


**ABWÄGUNGSTABELLE ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS  
„FACHMARKTZENTRUM NEUSTÄDTER DAMM SÜD“ - NACH ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG DES 1. ENTWURFS – STAND: JANUAR 2023 –**

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
<b>Abwägungsbedarf</b>									
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung [4]	01.09.22 05.10.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. Die vorgelegten Gutachten zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Weiterentwicklung des Standortes widersprechen sich, so dass unklar bleibt, auf welchen gutachterlichen Standpunkten der vorgelegte B-Planentwurf beruht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der von der GMA aufgezeigten deutlichen Unterschiede zwischen den vorliegenden Gutachten (einerseits Consilium, andererseits Dr. Lademann &amp; Partner) bezüglich der Umverteilung der Kaufkraft.</li> <li>Im Verträglichkeitsgutachten (Consilium) wird einerseits auf die überörtliche Versorgungsfunktion verwiesen, andererseits aber für die Gemeinden Gramzow und Brüssow keine Umverteilung der Kaufkraft ermittelt. Gemäß der Begründung wird bei der Abwägung von einem Versorgungsauftrag – auch bei der Nahversorgung – für den Mittelbereich der Stadt Prenzlau ausgegangen; das entspricht aber gerade nicht der Intention der Landesplanung, wonach die Nahversorgung nur innerhalb der jeweiligen Standortgemeinde zu sichern ist (vgl. Grundsatz G 3.2 LEP HR [Grundversorgung in allen Gemeinden] und Begründung zu Ziel Z 2.7 LEP HR [Nahversorgung der jeweiligen Standortgemeinde]).</li> <li>Den vorliegenden Unterlagen kann hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel Z 2.7 LEP HR keine nachvollziehbare Argumentation entnommen werden, vielmehr wird der Schluss nahegelegt, dass das Ziel verletzt wird.</li> </ul>	Raumordnung	alle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Stellungnahme wurde die GMA mit einem ergänzenden Gutachten beauftragt, um insbesondere die Einhaltung des Ziels Z 2.7 zu prüfen (Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen). Hierfür wurden das Einzugsgebiet sowie das Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial ermittelt. Darauf basierend erfolgte eine Umsatzprognose. Das Einzugsgebiet ist auf Prenzlau sowie die umliegenden Gemeinden beschränkt. Diese sind alle Bestandteile des Bereiches des Mittelzentrums Prenzlau. Mit rund 95 % des Planumsatzes kommt der ganz überwiegende Teil aus diesem Bereich, lediglich 5 % sind als Streuumsätze räumlich nicht zuordbar.</li> <li>Ferner wurde die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet dargestellt und bewertet, um die durch das Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen wird. Auch wird durch die Stärkung des Standortes Neustädter Damm die Nahversorgung in Prenzlau insgesamt bzw. im Einzugsgebiet nicht zu Betriebsschließungen führen. Die Nahversorgungsstruktur wird nicht negativ beeinflusst, sondern das Vorhaben dient v.a. der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung im südlichen Bereich von Prenzlau und in den Umlandgemeinden, die dem Mittelbereich des Mittelzentrums Prenzlau zugeordnet sind. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.</li> <li>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</li> </ul>	B		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
2	Landkreis Uckermark, Rechtliche Bauaufsicht [14.1]	14.09.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und damit auch zu § 1 Abs. 4 BauGB. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</li> </ul>	Raumordnung	alle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch eine ergänzende Stellungnahme der GMA wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt (s. lfd. Nr. 1). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</li> </ul>	B		
3	Landkreis Uckermark, Rechtliche Bauaufsicht [14.2/14.3]	14.09.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Planzeichnung fehlen die Angabe zum Stand der Planunterlage und der Quellenvermerk.</li> </ul>	Planzeichnung	alle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Quelle der Planunterlage wurde bereits im Vermerk „Planunterlage“ genannt, der Stand wird ergänzt.</li> </ul>	B		
4	Landkreis Uckermark, Rechtliche Bauaufsicht [14.4]	14.09.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist für Sondergebiete neben der Art der Nutzung auch die Zweckbestimmung festzusetzen. Aus der Kurzbezeichnung „Handel“ ergibt sich keine hinreichend genaue Zweckbestimmung für die Abwägung, da mögliche Auswirkungen infolge von Änderungen des Bauvorhabens, Branchenwechsel oder Sortimentserweiterungen nicht genau bestimmt werden können. Für die Abwägung ist die Zweckbestimmung hinsichtlich der Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu konkretisieren.</li> </ul>	Art der Nutzung	div.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Anregung wird gefolgt.</li> </ul>	B		
5	Landkreis Uckermark, Rechtliche Bauaufsicht [14.5]	14.09.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Änderung sollte als Planunterlage ein Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans verwendet werden. Dabei sollte der Bereich so groß gewählt werden, wie wechselseitige Auswirkungen auf/mit angrenzenden Nutzungen anzunehmen sind. In einer Karte ist der Änderungsbereich durch Umrandung hervorzuheben, in einer weiteren sind die Änderungen darzustellen. Die Planzeichen sollten für den Änderungsbereich und die angrenzenden Flächen voneinander getrennt erklärt werden. Die in der Planzeichnung dargestellte SPE-Fläche ist nicht hinreichend bestimmt; die Maßnahme ist zu konkretisieren. Für die Übersichtskarte ist die Quelle anzugeben. Die Bezeichnung der F-Planänderung sollte geprüft werden. Die Verfahrensvermerke können überwiegend in der Begründung aufgeführt werden; auf der Planzeichnung genügen der Ausfertigungsvermerk, die Bestätigung der Genehmigung und die Bekanntmachung.</li> <li>In der Begründung ist das Planerfordernis zu ergänzen, wobei im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere darzulegen ist, worin die Notwendigkeit besteht, überhaupt einen Bauleitplan aufzustellen. Welche Planungs-</li> </ul>	Planzeichnung und Begründung	alle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Den Anregungen wird gefolgt; die SPE-Fläche aber nicht mehr dargestellt (auf der Ebene des FNP nicht erforderlich).</li> </ul>	B		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
			<p>ziele wären nicht umsetzbar, welche städtebaulichen Probleme nicht lösbar, welche bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten, wenn der Bauleitplan nicht aufgestellt/geändert werden würde? Die Angaben sind zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Für alle Abbildungen sind die Quellen anzugeben; ergänzende Darstellungen sind zu erläutern.</li> <li>♦ Die Belange der Wasserwirtschaft (Lage in den Schutzzonen II und III) sind in einem Kapitel zur nachrichtlichen Übernahme und in den Umweltbericht sowie ein Kapitel zur Abwägung aufzunehmen, da bisher nicht erkennbar ist, ob die geplanten Nutzungen den wasserrechtlichen Vorschriften widersprechen.</li> <li>♦ Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind zu berücksichtigen.</li> <li>♦ Der Umweltbericht soll in der Einleitung u.a. auch folgende Angaben enthalten: Kurzdarstellung es Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden. Im Rahmen der Bewertung und Beschreibung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen ist ebenfalls auf die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung einzugehen. Das Schutzgut Fläche ist in die Ermittlung und Bewertung sowie Auswirkungsprognose einzubeziehen. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ist unvollständig (z.B. insichtlich es Schutzgut Tiere und Pflanzen in Bezug zur dargestellten SPE-Fläche, das Schutzgut Wasser in bezug auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet). Die Aussagen zu den Belangen Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht korrekt. Darüber hinaus fehlen: eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind; eine allgemein verständliche Zusammenfassung und Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden. Die Angaben sind zu ergänzen.</li> </ul>						

Lfd. Nr.	Bürger / TÖB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Schlagwort	Flurstück(e)	Abwägungsvorschlag und Begründung	Empfehlung	WSO	SVV
6	Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmal-schutz [15]	14.09.22	<p>♦ Die Äußerungen zum Bodendenkmalschutz in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten einen grundsätzlichen Fehler, der die Gefahr birgt, zu einem falschen Abwägungsergebnis zu kommen. Der Hinweis, Erdarbeiten zwei Wochen vor Beginn den Denkmalbehörden anzeigen zu müssen, greift zu kurz. Die Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bekannt und nicht nur vermutet. Der Hinweis, dass diese Denkmale in der Landesdenkmalliste fehlen, ist grundsätzlich korrekt, aber irrelevant. Wie den Erläuterungen zur Denkmalliste zu entnehmen ist, ist eine Eintragung eines Denkmals in die besagte Liste nicht erforderlich (vgl. dazu BbgDSchG § 3 Abs. 1 Satz 2). Die denkmal-schutzrelevanten Belange sind in die Planung einzustellen. Insbesondere sind die folgenden Hinweise aufzunehmen: Im Bereich des Bauleitplans sind Bodendenkmale bekannt und weitere, bisher nicht bekannte Bodendenkmale mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Erd-eingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.</p>	Boden-denkmale	alle	<p>♦ Die Untere Denkmalschutzbehörde belegt ihre Aussage mit nachstehender Karte; danach befinden sich archäologische Fundstellen (rote Punkte) am Standort des Netto-Marktes und im Bereich der Grünflächen (außerhalb der geplanten Bauflächen). Der Netto-Markt soll erhalten (und nur im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes erweitert) werden, so dass dort und im Bereich der südlichen Markierung keine (neuen) Eingriffe in den Boden geplant sind. Um den Schutz des Bodendenkmals zu gewährleisten, wird es trotzdem nachrichtlich übernommen und darauf hingewiesen, dass nach Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde für Erdingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann.</p>  <p>Abbildung 1: Luftbild 2020 mit Kataster 2022 und bekannten archäologischen Fundstellen (Punktkartierung, Stand: 13.01.2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rote Punkte: archäologischen Fundstellen</li> <li>• rot umrandete Flächen: Bauflächen</li> </ul>	B		

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
7	Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde [19]	14.09.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Der Änderungsbereich liegt in den Schutzzonen II und III des Trinkwasserschutzgebietes „Prenzlau (Röpersdorfer Weg)“. Das Wasserwerk ist außer Betrieb, die Wasserfassungen sind aber noch vorhanden und sollen - nach Aussage des Versorgers - wieder in Betrieb genommen werden. Eine Aufhebung des Wasserschutzgebietes ist derzeit nicht absehbar. Für die Neufestsetzung der Schutzzonen liegt ein Fachgutachten mit Stand Mai 2004 vor, gemäß dem – abgesehen von Streifen mit einer Breite von je 5 m beidseits des Grabens 40.079 – ausgeschlossen werden kann, dass der Geltungsbereich des B-Plans zukünftig in einer der Schutzzonen liegt.</li> <li>♦ Von den Verboten und Beschränkungen des Trinkwasserschutzgebietes kann befreit werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird.</li> <li>♦ Im Geltungsbereich befinden sich zwei Gräben (Gewässer II. Ordnung), die bei der Planung zu berücksichtigen sind.</li> </ul>	Trinkwasserschutz	alle	♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B		
8	Wasser- und Bodenverband „Uckerseen“ [28]	05.08.22	♦ Die maschinelle Gewässerunterhaltung muss gewährleistet werden, und zwar zum einen durch einen ab Böschungsoberkante 5 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Streifen und zum anderen durch eine Zufahrt über den geplanten Parkplatz.	Gewässer	div.	♦ Ziel ist die Übernahme der Grabenpflege durch den Vorhabenträger; dies wurde bereits vor Ort mit der UWB und dem WBV vorabgestimmt.	tB		
<b>Berücksichtigung von Hinweisen</b>									
9	Landkreis Uckermark, Ordnungsamt, Brand- schutzdienststelle [18]	14.09.22	♦ Für die beabsichtigte Nutzung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 1.600 l/min für die Dauer von zwei Stunden (Gesamtlöschwasserbedarf 192 m³). In der Begründung sollte erläutert werden, wie bzw. womit die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden könnte. Bei der Erschließung sind Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.	Brandschutz	alle	♦ Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.	B		
	Stadtwerke Prenzlau [20]	17.08.22 04.10.22	♦ Hinweise zum Trink- und Schmutzwassernetz, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sowie dem Trinkwasserschutzgebiet.	Ver- und Entsorgung	alle				

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Bürger / TÖB</i>	<i>Stellungnahme vom</i>	<i>Inhalt der Stellungnahme</i>	<i>Schlagwort</i>	<i>Flurstück(e)</i>	<i>Abwägungsvorschlag und Begründung</i>	<i>Empfehlung</i>	<i>WSO</i>	<i>SVV</i>
<i>kein Abwägungsbedarf</i>									
10	50Hertz Transmission GmbH [1] GDMcom [2] Gemeinde Nordwestuckermark [3] Handelsverband Berlin-Brandenburg [5] Landesamt für Bauen und Verkehr [6] Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe [7] Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz [8] Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft [9] Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR [10] Landkreis Uckermark, Amt für Bau und Liegenschaften, Technische Infrastruktur [11 + 16] Landkreis Uckermark, Amt für Bau und Liegenschaften, Verkehrliche Infrastruktur [12] Landkreis Uckermark, Amt für Bau und Liegenschaften, Technische Bauaufsicht [13]	03.08.22 19.09.22 10.08.22 20.09.22 03.08.22 11.08.22 11.08.22 16.08.22 29.08.22 17.10.22 15.08.22 22.09.22 01.09.22 14.09.22 14.09.22 14.09.22	♦ Keine Anregung.	./.	./.	♦ Kein Abwägungsbedarf.	kA		

Erläuterung der verwendeten Abkürzungen: bb = bereits berücksichtigt; B = Berücksichtigung; tB = teilweise Berücksichtigung; NB = Nichtberücksichtigung; kA = kein Abwägungsbedarf