blindow-See-Gebiet	Kranich-sammel- und Rastplatz	Blindower See	1990	216,2
15	Wallberge nordöstl. Dauer	Oszüge mit Trockenrasen	nordöstl. Dauer, nur z.T. innerhalb des Stadtgebietes Prenzlau	1975	9
16	Waldwiese Falkenhagener Tanger	reiches Faltervorkommen	südwestl. Dedelow	1986	1,8
25	Seenkette bei Augustenfelde	eiszeitliche Abflussrinne	nordöstl. Augustenfelde	1990	22
26	Wolfspfuhl/Scharfrichtersee	Kleingewässer	am südlichen Rand des OT Prenzlau, westl. der Bahnlinie	1990	4,6
27	Anstau Magnushof	Feuchtgebiet	westl. von Magnushof und der Bahnlinie, am Unteruckersee	1990	17,8
29	Orchideenwiesen Kapbucht	reiche Feuchtwiese	südl. OT Prenzlau, westl. der Bahnlinie am Unter-	1986	3,7

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Begründung	Lage	Unterschutzstellung	Fläche (ha)
			ckersee		
35	Zuckerfabrikteiche	Rastgebiet für Limikolen und Enten	nordwestl. OT Prenzlau	1990	23,4
66	Kiesgrube an der B 109	Feuchtgebiet mit besonderen Artenvorkommen	am südöstl. Rand der Neustädter Vorstadt, OT Prenzlau	1986	9

#### Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG

In § 30 BNatSchG und ergänzend in § 18 BbgNatSchAG aufgeführte Lebensraumtypen sind speziell gesetzlich geschützt, unabhängig davon, ob sie innerhalb von bereits ausgewiesenen Schutzgebieten liegen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

In § 30 Abs. 2 BNatSchG werden die folgenden Biotoptypen unter gesetzlichen Schutz gestellt:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenriede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich

Zusätzlich werden in Brandenburg die folgenden, in § 18 BbgNatSchAG genannten Biotoptypen gesetzlich geschützt:

1. Feuchtwiesen
2. Lesesteinhaufen
3. Streuobstbestände
4. Moorwälder
5. Hangwälder
6. Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften

Durch den Schutz der § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG – Biotope sollen besonders gefährdete Lebensräume und die mit dem Verlust der Lebensräume im Rückgang befindlichen Tier- und Pflanzenarten in ihrem Bestand erhalten werden. Sie stellen in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft wichtige ökologische Ausgleichsflächen dar und sind Lebensraum für eine große Zahl gefährdeter Tiere und Pflanzen. Alle Maßnahmen, die zu

einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) des Landes Brandenburg führt eine Kartierung der bekannten gesetzlich geschützten Biotop (LfU, Stand 2013). Diese Kartierung wird ständig fortgeschrieben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Grundlagen bilden die FFH-Biotopkartierung des LUA/LUGV 2001-2011 (heute LfU), Selektive Biotopkartierung des LUA/LUGV 2007 (fortlaufend), PEP Biotopkartierung des LUA/LUGV 1993 (laufend).

Die geschützten Biotop sind im FNP als GB, flächig oder linear dargestellt.

## 15.2 Flächen für Naturschutz und Landschaftsentwicklung

Der FNP setzt die Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft für das gesamte Plangebiet und das Bestehen der Klarheit über die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege voraus. Dies ist Aufgabe der Landschaftsplanung. Entsprechend § 16 Abs. 1 BNatSchG stellt der Landschaftsplan die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Für das Gebiet der Stadt Prenzlau existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahre 2000. Im Zuge der Änderung des FNP der Stadt Prenzlau wird auch der Landschaftsplan vollständig aktualisiert und in den Umweltbericht zum FNP integriert. Im Umweltbericht werden dann entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt, die dann im Entwurf des FNP als Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden (potenzielle Kompensationsflächen). Bereits realisierte Maßnahmen bzw. festgesetzte Maßnahmen, für welche mit einer kurzfristigen Umsetzung zu rechnen ist, werden als Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Dabei geht es u.a. um folgende Maßnahmen, die im Landschaftsplan der Stadt Prenzlau ausführlich beschrieben sind:

- Erhöhung des Gehölzanteils im Plangebiet, Biotopverbund von Gehölzflächen und Eingrünung von Ortschaften
- Erhöhung des Waldanteils im Plangebiet und ökologischer Waldumbau
- Extensivierung von Intensivgrasland (Erhöhung Biodiversität, Verbesserung Landschaftsbild)
- Wiedervernässung der Uckerniederung
- Erhöhung der Biodiversität und Landschaftsvielfalt in der Agrarlandschaft
- Verminderung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser/Fließgewässer
- Entsiegelung und Renaturierung von Versiegelungsflächen
- Sparsame Neuversiegelung durch Bauflächen
- Renaturierung von Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen
- Renaturierung von ehemaligen Eisenbahntrassen
- Renaturierung und Revitalisierung von Fließgewässern
- Erhalt siedlungsnaher Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete und –abflussbahnen
- Minimierung der Schadstoffimmissionen in Kaltluftsammelgebieten
- Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen in Siedlungsbereichen sowie Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der offenen Landschaft
- Erhalt und Förderung der (über)regionalen Wander-, Rad- und Reitwege

### **15.3 Grünflächen**

Für das Stadtgebiet gewinnen diese von Bebauung freizuhaltenen Flächen als Ausgleichs- und Erholungspotenzial erheblich an Bedeutung. Grünflächen und Grünbestände sind zu erhalten, ggf. zu erweitern und miteinander zu verknüpfen. Die Festsetzung von Grünflächen soll die vorhandenen Grünbestände im Stadtgebiet vor Baumaßnahmen, Aufgrabungen und Versiegelungen aller Art schützen und möglichst flächenmäßig erweitern. Die Grünflächen dienen in erster Linie der städtebaulichen Gliederung zwischen den Ortsteilen und innerhalb der einzelnen Ortsteile. Sie stellen damit ein wichtiges, strukturierendes Element der Flächennutzungsplanung dar. Darüber hinaus findet die Darstellung von Grünflächen auch für Grünzäsuren im offenen Landschaftsraum Anwendung.

Großflächige Darstellungen innerhalb des Landschaftsraumes mit entsprechender Nutzung wurden im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die Darstellung der Grünflächen wurde im Flächennutzungsplan durch eine Zweckbestimmung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ergänzt. Grünflächen ohne Zweckbestimmung dienen grundsätzlich der Erholung.

Zu den Grünflächen werden folgende Flächen im Bereich Prenzlau gezählt:

- Parkanlagen inkl. Stadtgrünplätze und Wasserflächen
- öffentliche Spielplätze
- städtische Sportflächen
- Freiflächen an städtischen Kindertagesstätten und Schulen
- Freiflächen an städtischen Gebäuden
- Freibäder
- Kleingärten
- Friedhöfe

In der Summe bilden sie das innerstädtische und unmittelbar umgebende Grünpotential der Stadt Prenzlau. Entwicklungsbedingt ist der Anteil der öffentlichen Grünflächen in den Dorflagen geringer. Dies bedeutet natürlich nicht, dass sich hier nicht auch durchgrünte Bereiche befinden. Insbesondere sind hier die Bereiche der Dorfanger zu nennen. Zumeist haben diese sich jedoch in Form von grundstücksbezogenen, privaten Nutzgärten gebildet.

Die Grünflächen nehmen mit 438 ha ca. 3 % der Gesamtflächen des Plangebietes ein.

Im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan werden Maßnahmen aufgeführt, die den zukünftigen Umgang mit städtischen Grünflächen festlegen.

#### Dauerkleingärten

Kleingärten sind eine für Prenzlau typische Form städtischer Erholungsflächen. Ein Kleingarten ist (lt. Bundeskleingartengesetz § 1) ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Wesentliche Ursachen für ihre Ausprägung hat der hohe Anteil der Bevölkerung, der im Geschosswohnungsbau lebt.

Im Flächennutzungsplan sind die folgenden 17 Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz dargestellt.

Tab. 18: Kleingartenvereine in Prenzlau

Name
KGV „Blindower Tor“
KGV „Hasenwinkel“
KGV „An der Baumschule“
KGV „Am Schäfergraben“
KGV „Am Uckerstadion“
KGV „Am Uckersee“
KGV „Am Uckerstrom“
KGV „Kirschblüte“
KGV „Apfelblüte“
KGV „Sonneneck“
KGV „Sonnenschein“
KGV „Kleintierzuchtanlage“
KGV „Frohes Schaffen“
KGV „Bullenwiese“
KGV „An den Anlagen“
KGV „Am Quillow“
KGV „Süßer Grund“

Auf die Darstellung der Kleingartenanlage „An der Richtstraße“ wird zugunsten der Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche verzichtet (vgl. Kapitel 5.2.4 geplante Wohnbauflächen).

#### 15.4 Schaffung eines Flächenpools „Naturraum Prenzlau“

Flächenpoolmodelle sind moderne Konzepte des Naturschutzes, die einen flexibleren Umgang mit der Eingriffsfolgenbewältigung ermöglichen. Der Aufbau und die Förderung von Flächen- und Maßnahmenpools sind Schwerpunktthemen des Naturschutzes, da mit diesem Instrument viele Vorteile für alle Planungsbeteiligten verbunden sind. In der "Verordnung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Maßnahmen- und Flächenpools in Brandenburg (Flächenpoolverordnung - FPV)" vom 24. Februar 2009 (GVBl. II, S. 111) wird ein Qualitätsstandard für regionale Flächenpools und ein Anrechnungsverfahren für vorgezogene Maßnahmen festgelegt. Regionale Flächenpools, die Qualitätskriterien gemäß einer Checkliste erfüllen, erhalten ein Zertifikat. Maßnahmen in zertifizierten Flächenpools besitzen einen naturschutzfachlichen Mehrwert, der sich in einem reduzierten Flächenumfang ausdrückt. Gleiches gilt für Maßnahmen die vorgezogen umgesetzt werden. Brandenburg strebt an, in jeder der 14 naturräumlichen Regionen des Landes einen zertifizierten Flächenpool vorzuhalten. Die landeseigene Stiftung Naturschutzfonds hat zu diesem Zweck eine Tochtergesellschaft gegründet, die Flächenagentur Brandenburg GmbH (© MLUL Brandenburg). Da der vorhandene Flächenpool „Seewiesen/Uckerniederung“ schon seit einiger Zeit zu 100 % belegt ist, kam es in 2016/2017 wiederholt dazu, dass Ersatzzahlungen nicht in der Region gehalten werden konnten. Daher entschloss sich die Stadt Prenzlau, initiativ zu werden und führte mit dem Naturschutzfonds Brandenburg, der Flächenagentur Brandenburg und dem Landkreis Uckermark Sondierungsgespräche. Nunmehr liegt ein neuer Grundstock an geeigneten Flächen (hauptsächlich in kommunaler Hand) vor, die nun planerisch bewertet, gesichert und zugeordnet werden müssen. Dazu werden auch Rahmenvereinbarungen und Gestattungsverträge ausgearbeitet. Folgende Flächen sind dabei in näherer Betrachtung, s. auch Beikarte (Stand 10/2017):

- Blindower Seengebiet (Fläche zwischen Pool Seewiesen)
- Stromtal-Schäferei Sabinenkloster
- Gebiet an den Hasselseen (einschl. Straße nach Wittenhof, ehem. Schrottplatz, ehem. Kleingartenfläche)
- Bereich Neubrandenburger Straße B 198 (Quillow,-Schöpfwerk Quillow-Fauler Graben-Rohrteich)
- Ergänzungsflächen am Alten Quillow
- Flächen Gesundbrunn (westlich PV Juwi Solar)

Nicht dargestellt sind wegebegleitende Vegetationsstrukturen (Biotopverbund in landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang von Gräben, Wegen).

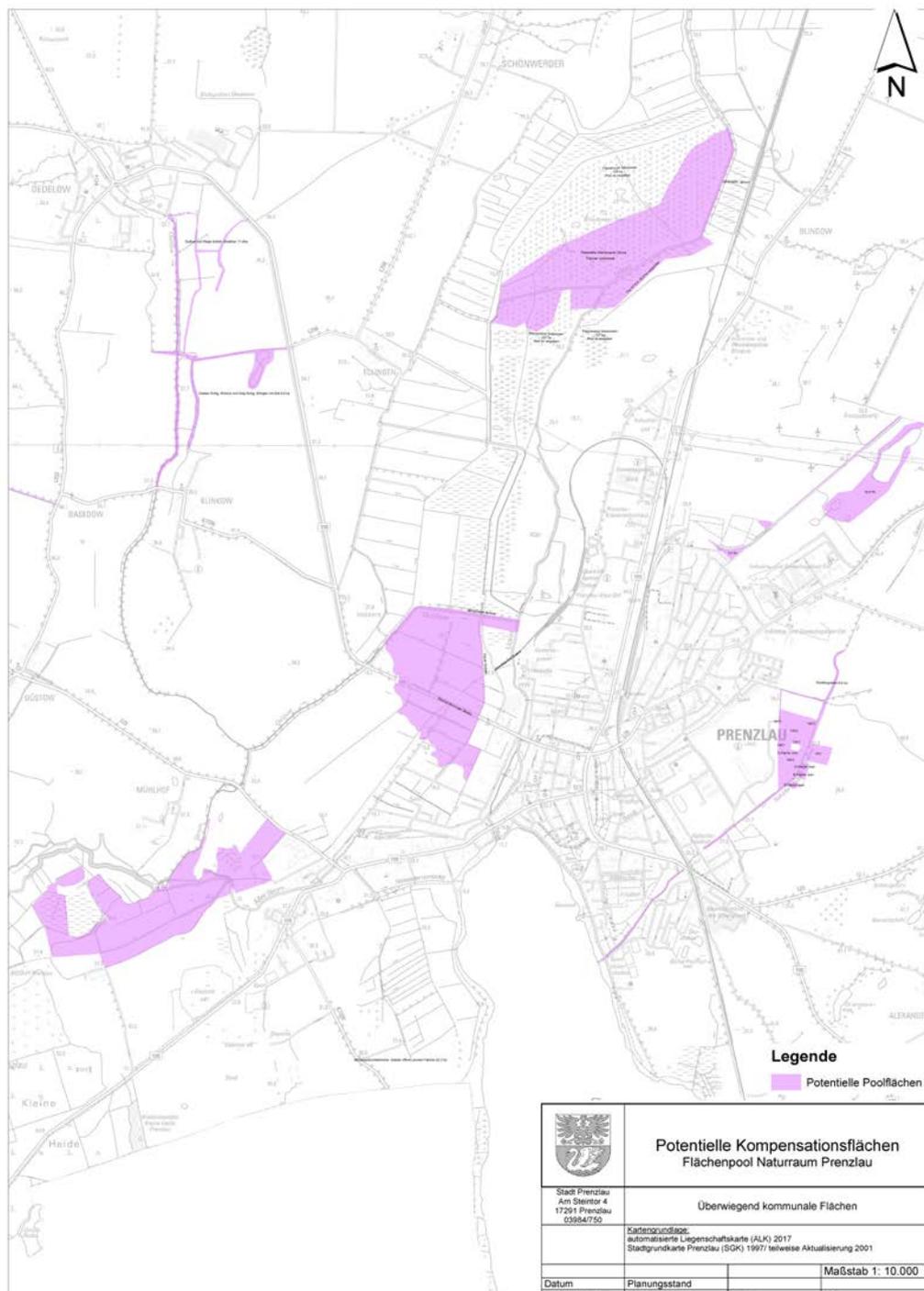


Abb. 17: Potenzielle Poolflächen „Naturraum Prenzlau“

## 16 Kulturdenkmale

In der Erfassung der Denkmale der Stadt Prenzlau sind 79 Objekte und bauliche Anlagen bzw. Gebäude als „Denkmale übriger Gattungen“ eingetragen, wobei es sich hauptsächlich um Bau- aber auch um sonstige Denkmale handelt.

Die Bau- und sonstigen Denkmale sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Sie werden aufgrund ihrer großen Anzahl und Konzentration nicht kartographisch dargestellt. Da die Denkmalliste des Landes Brandenburg kontinuierlich fortgeschrieben wird, ist der Stand der Tab. 19 zu beachten.

Tab. 19: Bau- und sonstige Kulturdenkmale im Stadtgebiet Prenzlau (Denkmalliste des Landes Brandenburg/Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2016)

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Basedow	Prenzlau	Am Weinberg 1c	Dorfkirche und Friedhofsmauer	09130852
Blindow	Prenzlau	Blindow Dorfstraße 43	Wohnhaus	09130021
Blindow	Prenzlau	Blindow Dorfstraße 108	Kirche und Friedhofsportal	09130019
Blindow	Prenzlau	Blindow Dorfstraße 113	Friedhofskapelle, auf dem Friedhof	09130020
Dauer	Prenzlau	Prenzlauer Straße, Siedlungsweg	Kirche	09130029
Dedelow	Prenzlau	Kirchsteig 1	Kirche	09130032
Dedelow	Prenzlau	Kirchsteig 1	Mausoleum, auf dem Kirchhof	09130031
Ellingen	Prenzlau		Denkmal der Kämpfer von 1806, an der Straße Ellingen-Schönwerder	09130034
Ellingen	Prenzlau	Ellingen 100	Kirche	09130030
Ellingen	Prenzlau	B 198	Sühnekreuz, am Abzweig Ellingen	09130033
Ellingen	Prenzlau	Ellingen 26	Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus, zwei Stallgebäuden und Scheune	09130072
Güstow	Prenzlau		Kriegerdenkmal	09130904
Güstow	Prenzlau	Am Lindenberg 100	Kirche	09130492
Klinkow	Prenzlau	Dorfstraße 46	Kirche	09130081
Prenzlau	Prenzlau		Pflasterstraße zwischen Prenzlau und Seelübbe (Seelübber Weg)	09130920
Prenzlau	Prenzlau		Stadtbesetzungsanlage mit Stadtmauer, Wiekhäusern, Mauertürmen, Tortürmen, Resten der Wallanlagen	09130107
Prenzlau	Prenzlau		Wasserpumpe	09130140
Prenzlau	Prenzlau	Alexanderhöhe 3	Wohn- und Wirtschaftsgebäude	09131269
Prenzlau	Prenzlau	Am Steintor 4	Landarmen- und Korrigendenanstalt (heute Stadtverwaltung)	09130254
Prenzlau	Prenzlau	Am Strom	Erinnerungsdenkmal Brodoehl	09130591
Prenzlau	Prenzlau	Baustraße 19	Wohnhaus mit Stall und Nebengebäude	09130124
Prenzlau	Prenzlau	Baustraße 23	Wohnhaus mit Werkstatt und Nebengebäude	09130125
Prenzlau	Prenzlau	Baustraße 37, 39	Amtsgericht mit Gefängnis	09130120
Prenzlau	Prenzlau	Brüderstraße 1-7 (ungerade)	siehe Straße des Friedens 20-26 (gerade)	-
Prenzlau	Prenzlau	Brüssower Straße 3/5, Franz-Wienholz-Straße 1a	Wohnanlage	09130221
Prenzlau	Prenzlau	Diesterwegstraße 2-4	Wohnhaus (so genanntes Aktivistenhaus)	09130130
Prenzlau	Prenzlau	Diesterwegstraße 6	Kaserne I	09130896
Prenzlau	Prenzlau	Franz-Wienhold-Straße 25	Rüstungsfabrik „Mansfeld-Werk GmbH“ mit sechs Werksgebäuden sowie Nebenanlagen	09130951

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Prenzlau	Prenzlau	Freyschmidtstraße 20	Stadtwerke mit Verwaltungsgebäude, Labor- und Wohngebäude, Pförtnerhaus, Gaskesselhaus, Gasfiltergebäude, Uhrenhaus, Teerturm und Vorbau, Elektrizitätswerk mit Quertrakt, Werkstatt und Lagerhallen	09130769
Prenzlau	Prenzlau	Friedhofstraße 38	Friedhofskapelle, Einfriedung mit Friedhofportal und Grabmal von Platen, Grabmal Tetzlaff, Grabmal Grabow, Grabmal Witt, Grabmal „Vier Ruderer“ (Arbeitersportler), Grabmal Wienholz, Grab Friedrich Eich, Kriegerdenkmal 1870-1871, Polnischer Friedhof, Grabanlage Märzgefallene	09130219
Prenzlau	Prenzlau	Friedrichstraße	Stadtpfarrkirche St. Jacobi	09130109
Prenzlau	Prenzlau	Friedrichstraße	Richtstein, im Straßenpflaster	09130148
Prenzlau	Prenzlau	Friedrichstraße 2	Hotel „Uckermark“	09130133
Prenzlau	Prenzlau	Friedrichstraße 21	Filmtheater der Freundschaft	09130132
Prenzlau	Prenzlau	Friedrichstraße 41	Postgebäude	09130131
Prenzlau	Prenzlau	Gartenstraße	Betriebswerkstatt des Kreisbahnhofs	09130802
Prenzlau	Prenzlau	Grabowstraße 2	Lehrerseminar, bestehend aus Schulgebäude, Aborthaus und Grundstückseinfriedung	09130123
Prenzlau	Prenzlau	Güstower Straße 14	Anlage „Neue Dampfmühle“, bestehend aus Speicher/Mühlengebäude und Wohnhaus sowie jüngerem Speicher nebst Stall/Gesindewohnhaus und Hofgebäude	09130775
Prenzlau	Prenzlau	Karl-Marx-Straße 1	Kasernenanlage, bestehend aus Hauptgebäude, Exerzierhalle und Einfriedung	09130001
Prenzlau	Prenzlau	Karl-Marx-Straße 2	Lazarett einschließlich straßenseitiger Ziegelmauereinfriedung	09130004
Prenzlau	Prenzlau	Kietzstraße 23	Schlachthof, bestehend aus Kühlturm und Kühlhalle, Maschinenhaus, Freibank, Verwalterhaus	09130225
Prenzlau	Prenzlau	Klosterstraße	Franziskanerklosterkirche St. Johannes Baptist (Dreifaltigkeitskirche)	09130113
Prenzlau	Prenzlau	Marktberg	Hauptpfarrkirche St. Marien	09130108
Prenzlau	Prenzlau	Marktberg	Heiliggeistkapelle (Ruine)	09130114
Prenzlau	Prenzlau	Marktberg	Standbild Martin Luther	09130149
Prenzlau	Prenzlau	Marktberg	Kandelaber	09130141
Prenzlau	Prenzlau	Neubrandenburger Straße 1	Katholische Kirche St. Maria Magdalena	09130783
Prenzlau	Prenzlau	Neubrandenburger Straße 77	Bebauung der Kunst- und Handelsgärtnerei Julius Burmeister mit Wohnhaus, Palmenhaus, Einfriedung und Hopfpflasterung	09130872
Prenzlau	Prenzlau	Neustadt 39	Wohnhaus „Kettenhaus“	09130129
Prenzlau	Prenzlau	Neustadt 41	Pfarrkirche St. Sabinen	09130110
Prenzlau	Prenzlau	Neustädter Damm 1	Mühlmann-Stift (Wohnhaus)	09130126
Prenzlau	Prenzlau	Neustädter Damm 5	Villa	09130218
Prenzlau	Prenzlau	Neustädter Damm 9	Villenanlage, bestehend aus Wohnhaus, Garten, Pavillon, straßenseitiger Einfriedung	09130007
Prenzlau	Prenzlau	Richard-Stein-weg-Straße 5	Kaserne II	09130117
Prenzlau	Prenzlau	Schleusenstraße	Wohnhaus	09130127
Prenzlau	Prenzlau	Schulzenstraße	Nikolaikirche (Ruine)	09130111
Prenzlau	Prenzlau	Schulzenstraße 3	Militär-Wirtschaftsgebäude (Wohnhaus)	09130812
Prenzlau	Prenzlau	Schulzenstraße 8	Wohnhaus, einschließlich südlicher Hofbebauung (Werkstattgebäude mit Tordurchfahrt und Remise)	09130589
Prenzlau	Prenzlau	Schwedter Straße 29	Wohnhaus mit zwei Seitenflügeln, Stall- und Remisengebäude sowie Pflasterung im Eingangsbereich und im Hof	09130837

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Prenzlau	Prenzlau	Schwedter Straße 68	St. Georgskapelle	09130115
Prenzlau	Prenzlau	Schwedter Straße 80	Städtisches Wasserwerk, bestehend aus Maschinen- und Kesselhaus, Filtergebäude, Wohnhaus	09130813
Prenzlau	Prenzlau	Seeweg	Ehrenmal für die Verfolgten des Naziregimes (VdN)	09130592
Prenzlau	Prenzlau	Steinstraße 36/38	Wohnhaus	09130811
Prenzlau	Prenzlau	Stettiner Straße, Grabowstraße, Schwedter Straße	Stadtpark mit Friedhof der Roten Armee, Mühlmann-Denkmal, Grabow-Denkmal, Strobel-Denkmal, Grabstein Neddermann, Rolandstein	09130134
Prenzlau	Prenzlau	Stettiner Straße 21	Landratsamt	09130121
Prenzlau	Prenzlau	Stettiner Straße 121	Kreiskrankenhaus	09130122
Prenzlau	Prenzlau	Straße des Friedens 20-26 (gerade), Brüderstraße 1-7 (ungerade)	Wohnanlage einschließlich Freiflächen	09130795
Prenzlau	Prenzlau	Süßer Grund 5	Jüdischer Friedhof	09130593
Prenzlau	Prenzlau	Thomas-Müntzer-Platz 4	Rotlauf-Impfanstalt	09130838
Prenzlau	Prenzlau	Uckerpromenade 17	Warmbadeanstalt	09130119
Prenzlau	Prenzlau	Uckerwieck	Dominikanerkloster	09130112
Prenzlau	Prenzlau	Uckerwieck	Darre	09130116
Prenzlau	Prenzlau	Vorstadtbahnhof	Bahnhof Prenzlau Vorstadt, bestehend aus Empfangsgebäude mit Gaststättenanbau, Güterboden mit Rampe, Toilettenhaus, Wohnhaus und Fahrzeugwaage	09131306
Prenzlau	Prenzlau	Wallgasse	Kriegerdenkmal	09130145
Prenzlau	Prenzlau	Winterfeldtstraße 26	Wohnhaus	09130128
Prenzlau	Prenzlau	Winterfeldtstraße 44	Schulkomplex, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle, Toilettenhaus	09130226
Schönwerder	Prenzlau	Dorfstraße	Kirche	09130168
Schönwerder	Prenzlau	Dorfstraße 42	Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden	09130806
Seelübbe	Prenzlau	Dorfstraße	Kirche	09130170

Aus der Auflistung wird deutlich, dass sich die Bau- und sonstigen Kulturdenkmale stark im Innenstadtbereich konzentrieren (62 von insgesamt 79 Denkmalen).

Auch von der Art der eingetragenen Kulturdenkmale lässt sich der unterschiedliche städtische bzw. ländliche Charakter der Kulturdenkmale zwischen dem Innenstadtbereich und den restlichen Ortsteilen unterscheiden. So sind die ländlichen Ortsteile hinsichtlich der Bau- und sonstigen Denkmale häufig von Kirchen, Friedhöfen, Wirtschaftshöfen und Denkmalen geprägt, während der städtische Innenstadtbereich neben Kirchen v.a. von Wohnhäusern, Gebäuden mit öffentlichen Funktionen und Gewerbebauten wie Fabrikgebäuden u.ä. geprägt ist.

In der Stadt Prenzlau sind keine durch Satzung geschützten Denkmalbereiche vorhanden.

## 17 Archäologische Denkmale

Derzeit sind im Stadtgebiet Prenzlau 25 Bodendenkmale als solche ausgewiesen (Denkmalliste des BLDAM, 2016). Weitere fünf Fundstellen werden von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt (Stand 01/2018). Zusätzliche Fundstellen befinden sich derzeit in Bearbeitung durch das BLDAM und andere Fundstellen sind noch nicht untersucht worden.

Die ausgewiesenen Bodendenkmale konzentrieren sich um heutige Siedlungsgebiete, v.a. die Altstadt von Prenzlau, der Neustädter Vorstadt, Blindow und die Ortschaft Ellingen. Bei den dortigen Funden handelt es sich überwiegend um historische Siedlungsspuren, die zeitlich vom Neolithikum (Jungsteinzeit), über die Bronzezeit und das Mittelalter bis hin zur Neuzeit reichen.

Des Weiteren wurden Spuren einer mittelalterlichen Landwehr entdeckt, die sich südlich von Blindow in östlicher Richtung bis zur Stadtgrenze erstreckt, dann dem Verlauf dieser Grenze bis auf die Höhe der Siedlung Ewaldshof in südlicher Richtung folgt und dann in westlicher Richtung bis zum Unteruckersee verläuft.

Die derzeit in Bearbeitung befindlichen Fundstellen befinden sich v.a. in und um bestehende Ortschaften im ländlichen Umland von Prenzlau. Für diese Flächen ist keine Art der Funde angegeben.

Die große Anzahl von Fundstellen, die noch nicht bearbeitet wurden, spiegelt das lückenhafte archäologische Wissen für das Plangebiet wieder. Auch wird die Wahrscheinlichkeit neuer Funde bzw. das Vorhandensein von weiteren Bodendenkmalen im Boden durch die flächige Verteilung und Häufigkeit von Funden deutlich.

Tab. 20: Bodendenkmale im Planungsraum (nach BLDAM, 2016; UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE 01/2018)

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Basedow		Siedlung/Slawenzeit; Mittelalter	141388
Basedow		Siedlung/Eisenzeit; Slawenzeit	141389
Blindow, Prenzlau,  Seelübbe,	3, 12, 13, 14, 15, 17, 3, 4, 5, 9, 1	Landwehr deutsches Mittelalter	140903
Blindow	1, 5	Siedlung slawisches Mittelalter, Einzelfund Bronzezeit	140161
Blindow	2	Siedlung slawisches Mittelalter	140162
Blindow		Siedlung Urgeschichte, slawisch	140163
Blindow	3	Siedlung slawisches Mittelalter	140164
Blindow	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	140165
Blindow	1	Siedlung deutsches Mittelalter	140166
Blindow	1	Siedlung Urgeschichte, Gräberfeld Urgeschichte	140167
Blindow	1	Siedlung Eisenzeit	140168
Blindow	3	Siedlung slawisches Mittelalter	140169
Blindow	3	Siedlung slawisches Mittelalter	140171
Blindow	3	Siedlung Eisenzeit	140172
Blindow	3	Gräberfeld Völkerwanderungszeit	140173
Blindow	3	Siedlung Bronzezeit	140174
Blindow	4	Siedlung Bronzezeit	140175
Blindow	3	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	140176
Blindow	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter	140609
Ellingen	1, 2	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	140599
Ellingen	1	Steinkreuz deutsches Mittelalter	140888
Prenzlau	18,	Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter,	140127

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
	25, 35, 36, 38, 42, 43, 45	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Befestigung Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	
Prenzlau	11	Großsteingrab Neolithikum	140572
Prenzlau	24	Siedlung Bronzezeit	140574
Prenzlau	24	Siedlung Eisenzeit	140575
Prenzlau	24	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Grab slawisches Mittelalter	140581
Prenzlau	14	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	140641
Prenzlau		Siedlung;Mühle;Straße/Bronzezeit; Neuzeit; Neuzeit, modern	140894
Seelübbe	3	Siedlung Bronzezeit	140494
Seelübbe		Ortskern Selübbe/Mittelalter, Neuzeit	141152

## 18 Flächenbilanz

Tab. 21: Flächenaufteilung Flächennutzungsplan

Nutzungsart	Bestand 2018		Planung 2018		Gesamt	
	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Bauflächen</b>					<b>754</b>	<b>5,3</b>
Wohnbauflächen	273	2,1	6	0,04		
Gemischte Baufläche	263	1,8	5	0,04		
Gewerbliche Bauflächen	180	1,3	-	-		
<b>Sonderbauflächen</b>					<b>905</b>	<b>6,3</b>
Sondergebiete	905	6,4	-	-		
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>32</b>	<b>0,2</b>	-	-	<b>32</b>	<b>0,2</b>
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b>					<b>142</b>	<b>1,0</b>
Flächen für den Straßenverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs	83	0,6	-	-		
Flächen für Bahnanlagen	59	0,4	-	-		
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>	<b>&lt;0,1</b>			<b>9</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>Grünflächen</b>					<b>451</b>	<b>3,2</b>
Parkanlage	37	0,3	-	-		
Dauerkleingärten	96	0,7	-	-		
Friedhof	15	0,1				
Sportplatz	13	0,1				
sonstige Grünflächen	290	2,0				
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>					<b>10.821</b>	<b>75,7</b>
Flächen für die Landwirtschaft	10.670	74,7	-	-		
Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	151	1,1	-	-		
<b>Wasserflächen</b>	<b>1.167</b>	<b>8,2</b>	-	-	<b>1.167</b>	<b>8,2</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>9</b>	<b>&lt;0,1</b>			<b>9</b>	<b>&lt;0,1</b>
					<b>Gesamt</b>	<b>14.290 ha</b>

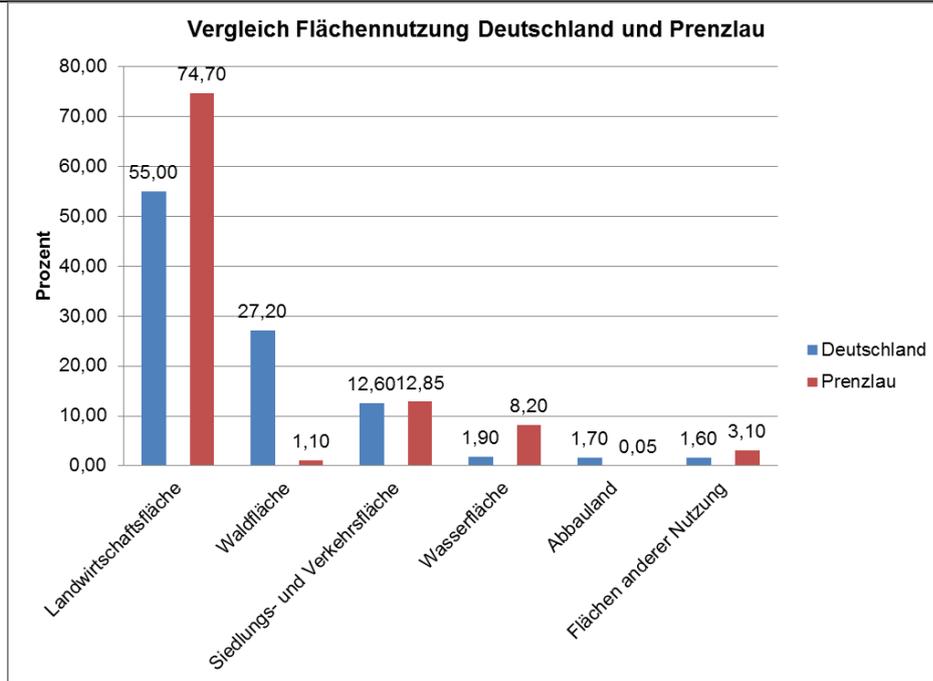


Abb. 18: Vergleich der Flächennutzung in Deutschland und Prenzlau

Wie Abb. 18 zeigt, hat die Stadt Prenzlau mit rund 74 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Anteil an Waldflächen ist mit nur ca. 1 % im Vergleich zum Waldanteil in Deutschland mit 27 % als sehr gering einzustufen. Dafür ist der Anteil an Wasserflächen im Gemeindegebiet mit ca. 8 % überdurchschnittlich im Vergleich zu rund 2 % Wasserflächenanteil in Deutschland. Die übrigen Flächennutzungen sind ungefähr vergleichbar mit der durchschnittlichen Flächennutzung in Deutschland.

Hinweis:

In den einzelnen Kategorien sind jeweils bestehende und geplante Flächen in separaten Summen ausgewiesen. Die Kategorie Verkehrsflächen enthält nicht sämtliche Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen in der Stadt, sondern lediglich die im FNP dargestellten Hauptverkehrsstraßen sowie die Flächen für die Eisenbahn.

**19 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Die folgende Übersicht beinhaltet die nachrichtlichen Übernahmen im FNP (Plankarte):

- Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzgesetz
- Europäische Vogelschutzgebiete
- FFH-Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
- Trinkwasserschutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz
- Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz
- Windeignungsgebiete gemäß des sachlichen Teilregionalplans von 2016 „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ der Planungsregion Uckermark-Barnim
- Altlasten
- Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz HQ<sub>100</sub>
- zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016

## 20 Quellenverzeichnis

### Gesetze

**BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.

**BBGNATSCHAG (2016):** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5).

**BBGWG (2017):** Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl.I/17, Nr. 28).

**BBGDSCHG (2004):** Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215).

**BBGSTRG (2014):** Brandenburgisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr. 15, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 27).

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

**BBODSCHG (2017):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

**BKLEINGG (2006):** Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

**BNATSCHG (2017):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29. September 2017.

**PLANZV (2017):** Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

**WHG (2017):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

### Planungen

**AGRO-ÖKO-CONSULT BERLIN (1994):** Gutachten zur Agrarstrukturellen Vorplanung für die Region „Prenzlau Land“, Agro-Öko-Consult Berlin – Gesellschaft für biologische und gesunde Lebensweise mbH, Stand: Juni 1994. Berlin.

- BSG BRANDENBURGISCHE STADTERNEUERUNGSGESELLSCHAFT MBH (2003):** Rahmenplan „Triftstraße/Thomas-Müntzer-Platz“ – Entwurf März 2003, Stand: Februar 2003. Potsdam.
- BÜRO FÜR FREIRAUM UND LANDSCHAFTSPANUNG (2005):** Dorfentwicklungsplanung Blindow, Stand: Juni 2005. Lychen.
- complan Kommunalberatung GmbH (2012):** Gutachten zur Struktur und zur Verbesserung der Einzelhandelsnahversorgung in ausgewählten Mittelbereichen des Landes Brandenburg – Dossier Mittelbereich Prenzlau. Potsdam.
- FREI.RAUM, LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKTUR (2002):** Der Park Am See zur Entwicklung des Prenzlauer Seeufers und der angrenzenden Bereiche – sektorales Teilkonzept Unteruckersee-Promenade, Stand: Juni 2002. Berlin.
- GEMEINDE DEDELOW (2000):** Rahmenplan (Ortsentwicklungskonzeption) Dedelow, Stand: Oktober 2000. Dedelow.
- GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG (2009):** Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B).
- GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG (2017):** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), Stand Dezember 2017.
- GMA (2015):** Aktualisierung der Einzelhandelssituation für die Stadt, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Dresden.
- GMA (2016):** Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Prenzlau 2016, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Stand: 26.08.2016. Dresden.
- LBV (2015):** Bevölkerungsvorausschätzung 2014-2030. Landesamt für Bauen und Verkehr. Berlin.
- LBV (2015-1):** Stadtumbaumonitoring. Stadtbericht Berichtsjahr 2013 Prenzlau. Landesamt für Bauen und Verkehr. Frankfurt (Oder).
- LBV (2016):** Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg, Monitoringbericht 2016, Berichtsjahr 2014. Landesamt für Bauen und Verkehr. Frankfurt (Oder).
- LFU (2017):** Lärmkartierung im Land Brandenburg 2017 (3. Stufe) – Kartenanwendung/Ergebnisse der Lärmkartierung 2017.  
[http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)  
Letzter Abruf am 27.01.2018.
- MACHLEIDT + PARTNER (2000):** Umsetzungskonzept für den Marktberg in Prenzlau, bearbeitet durch Machleidt + Partner Büro für Städtebau, Stand: Februar 2006. Berlin.
- PARGE (2004):** Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept (WWK) der Stadt Prenzlau. Prenzlauer Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau und Wohnungswirtschaft, Stand: Februar 2004. Prenzlau.
- PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT PRENZLAU-LAND MBH (1999):** Agrarstandort Quillowtal – Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung, Teil 2: Dorferneuerungsplanung für den kommunalen Bereich der Gemeinde Dedelow, Stand: April 1999. Dedelow.
- PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT PRENZLAU-LAND MBH (2001):** Dorferneuerungsplanung Klinkow, Stand: März 2001. Dedelow.
- PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT PRENZLAU-LAND MBH (2003):** Dorfentwicklungsplanung Dauer, Stand: Mai 2003. Prenzlau.

- PLANUNGSGRUPPE GRÜN (2000):** Bereichsentwicklungsplan Innenstadt Prenzlau - Abschlussbericht, Stand: November 2000. Rendsburg.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT UCKERMARK-BARNIM (2016):** Fortschreibung des Sachlichen Teilplanes "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" aus dem Jahr 2016.
- STADT PRENZLAU (2001):** Städtebauliche Rahmenplanung Ortsteile Prenzlau – Alexanderhof, Bündigershof, Seelübbe, Wollenthin, Augustenfelde, Dreyershof, Ewaldshof, Magnushof, Stegemannshof, Stand: Dezember 2001. Prenzlau.
- STADT PRENZLAU (2003):** Räumliches Strukturkonzept Stadt Prenzlau, bearbeitet durch Machleidt + Partner Büro für Städtebau, Stand: November 2003. Berlin.
- STADT PRENZLAU (2003-1):** Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Prenzlau – Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf (Fortschreibung), bearbeitet durch BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Stand: Dezember 2003. Potsdam.
- STADT PRENZLAU (2003-2):** Integriertes Handlungskonzept im Rahmen des Bund-Land-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (Fortschreibung und erste Evaluierung), bearbeitet durch URBIS Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Stand: 2000/2003. Potsdam.
- STADT PRENZLAU (2004):** Rahmenplan Innenstadt Stadt Prenzlau, bearbeitet durch Machleidt + Partner Büro für Städtebau, Stand: Mai 2004. Berlin.
- STADT PRENZLAU (2004-1):** Sozialgutachten ZiS-Gebiet Innenstadt Prenzlau, bearbeitet durch: USUMA Markt-, Meinungs- und Sozialforschung, Stand: April 2004. Berlin.
- STADT PRENZLAU (2007):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept Prenzlau, bearbeitet durch: complan Gesellschaft für Kommunalberatung, Planung und Standortentwicklung mbH, Stand: August 2007. Potsdam.
- Stadt Prenzlau (2007-1):** Integriertes Stadtentwicklungskonzept Prenzlau (2007), bearbeitet durch: URBIS Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Stand: November 2007. Potsdam.
- STADT PRENZLAU (2009):** Stadtumbaustrategie Prenzlau 2020 - Fachbeitrag zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept, bearbeitet durch B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, November 2009.
- STADT PRENZLAU (2011):** Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikfreiflächenanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen im Gemeindegebiet von Prenzlau. Prenzlau.
- STADT PRENZLAU (2013):** Integriertes energetisches Quartierskonzept für die Innenstadt in Prenzlau, bearbeitet durch B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Stand: Oktober 2013. Potsdam.
- STADT PRENZLAU (2013-1):** Lärmaktionsplan für die Innenstadt in Prenzlau. Prenzlau.
- STADT PRENZLAU (2014):** Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Prenzlau. Prenzlau.
- STADT PRENZLAU (2015):** Einwohnerentwicklung 2010 – 2016 nach Ortsteilen, Stand: 31.12.2016. Prenzlau.
- STADT PRENZLAU (2016):** Gefahrenabwehrbedarfsplan mit Gefahren- und Risikoanalyse für die Stadt Prenzlau, Stand: Januar 2016. Prenzlau.

**STADT PRENZLAU (2018):** Stadtumbaustrategie Prenzlau 2030 – Fachbeitrag zum integrierten Stadtentwicklungskonzept, bearbeitet durch B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Stand: Januar 2018. Potsdam.

**STADTWERKE PRENZLAU (2007):** Konzept zur Fernwärmeversorgung der Innenstadt. Prenzlau.