

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a BAUGB ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „AM STROM“ DER STADT PRENZLAU**

Gemäß § 10a BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Strom“ der Stadt Prenzlau eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	08.03.2018		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	09.04.2018	bis	11.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	11.04.2018	bis	14.05.2018
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	22.10.2018	bis	30.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	19.10.2018	bis	30.11.2018
Erneute Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	21.07.2020	bis	21.08.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	20.07.2020	bis	24.08.2020
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	18.02.2021		
Satzungsbeschluss	18.02.2021		

### Anlass der Planaufstellung

Der Stadt Prenzlau obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums gemäß Z 2.9 LEP B-B die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen, um zusätzliche Entwicklungsflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Stadtgebiet zu stärken.

In diesem Zusammenhang liegen der Stadt Prenzlau bereits konkrete Investitionsabsichten für die Verdichtung bzw. Ergänzung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen nördlich des Neustädter Damms 60-70 als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet Prenzlaus vor.

Zielstellung ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO im Vernehmen mit der Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers „Am Strom“, in dem die Wohnnutzung den Schwerpunkt bilden soll.

Unterstützt durch die hervorragende Verkehrsanbindung der Bundesstraße B 109 als Siedlungsachse entsteht also eine besonders attraktive Lage, die mit Verweis auf die Zulässigkeiten innerhalb urbaner Gebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen kann.

Entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau in öffentlicher Sitzung am 08.03.2018 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entsprochen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Strom" beschlossen.

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt. Die Lärm- und Staubimmissionen ist bezüglich des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung zu beurteilen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Prüfung der Wirkung des urbanen Gebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

#### Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.04.2018 bis zum 11.05.2018. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.18. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte letztmalig in der Zeit vom 21.07.2020 bis 21.08.2020.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2020.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

- Auf den Geltungsbereich wirken Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen der B 109, Lärmimmissionen sowie Staubimmissionen eines benachbarten Gewerbebetriebes ein.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit,

Beurteilung der Schallimmissionen durch Anlagengeräusche  
Beurteilung der Schallimmissionen durch Geräusche von öffentl. Verkehrsflächen  
Beurteilung der Staubimmissionen

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche**

- Das Vorhaben verursacht auf einer Fläche von 10.394 m<sup>2</sup> Neuversiegelungen
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden innerhalb des Geltungsbereichs ist laut des Landschaftsplans der Stadt Prenzlau als hoch bis sehr hoch einzustufen. Der südliche Teil des Planungsraums wurde bis zum Ende der 1990er Jahre als Wohnstandort genutzt. Entlang des Neustädter Damms befanden sich Mehrfamilienhäuser. Rückwertige Bereiche waren zu dieser Zeit durch Stallungen und Nutzgärten geprägt. Noch heute sind hier Fundamentreste sichtbar. Eine acker-bauliche Nutzung hat hier nicht stattgefunden und kann aufgrund der Struktur des Planungsraumes auch zukünftig nicht stattfinden.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden**

- aufgrund der zurück liegenden Bebauung und Bewirtschaftung der Flächen im Geltungsbereich sowie der am Standort durchgeführten Abbruch- und Erdarbeiten anthropogene Auffüllungen aus mit Ziegelbruch durchsetzten Sanden in der oberen Bodenschicht vorhanden sind. Betroffen sind hier also vornehmlich Böden mit normaler Funktionsausprägung.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden  
Baugrundgutachten

### **Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser**

- Innerhalb des Planungsraums befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Prenzlau II (Röpersdorfer Weg). Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser  
Begründung

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz**

- Es liegen keine Luft- oder klimarelevanten Informationen vor
- Allgemeine Aussagen zu den klimatischen Verhältnissen des Untersuchungsraumes beinhaltet der Umweltbericht

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

- Nach der Nutzungsaufgabe, des bis zum Ende der 1990er Jahre genutzten Wohnstandortes, hat sich im Geltungsbereich eine ruderale Gras- und Stauden-flur entwickelt. Im Oktober 2017 wurde die Fläche das erste Mal seit längerer Zeit gemäht und Einzelsträucher mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz wurden gerodet. Seit März 2018 wird die Vegetation innerhalb des urbanen Gebietes regelmäßig kurzgehalten.
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht besteht ein erhöhter Untersuchungsbedarf für Brutvögel der Gehölze und Amphibien.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,  
Biotoptypenkartierung

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild**

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gebäude oder baulichen Anlagen vorhanden. Die südliche Begrenzung bildet der Neustädter Damm als Bundesstraße B 109. Östlich schließt sich eine Kleingartenanlage an und die westliche Grenze wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen der Beton-Transport und Tiefbau GmbH geprägt.
- Im Norden verläuft der Strom als Fließgewässer, welches durch einen dichten uferbegleitenden Gehölzbestand eingefasst wird.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

**Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Neustädter Damm Prenzlau – Straße und Siedlung Mittelalter / Neuzeit“. Erdeingriffe mit einer Eingriffstiefe von über 30 cm bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Neustädter Damm existierte nachweislich ab den 1240-er Jahren. Die Fuhrts durch das Uckertal bei Prenzlau wurde bereits seit der Steinzeit genutzt.  
Die ältesten bisher bekannten Gebäude am Neustädter Damm entstanden etwa 1245/50.
- Direkt westlich des Geltungsbereiches bestand das 1444 gestiftete und 1611-1620 niedergelegte Gertraudenhospital mit Kapelle und Friedhof lag. Die exakte Lage der Gebäude ist nicht bekannt. Die exakte Lage des zum Hospital gehörigen Friedhofs (letzte Beerdigung 1624) ist ebenfalls nicht bekannt. Er könnte sich bis ins Plangebiet erstrecken.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  
Begründung und Planzeichnung

### **Umweltbezogene Informationen zu Schutzgebieten und Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung**

- Der Planungsraum unterliegt keinen nationalen und internationalen Schutzgebietsausweisungen nach dem BNatSchG sowie Natura 2000-Gebieten.
- Zum nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet SPA DE 2649-421 „Uckerniederung“ wird ein Abstand von ca. 300 m eingehalten. Zum FFH-Gebiet DE 2747-302 „Stromgewässer“ wird ein Abstand von mindestens 770 m eingehalten.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

### Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße B 109 als Siedlungsachse entsteht also eine besonders attraktive Lage, die mit Verweis auf die Zulässigkeiten innerhalb urbaner Gebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen kann. Der Planungsraum erscheint als idealer Standort für die vorliegende Planung. Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Stadt Prenzlau wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 08.03.2018 hat die Stadt Prenzlau den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Strom“ der Stadt Prenzlau gefasst.

Zielstellung ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO im Vernehmen mit der Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers „Am Strom“, in dem die Wohnnutzung den Schwerpunkt bilden soll.

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung durch den ÖPNV über den Neustädter Damm, dem unverbaubaren Uferbereich des Stroms im Norden und seiner Nähe zum Unteruckersee ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähigen Wohnstandort im westlichen Stadtgebiet Prenzlaus anzusehen.

Aufgrund der peripheren Lage und der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll jedoch über die Wohnnutzung hinaus die Möglichkeit bestehen, dass ein bestimmter Anteil für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht. Hierfür ist insbesondere der nördliche Bereich des westlichen Baufeldes vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept für das Vorhaben ist darauf ausgerichtet, dass der südlich verlaufende Neustädter Damm mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen als Haupteerschließung des Planungsraumes genutzt und für die innere Erschließung erweitert werden kann.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Staffelung der zu erwartenden Eingriffsintensität. Dabei steht der Erhalt der im Norden vorhandenen Gehölze entlang des Stroms im Vordergrund. Mit zunehmendem Abstand soll sich die Nutzungsintensität erhöhen, denn insbesondere im Bereich der Bundesstraße sprechen die oben angeführten Randbedingungen für eine Erhöhung der Bebauungsdichte.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Stadtverordneten der Stadt Prenzlau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Strom“ der Stadt Prenzlau mit Stand November 2020 am 18.02.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von November 2020 wurde am 18.02.2021 gebilligt.