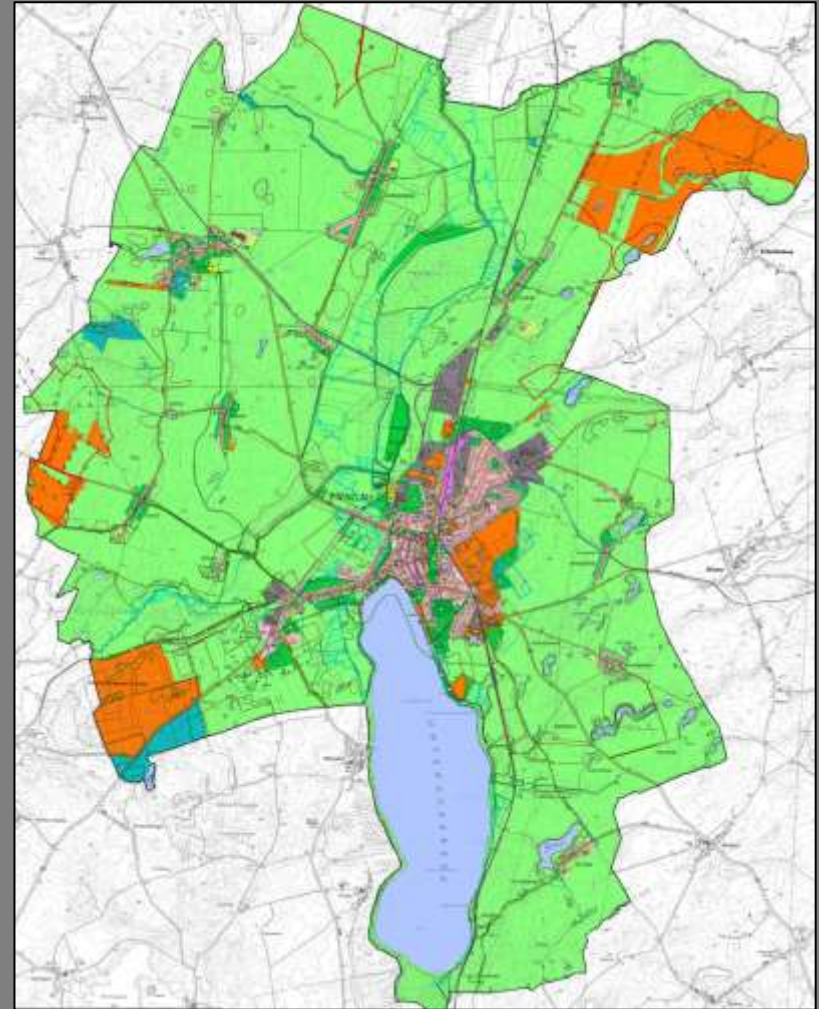


## Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau mit

- Begründung (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2)  
mit integriertem  
Landschaftsplan



## Gliederung

1. Verfahren
2. Aufbau der Planung
3. Bauflächenpotenziale/ zurückgenommene Bauflächen
4. Gewerbeflächen
5. Einzelhandel
6. Sondergebiete am Unteruckersee
7. Photovoltaik und Windenergie
8. Hochwasserschutz
9. Entwicklungskonzeption Landschaftsplanung
10. Eingang Landschaftsplanung in die Flächennutzungsplanung

## Grundsätze

- **Zukunftsorientierung der Planung (Zeithorizont von 10 + x Jahren)**  
Die Bauleitplanung auf Ebene des FNP ist auf eine langfristige und nachhaltige Steuerung der Siedlungsentwicklung ausgelegt.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**  
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung Vorrang einzuräumen.
- **vorgestellter Vorentwurf kein Dogma, sondern Auftakt zur Diskussion**  
Die Phase des Vorentwurfs dient zunächst der Abstimmung mit allen Akteuren in der Stadt, anschließend mit den TÖBs, der Öffentlichkeit und den Nachbargemeinden. Änderungen fließen im zweistufigen Verfahren ein.
- **FNP schafft kein Baurecht**  
Bei dem FNP handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

## Verfahren

- Eröffnung des Verfahrens mit Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2014 durch die SVV (DS 71/2014)
- nächste Verfahrensschritte
  - frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - frühz. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGBZiel: Erhebung Abwägungsmaterial in Form öff. und privater Belange
- Wirksamkeit der Teil-FNP bleibt bis zur Bekanntmachung Genehmigung Gesamt-FNP bestehen

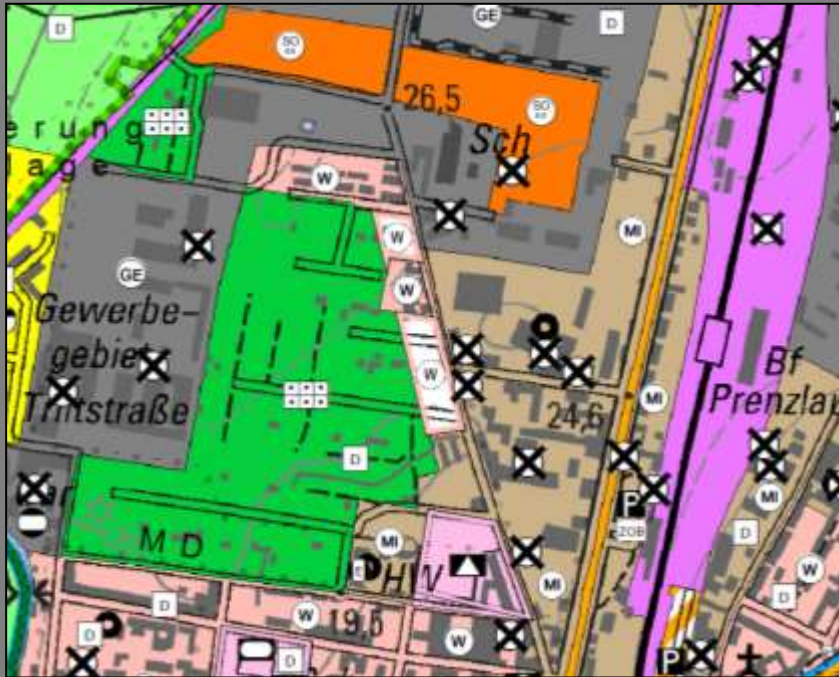
## Aufbau der Planung

- Änderung und Zusammenführung der Teil-FNP und Teil-LP zu einem Gesamtwerk Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau
  - Umweltprüfung ist integraler Bestandteil der Flächennutzungsplanung
  - Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen
- Doppelermittlungen und –bewertungen werden durch Integration des Landschaftsplanes in den Umweltbericht vermieden

# Begründung FNP (Teil 1)



## Bauflächenpotenziale/ Kernstadt



### Triftstraße

- wirksamer FNP = MI
- ca. 1,13 ha



### Lindenstraße

- wirksamer FNP = KGA
- ca. 1,28 ha

## Bauflächenpotenziale/Kernstadt



### Akazienstraße/Richtstraße

- wirksamer FNP = KGA
- ca. 1,52 ha

### Laubenweg

- wirksamer FNP = W und KGA
- ca. 1,14 ha



## zurückgenommene Bauflächen/ Kernstadt



FNP-Vorentwurf 2016



FNP 2001

### Neustädter Vorstadt/ Röpersdorfer Straße

- Rücknahme von ca. 12 ha ausgewiesener Wohnbaufläche
- Rücknahme von ca. 14 ha Sonderbaufläche (ehemals geplanter Sport- und Freizeitpark)

## zurückgenommene Bauflächen/ Kernstadt



FNP-Vorentwurf 2016



FNP 2001

### östlich der KGA „An den Anlagen“/ Am Unteruckersee

- Rücknahme von ca. 1,8 ha ausgewiesener Mischbaufläche

## Bauflächenpotenziale/Orts- und Gemeindeteile



### L 258/ GT Ellingen

- wirksamer FNP = M
- ca. 0,68 ha

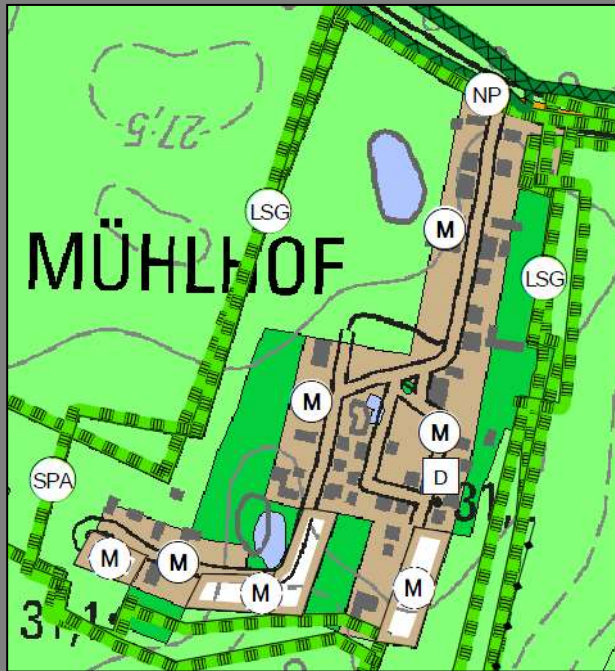


### Am Lindenberg/ OT Güstow

- wirksamer FNP = Grünfläche
- ca. 0,33 ha



## Bauflächenpotenziale/Orts- und Gemeindeteile



### Zum Gutshof und Zum Strom/ GT Mühlhof

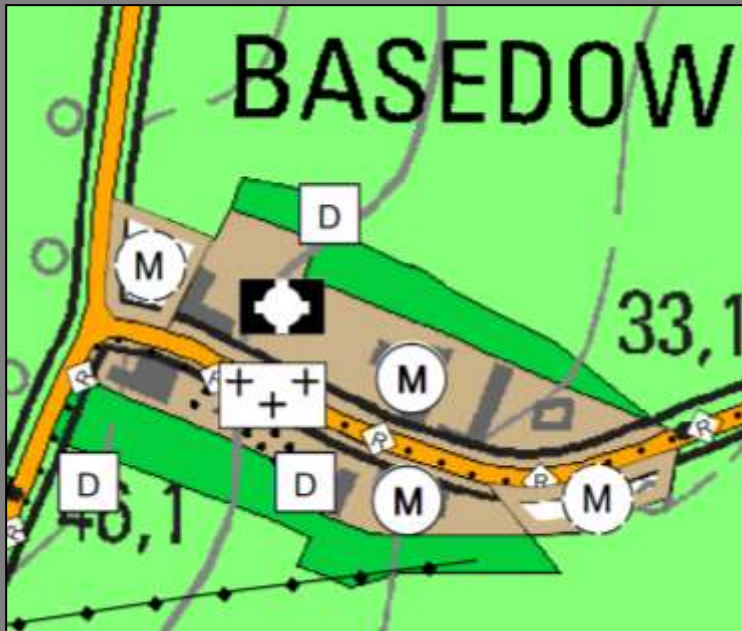
- wirksamer FNP = MD bzw. Landw.
- ca. 1,09 ha



### Am Quillow/ OT Klinkow

- wirksamer FNP = MD bzw. Landw.
- ca. 0,84 ha

## Bauflächenpotenziale/Orts- und Gemeindeteile



### K 7336/ GT Basedow

- wirksamer FNP = MD
- ca. 0,50 ha



### K 7324/ GT Wollenthin

- wirksamer FNP = Landw.
- ca. 1,01 ha

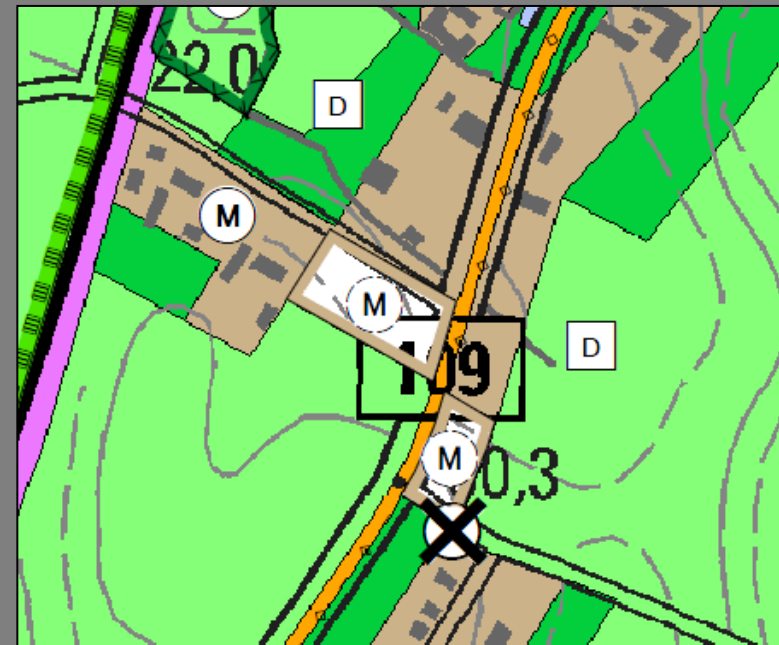


## Bauflächenpotenziale/Orts- und Gemeindeteile



### Nordsiedlung/ OT Blindow

- wirksamer FNP = Landw.
- ca. 0,60 ha



### Am Bahndamm/ Landstraße/ OT Blindow

- wirksamer FNP = M bzw. Landw.
- ca. 0,88 ha

## zurückgenommene Wohn- und Mischbaufläche

### Orts- und Gemeindeteile

- OT Dauer/nördlich des Landwirtsch. Betriebes ca. 1,0 ha
- OT Dedelow/ Erweiterung Am Stausee ca. 3,0 ha
- OT Klinkow/ westl. Ortsrand am Ufer des Quillow ca. 1,0 ha
- OT Seelübbe/ östlicher Ortsrand ca. 1,0 ha
- GT Bündigershof/ ehem. Gutshofbereich ca. 4,6 ha
- GT Wollenthin/ ehem. Gutshofbereich ca. 1,7 ha

### Kernstadt

- Röpersdorfer Straße ca. 12,0 ha
- Mischbaufläche am Unteruckersee ca. 1,8 ha

**ca. 26,1 ha**

## Gegenüberstellung Potenzialflächen/ zurückgenommene Bauflächen

Tab. 6 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	0,72	7
8	Zum Strom/Gemeindeteil Mühlhof	0,37	4
9	Am Quillow/Ortsteil Klinkow	0,84	8
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>11,00</b>	<b>109</b>

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

→ Rücknahme ausgewiesener Wohn- und Mischbaufläche von ca. 15,1 ha

## Gewerbeflächen

Tab. 7 Standorte gewerblicher Bauflächen

Bezeichnung	Fläche in ha
Industrie- 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>

### Auslastung

- Industrie- und Gewerbegebiet „Nord“ 87 %
- Industrie- und Gewerbegebiet „Ost“ 80 %
- Gewerbegebiet „Blindow“ 70 %

→ keine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen

## Einzelhandel



### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Prenzlau

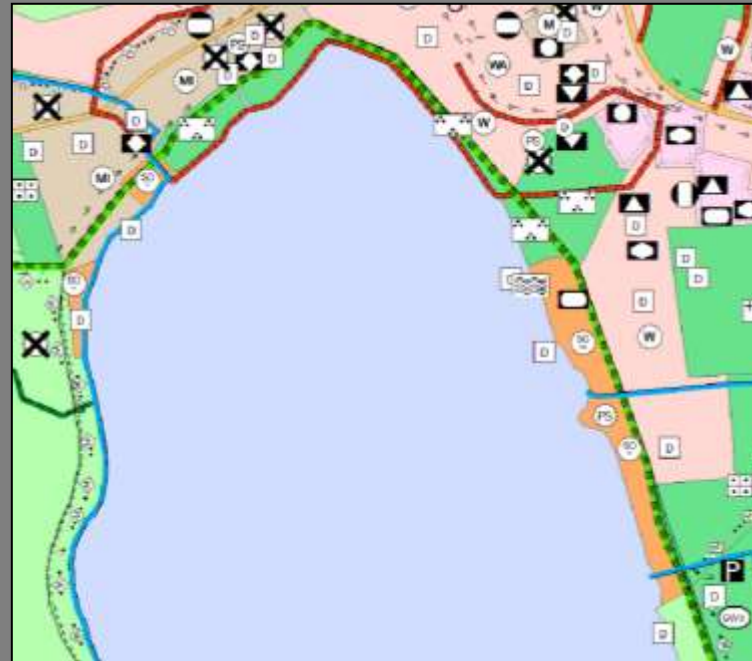
- als Hauptzentrum im FNP gekennzeichnete zentraler Versorgungsbereich
- schutzwürdiger Bereich innerhalb des Stadtgebietes, auf welchen die Ziele der Einzelhandelspolitik im Wesentlichen ausgerichtet sind
  - Schutz und Stärkung als dominierende Einkaufslage
  - Qualifizierung und Verbesserung
  - Verhinderung weiterer dezentraler Standortlagen
  - Innenstadtattraktivität erhöhen
- Übernahme der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aus GMA-Gutachten „Einzelhandelskonzept für die Stadt Prenzlau 2016“, Stand 26. August 2016



## Sondergebiete am Unteruckersee



FNP-Vorentwurf 2016



FNP 2001

- Anpassung Sondergebiet Wassersport (westlicher Uferbereich)
- Umwandlung Sondergebiet Wassersport zu Mischbaufläche (nördlicher Uferbereich)
- Verbindung der Sondergebiete Sport-/Freizeitzentrum und Wassersport zu einem zusammenhängenden Sondergebiet Wassersport

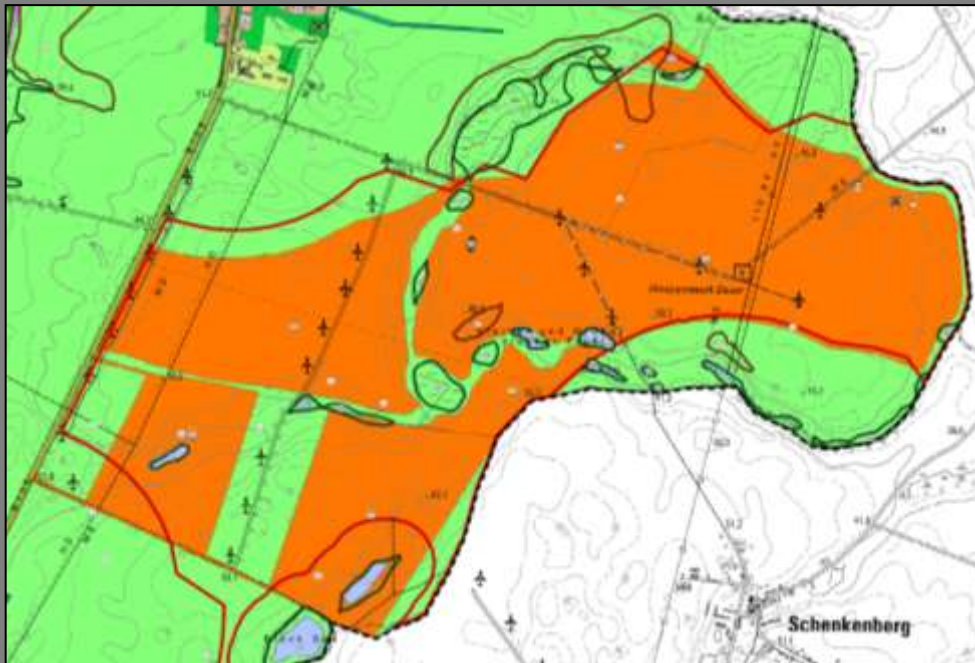
## Photovoltaikfreiflächenanlagen



### Sondergebiete, erneuerbare Energien

- keine Ausweisung von Angebotsflächen
- Darstellung vorhandener PV-Anlagen als SO EE
- Sonderbauflächen für geplante Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet Triftstraße (ehemals Zuckerfabrik) bereits berücksichtigt

## Windenergie

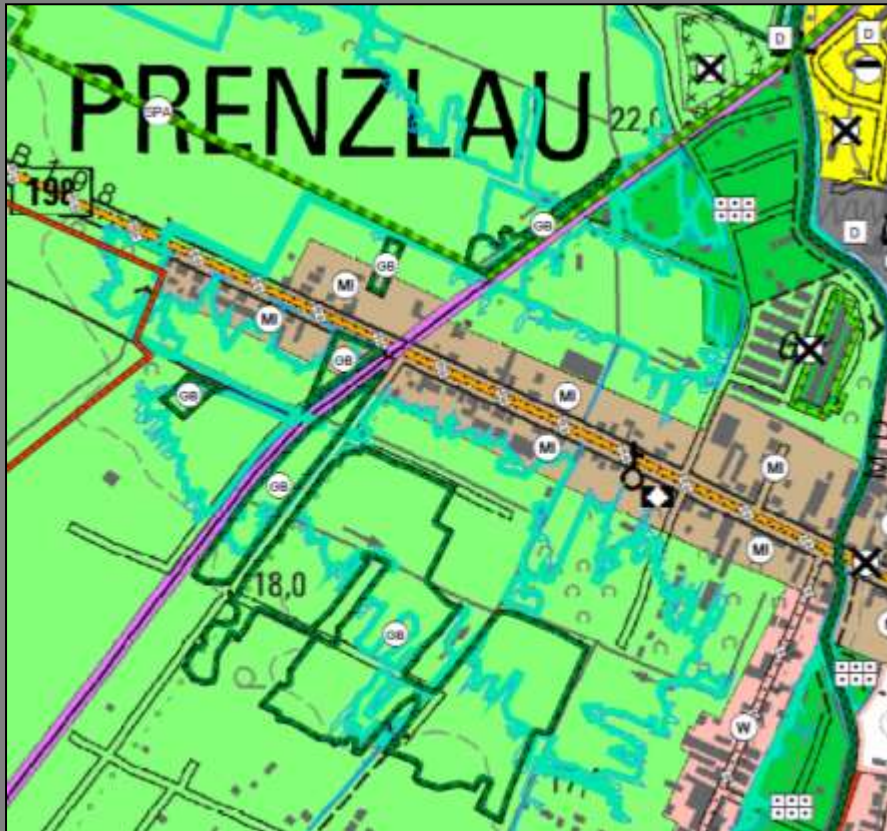


### Sondergebiete, Windkraft

- nachrichtliche Übernahme der Windeignungsgebiete des sachlichen Teilregionalplanes „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ (genehmigt durch GL am 26.07.2016)
- Übernahme der festgesetzten Sondergebiete Wind aus rechtskräftigen Bebauungsplänen



## Hochwasserschutz



### Hochwasserereignis HQ<sub>100</sub>

- Flächen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>)
  - HQ<sub>100</sub> aus den Hochwassergefahren/ Risikokarten des LUGV werden als Grundlage für Ausweisung von rechtlich festgesetzten ÜSG dienen
  - i.S. des Hochwasserrisikomanagements ist die Hochwassergefährdung im FNP zu berücksichtigen
- nachrichtliche Übernahme

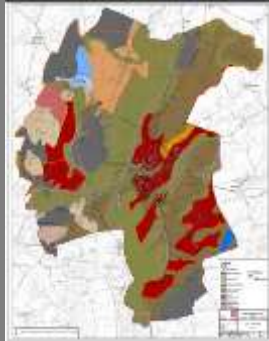
# Umweltbericht (Teil 2) mit integriertem Landschaftsplan



# Bestandsbeschreibung und Bewertung LP

## Bestand

Boden



Wasser



Klima/Luft



Arten und Biotope



Landschaft und Erholung



## Bewertung

Boden



Wasser



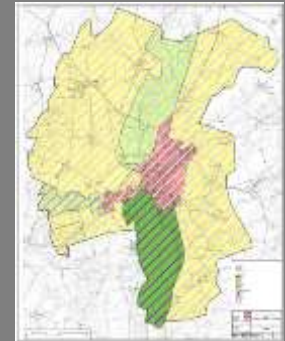
Klima/Luft



Arten und Biotope



Landschaft und Erholung



## Entwicklungskonzeption LP

### Auswertung von Leitbildern und Zielen der übergeordneten Planungen für alle Schutzgüter














- Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR, 2000)
- Landschaftsrahmenplan Uckermark (LANDKREIS UCKERMARK, 2000)

### Ableitung und Entwicklung von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- potenzielle Kompensationsflächen (Übernahme in FNP)
  - auf konkrete Flächen bezogene Maßnahmen
  - Potenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- allgemeine potenzielle Maßnahmen
  - Maßnahmen ohne konkreten Flächenbezug
  - ggf. Potenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- bestehende Kompensationsflächen (Übernahme in FNP)
  - nachrichtliche Übernahme bereits umgesetzter oder in Umsetzung befindlicher Maßnahmen
  - kein Potenzial für weitere Anrechnung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

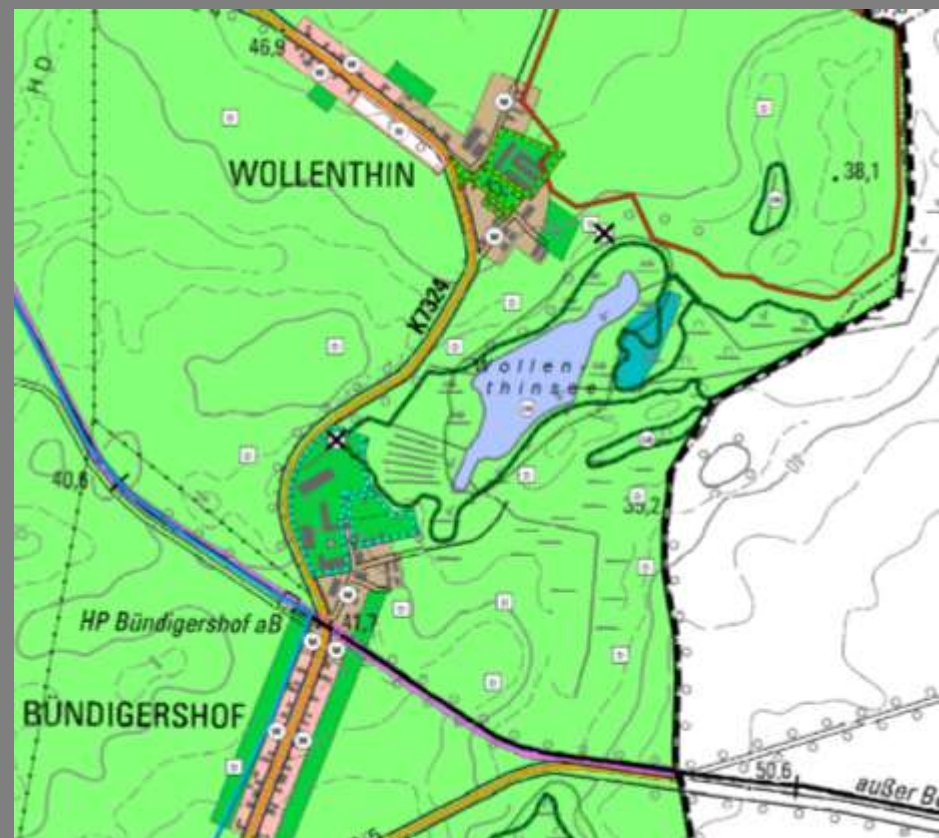
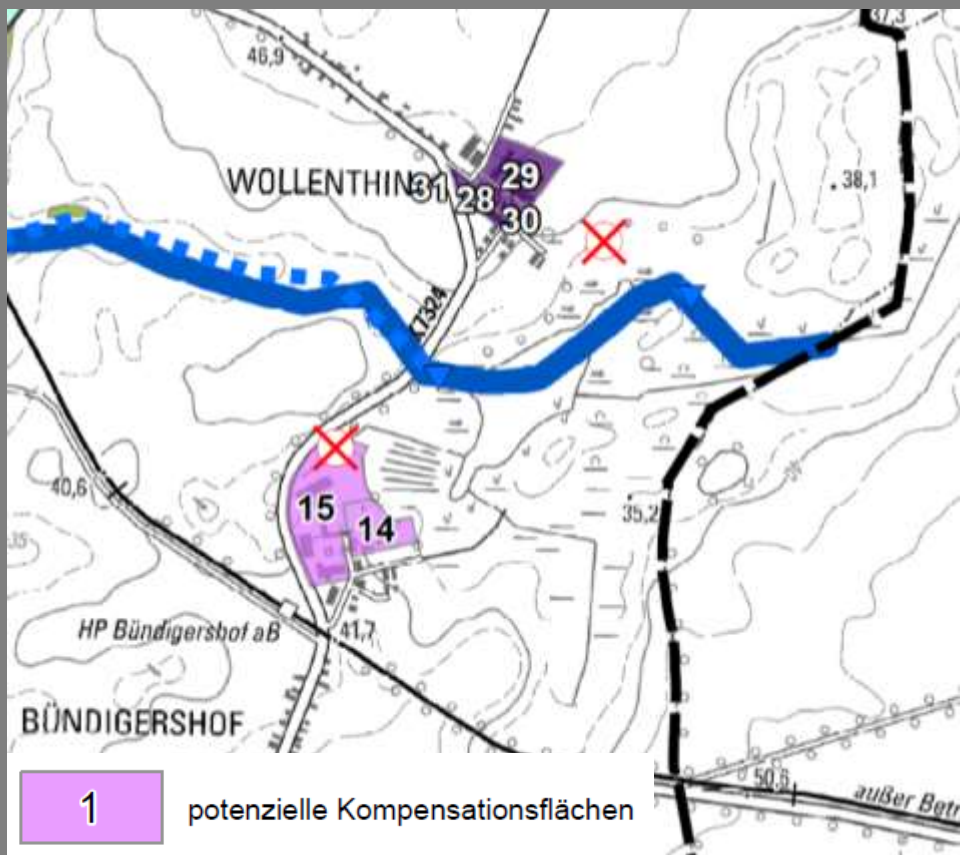
## Darstellung LP Themen im FNP

### 11. Naturschutz

-  Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft
-  Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Umgrenzung Schutzgebiete
-  FFH-Gebiet
-  SPA-Gebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturpark
-  Naturdenkmal
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Umgrenzung Geschütztes Biotop
-  Geschütztes Linienbiotop
-  Geschütztes Punktbiotop

## Entwicklungskonzept Landschaftsplan

## Flächennutzungsplan



1 potenzielle Kompensationsflächen

1 bestehende Kompensationsflächen

Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft