

# Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

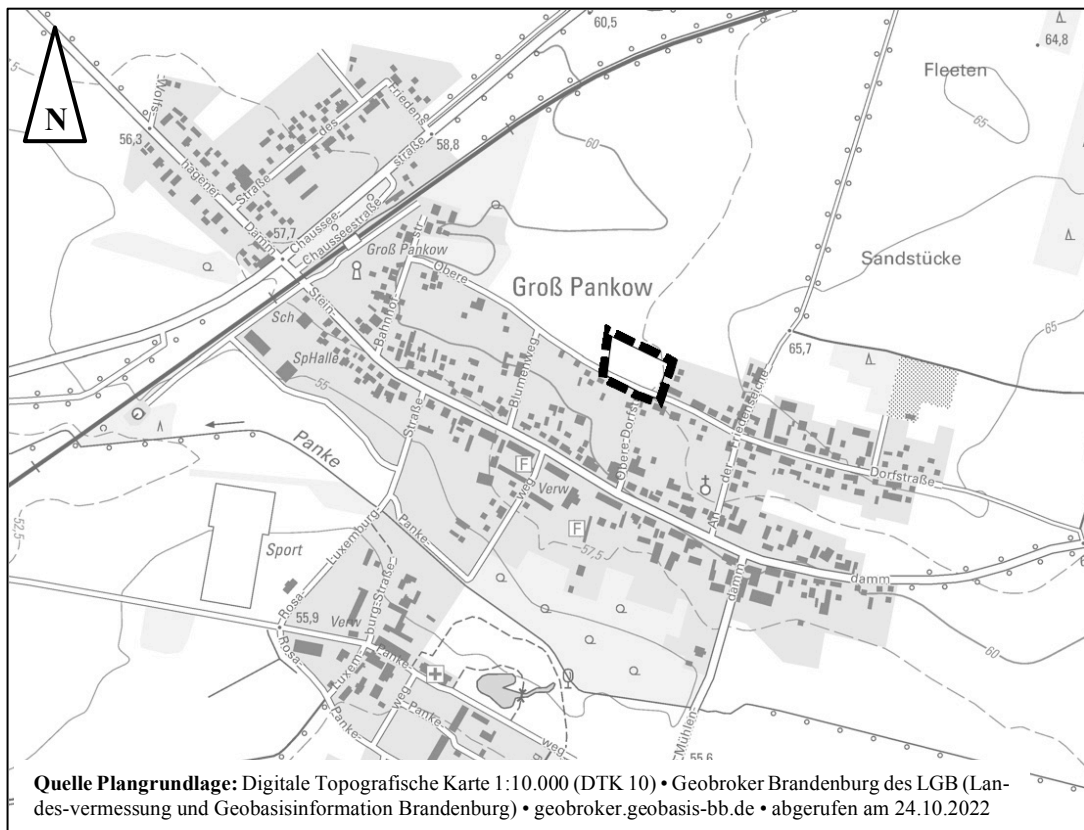
Landkreis Prignitz

## Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“

Planaufstellung nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren

### Begründung

Satzungsfassung



Stand Februar 2023

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Der Bürgermeister

Steindamm 21 • 16928 Groß Pankow (Prignitz)

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
5.1	Planungskonzeption .....	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / städtebauliche Festsetzungen.....	5
<b>6.0</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>7</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	7
6.2	Technische Infrastruktur.....	7
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	7
6.2.2	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser .....	7
6.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation.....	7
<b>7.0</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>7</b>
7.1	Altlasten / Munitionsbelastung.....	7
7.2	Belange des Denkmalschutzes.....	7
7.3	Belange des Immissionsschutzes / Belange der Landwirtschaft .....	8
<b>8.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>8</b>
8.1	Schutzgebiete.....	8
8.2	Schutzgüter .....	8
8.3	Vermeidungsmaßnahmen.....	12
8.3.1	Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope .....	12
8.3.2	Schutzgut Tiere .....	12
8.4	Minderungsmaßnahmen.....	13
8.4.1	Schutzgut Boden .....	13
8.4.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
<b>9.0</b>	<b>Flächenberechnung .....</b>	<b>13</b>
<b>10.0</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>14</b>

## **Anlagen**

**Anlage 1:** Biotopbestandsplan, Bestandsaufnahme September 2022

**Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung seitens Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel, Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin; Stand Oktober 2022

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5);

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6);

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 3 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 1726);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

**Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71);

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1120, Nr. 28);

**Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV)** vom 11. Dezember 2018.

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Landkreis Prignitz befindet sich im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel im Bundesland Brandenburg. Die Gemeinde hat insgesamt 3.844 Einwohner mit Erstwohnsitz (Stand 01.01.2021). Grundsätzlich ist in den letzten Jahren eine leicht dynamische Bevölkerungsentwicklung in der Region zu verzeichnen. Der Wohnraum im Ortsteil Groß Pankow ist preiswerter als in der Stadt, woraus sich auch eine Grundstücksnachfrage für Einfamilienhäuser in den umliegenden Gemeinden, bzw. in den zu Pritzwalk gelegenen Ortsteilen von Groß Pankow (Prignitz) ergibt.

Der ländliche Raum der Prignitz im Bereich der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist Teil des Naturraumes Prignitz bzw. der „Ländlichen Prignitz“ als einer der 12 Teilräume der Region Prignitz-Oberhavel. Der Ortsteil Groß Pankow liegt zentral im östlichen Bereich des Gemeindegebietes. Das nächstgelegene Mittelzentrum (geteiltes Mittelzentrum Wittstock-Pritzwalk) ist die Stadt Pritzwalk in etwa 10 km Entfernung. In ca. 14 km Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich die Kreisstadt Perleberg, die ebenfalls, zusammen mit Wittenberge, als geteiltes Mittelzentrum fungiert. Verkehrsräumlich betrachtet ist der Ortsteil Groß Pankow über

die B 189 und der Bahnlinie der RE 6 (Prignitz Express) direkt an Pritzwalk sowie auch Perleberg angeschlossen. Die A 24 ist nördlich in ca. 20 km erreichbar und in Zukunft wird auch durch den Ausbau der A 14 von Karstädt bis Wittenberge eine gute verkehrliche Anbindung in den Südosten Deutschlands geschaffen. Der Ortsteil Groß Pankow hat innerhalb der Gemeinde eine zentrale Funktion. Hier befindet sich das Rathaus der Gemeinde, die Grundschule, ein kleiner Lebensmittelladen, die Bahnstation mit der Bahnlinie RE 6 und die größte Sportanlage der Gemeinde. Aufgrund dieser im Ortsteil Groß Pankow vorhandenen Infrastruktur bietet sich insbesondere der Ortsteil Groß Pankow für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke an.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für das Land Brandenburg und dem Regionalplan für den Planungsraum Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die darin festgehaltenen übergeordneten raumordnerischen Belange sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich aufgrund dessen, dass die Ziele der Raumordnung im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18.12.2007. Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 5 Abs. 1 LEPro 2007) wird ersichtlich, dass die Erhaltung und Festigung der polyzentrischen Siedlungsstruktur im gemeinsamen Planungsraum angesichts der veränderten demografischen, ökonomischen und finanziellen Rahmenbedingungen durch die überörtliche Steuerung der Siedlungsentwicklung erreicht werden sollen. Dabei sollen zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen der Stärkung der zentralen Orte dienen.

Am 13. Mai 2019 ist der neue **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). Der Plan ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach den Festlegungen des LEP HR im Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Ziel 5.2 (1) LEP HR) und soweit die Flächen den Freiraumverbund nicht beeinträchtigen (Ziel 6.2 LEP HR).

Folgende Ziele und Grundsätze sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls von Belang:

Grundsatz § 5 (1) LEPro 2007: „Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.“

G 5.1 (1) LEP HR: „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

Z 5.4 LEP HR: „Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“

Z 5.5 (1) LEP HR: „In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.“

Z 5.5 (2) LEP HR: „Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. [...]“

Gemäß Ziel 5.6 des LEP HR und mit Blick auf die Festlegungskarte stellt die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) keinen Siedlungsschwerpunkt dar und ist somit an die Beachtung der Eigenentwicklungsoption gebunden. Da die Fläche des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1 auch über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Bauland entwickelt werden könnte, werden dortige Baugrundstücke jedoch nicht auf die von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) für die Gemeinde zugestandene Entwicklungsoption angerechnet.

Im LEP HR gibt es in der Festlegungskarte für den Vorhabensbereich auch ansonsten keine flächenbezogenen Festlegungen. Nördlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich der Dömnitz (ca. 4,2 km Luftlinie) sowie südlich der Niederungsbereich der Panke (ca. 500 m Luftlinie). Die Niederungsbereiche der Dömnitz und der Panke sind in der kartographischen Darstellung des LEP HR als Teile des übergeordneten Freiraumverbunds dargestellt. In Grundsatz 6.1 des LEP HR erfolgt die Aussage, dass der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln ist. Aufgrund der Entfernung zu Niederungsbereichen der Dömnitz und der Panke vom Plangebiet bis zu der Fläche des Freiraumverbundes ist keine Beeinflussung zu erwarten.

Im Rahmen der landesplanerischen Zielfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und auch im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die Landesplanung bestätigt, dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## 2.2 Regionalplanung

Regionalplanerisch betrachtet, gehört die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zu der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Der Regionalplan stellt innerhalb der Planhierarchie eine intermediäre Ebene dar, welche sich zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung befindet.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 08. Juni 2021 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften". Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ wurde im Segment Windenergie nicht genehmigt, so dass der Teil „Windenergie“ in den Status des Entwurfes zurückgesetzt wurde. Die dortigen

geplanten Festlegungen sind trotzdem als ein „in Aufstellung befindlicher Regionalplan“ in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung zu beachten.

Von den regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. BauGB).

Der Ortsteil Groß Pankow und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“ befindet sich im Vorbehaltsgebiet 3 „Historisch bedeutende Kulturlandschaft“ des sachlichen Teilplans „Freiraum und Windenergie“. Daher sind folgende Grundsätze zu beachten:

G 2.1 sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“: „Die in der Festlegungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" sind Teilräume in der Region, die aufgrund ihrer wertvollen Landschaftsstrukturen und besonderen kulturhistorischen Bedeutung den zusammenhängenden Charakter des Gebietes als Kulturlandschaft prägen. Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte“.

G 2.2 sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“: „In den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" mit ihrer hohen Dichte an wahrnehmbaren Denkmälern und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Sie sollen einen Beitrag zur Schaffung regionaler Identität leisten und als Potenzial und Handlungsraum für die Regionalentwicklung verstanden werden. Die Vorbehaltsgebiete besitzen eine besondere Bedeutung bei der weiteren Gestaltung der Erholungs- und Wohnfunktion des ländlichen Raumes sowie von Stadt-Umland-Räumen“.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dessen Geltungsbereich das Gebiet des ehemaligen Amtes Groß Pankow/Prignitz in den Grenzen des Jahres 2002 umfasst. Nachdem das Amt Groß Pankow/Prignitz zur Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) wurde und diese neue "Großgemeinde" um die früheren Gemeinden Boddin-Langnow und Klein Woltersdorf (früher Amt Pritzwalk-Land) ergänzt wurde, ist dieser Flächennutzungsplan nur noch ein räumlicher Teilflächennutzungsplan.

Im räumlichen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1, also im westlichen Abschnitt der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Groß Pankow auf der Nordseite der Straße, auf einer bisher unbebauten Fläche auf ca. 30,0 m Tiefe eine Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz).

## **3.0 Anlass und Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

In den letzten Jahren ist eine zunehmende Ansiedlung von Einwohnern zu beobachten, die aufgrund des Arbeitsplatzmangels die Prignitz vor ein paar Jahren verlassen haben und nun - oft als junge Familie mit Kindern - in die Prignitz zurückkehren. Daher beabsichtigt die Gemeinde auf dem bisher unbebauten Flurstück 73/2 (nördlich der Oberen Dorfstraße) Wohnbauland zu entwickeln.

Mit diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) die Aufstellung des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“

auf ihrer Sitzung am 17.03.2022 beschlossen. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 ist es, die Möglichkeit zu schaffen, bis zu vier zusätzliche Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu realisieren.

#### **4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß und umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Groß Pankow den südlichen Teil des Flurstückes 73/2 und die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Oberen Dorfstraße (Flurstücke: 73/1, 74 sowie in der Flur 4 das Flurstück 109 teilweise). Eine Erschließung des Plangebiets durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist durch den Anschluss an die Obere Dorfstraße sichergestellt. Östlich angrenzend sowie südlich der Oberen Dorfstraße verlaufend befinden sich Bebauungen durch Wohnhäuser. Somit ist das Plangebiet bereits durch eine angrenzende Wohnbebauung geprägt. Die Fläche des Plangebiets wird zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt.

#### **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Planungskonzeption**

Mit dem neuen Baugebiet soll an die vorhandene bauliche Struktur von Einzelhäusern im Charakter von Einfamilienhäusern angeschlossen werden und durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von ca. 2.650 qm der Bau von drei bis vier Einzelhäusern mit einer oder zwei Wohnungen sichergestellt werden. Die späteren ca. vier Baugrundstücke werden entlang der Oberen Dorfstraße angesiedelt, wobei jedes Grundstück eine eigene private Zufahrt erhält. Es ist geplant, dass die Grundstücke nördlich eine großzügige Gartenfläche erhalten.

##### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / städtebauliche Festsetzungen**

Für die Realisierung von Einfamilienhausgrundstücken wird im Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein zusätzlicher Ausbau von Dachgeschossen und Staffelgeschossen über dem zulässigen 2. Vollgeschoss ist nicht möglich, da in diesem Bebauungsplan die Vollgeschossdefinition aus der Brandenburgischen Bauordnung von 2008 anzuwenden ist. Für die späteren Baugrundstücke ist es nur zulässig, Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus zu bauen, wobei die Einzelhäuser nur zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen und die Doppelhäuser auf den Bau von einer Wohnung je Haushälfte beschränkt sind. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass das Wohngebiet sich in die vorhandene Umgebung einfügen soll. Dieser ist maßgeblich von einer lockeren Einfamilienhausbebauung, großen Freiflächen sowie durch das sich nördlich des Plangebiets befindliche Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ geprägt. Aufgrund der Nähe des Ortsteils zu der Stadt Pritzwalk, welche sich nur 12 Pkw- Minuten entfernt befindet und der Stadt Perleberg, welche 14 Fahrminuten entfernt liegt, ist eine Nachfrage nach dem im Vergleich zu den Städten preiswerten Wohnraum zu erwarten. Angesichts der geringeren Bevölkerungsdichte im ländlichen Raum kann davon ausgegangen werden, dass primär eine Nachfrage nach Einzelhäusern in der Funktion eines Einfamilienhauses besteht.

In Bezug auf die Mindestgrundstücksgröße ist daher ein Maß von min. 800 qm festgesetzt und bei dem Bau eines Doppelhauses müssen beide Grundstücke der jeweiligen Haushälfte min. 500 qm betragen. Die Grundstücksfläche beinhaltet das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie die angrenzende Grünfläche für private Gärten. Die Mindestgrundstücksgröße von



800 qm begründet sich städtebaulich ebenfalls durch die baulich vorgeprägte Nachbarschaft in direkter Umgebung und passt sich somit in das räumliche Ortsbild ein.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in dem ca. 2.650 qm großen allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4. Mit Blick auf den städtebaulichen Funktionsplan zum Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 lässt sich erkennen, dass ca. 4 zusätzliche Wohnbaugrundstücke entstehen können. In dem Baugebiet wird durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche (ein Baufenster) festgesetzt, welches eine flexible Anordnung der Wohngebäude zulässt. Die entsprechende Baugrenze verläuft an der Oberen Dorfstraße mit 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang und weist eine Tiefe von 20 m auf. Innerhalb dieses Baufensters und unter Berücksichtigung dieses festgesetzten Baufensters und der Festsetzungen zu den Mindestgrundstücksgrößen ist daher festzustellen, dass eine städtebauliche Ordnung in Rücksicht auf die bereits bestehende bauliche Umgebung eingehalten wird.

Aufgrund der Wahrung des gebietsprägenden Charakters der Umgebung und dem Planungsziel Wohnbaugrundstücke zu schaffen, sind die ansonsten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO regulär zulässigen Nutzungen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 unzulässig. Ebenso sind auch die als Ausnahme zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig. Dies begründet sich auch darin, einen ruhigen und familienfreundlichen Wohnort zu fördern, in welchem z.B. eine Sportanlage einen störenden Einfluss nehmen würde. Von der Festsetzung eines reinen Wohngebietes wurde jedoch abgesehen, da hier erfahrungsgemäß die Optionen zur Zulassung ergänzender Nutzungen zu gering sind und z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe oder kleinflächige Nutzungen innerhalb eines Wohnhauses als Nutzungselement durchaus erwünscht sind.

In der ca. 1.350 qm großen privaten Grünfläche, die zum Anlegen von Hausgärten dient, sind nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig, um den grünen Charakter der nachbarschaftlichen Umgebung aufrecht zu erhalten. Im Besonderen wird festgesetzt, dass hier keine Stellplätze oder Garagen gebaut werden dürfen. Dies dient der Förderung eines ruhigen und idyllischen Gebietscharakters, welcher der bereits bestehenden baulichen Umgebung entspricht. Die nach § 14 BauNVO zulässigen baulichen Nebenanlagen und die nach § 12 BauNVO zulässigen Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baufenster im WA-Gebiet zulässig, aber mit – mit Ausnahme gartenbezogener Nebenanlagen – in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ausgeschlossen.

#### Hinweis:

*In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021, wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in dieser Planung weiterhin der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.*

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Obere Dorfstraße. Von der öffentlichen Verkehrsfläche erhält jedes einzelne Grundstück eine eigene Grundstückszufahrt, wodurch die Erschließung der späteren Grundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist.

### **6.2 Technische Infrastruktur**

#### **6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der großen Freiflächen und des geringen Versieglungsgrades im Plangebiet kann das dort anfallende Niederschlagswasser auf der eigenen Grundstücksfläche versickern. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

#### **6.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Pritzwalk. Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation, verlaufend in der Oberen Dorfstraße, zugeführt. Die Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden.

#### **6.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Im unterirdischen Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche der Oberen Dorfstraße befinden sich entsprechende Leitungen, an die der potentielle Anschluss möglich ist.

## **7.0 Sonstige Belange**

### **7.1 Altlasten / Munitionsbelastung**

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch ist es als Altlastenverdachtsfläche registriert. Unabhängig gelten davon folgende Hinweise:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **7.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, gelten folgende Hinweise:

Laut § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist Folgendes zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die

Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### **7.3 Belange des Immissionsschutzes / Belange der Landwirtschaft**

Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen, wo durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu bestimmten Zeiten Emissionen bezüglich Lärmes, aber auch Staubeinwirkungen ausgehen können. Dieses gilt insbesondere zu Erntezeiten, wo teilweise bis in die Abendstunden oder auch an Wochenenden durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung Emissionen ausgehen können. Dieses sind bei Wohnnutzungen in einem ländlichen Wohnort übliche, zeitlich eng begrenzte und hinzunehmende Immissionen. Aus dem Plangebiet selbst gehen keine Emissionen aus, die zur Störung der Nachbarschaft führen könnten. Sollte dies der Fall sein, sind die potentiellen Bauherren dazu verpflichtet, den Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft mittels entsprechender Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

## **8.0 Belange von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“ wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b nach den Regelungen des § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet keine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nötig und es wird auch kein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes zu berücksichtigen.

### **8.1 Schutzgebiete**

#### **Landschaftsschutzgebiet (LSG):**

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet 2737-601 Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb des LSGs befindet, wird hier mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das LSG gerechnet.

#### **Vogelschutzgebiet (SPA):**

Nahezu deckungsgleich mit dem LSG beginnt direkt nördlich des Plangebiets das Vogelschutzgebiet SPA DE 2738-421 Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz. Entsprechende Maßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens sind im Abschnitt Schutzgut Tiere zu finden.

Weitere Schutzgebiete in der Nähe des Plangebiets liegen nicht vor.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen näherem Umfeld sind keine nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

### **8.2 Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für den Menschen als Wohnnutzung oder Erholungsraum. Immissionen durch Schall, Staub, Licht und Geruch sind bei den zu erwartenden Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet überwiegend auf die Bauphase beschränkt. Zudem erfährt das Plangebiet derzeit durch den landwirtschaftlichen Betrieb eine Vorbelastung durch Immissionen von Schall (Motorenlärm), Staub (Pflügen) und Geruch (Düngung).

Für das Schutzgut Mensch wird daher derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet. Die weiter zu erwartenden Immissionen seitens des nördlich fortgeführten landwirtschaftlichen Betriebs sind seitens der zukünftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebiets als ortsüblich in einer Gemeinde im ländlichen Raum zu dulden.

### **Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Für das Plangebiet wurde im Rahmen einer Begehung im September 2022 eine Biotopbestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Begehung wurden in Form eines Biotopbestandsplans festgehalten, welcher dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt wurde.

Ein großer Teil des Plangebiets wird derzeit durch einen Intensivacker (LI – 09130) dominiert, welcher sich über den Geltungsbereich hinaus nach Westen und Norden fortsetzt. Am südlichen und östlichen Plangebietsrand schließt ein Ackerrandstreifen an den Intensivacker an, welcher aufgrund des mangelnden Gehölzbestandes als ruderale Grasflur (RSxxxO – 032001) bezeichnet wurde. Auf dieser Fläche befindet sich im Süden ein junger Eschenbaum (*Fraxinus excelsior*), welcher zukünftig erhalten bleiben soll. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich im Bereich des Trafohäuschens eine Gruppe Feldgehölze (BF – 07110), welche überwiegend aus Essigbäumen (*Rhus typhina*) besteht. Auf dieser Fläche konnte auch das Vorhandensein von Zauneidechsenpopulationen in der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung (Anlage 2) des Gutachters Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet ein Teil der Oberen Dorfstraße (OVSB – 12612). Im Osten und Süden zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 befinden sich überwiegend Einzelhausbebauungen mit Ziergärten (OSRZ – 12261) sowie Frischwiesen (GM – 05110). Eine Baumreihe (BRRG - 07142) aus Nadelbäumen schließt direkt östlich an das Plangebiet an, bzw. bildet einen teilweisen Sichtschutz zur angrenzenden östlichen Wohnbebauung. Bäume, welche nach den Regelungen der Baumschutzverordnung Prignitz geschützt sind, befinden sich keine im Plangebiet. Weiterhin ist eine Fällung von Bäumen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **Schutzgut Tiere**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde seitens des Gutachters Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin) eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurden das potentielle Vorhandensein von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Insekten und Gefäßpflanzen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden:

#### **„5 Weiterer Untersuchungsbedarf / Fazit**

Für den überwiegenden Teil von relevanten Artengruppen wird bei der Umsetzung des Vorhabens kein artenschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Betroffene Artengruppe / Art

Reptilien (Zauneidechse – *Lacerta agilis*)

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets sind im Bereich der Trafostation Brachflächen vorhanden, die ein Vorkommen der Zauneidechse als streng geschützte Art nicht ausschließen. Es werden somit Maßnahmen bei einem Worst-Case-Ansatz zum Erhalt des Brachestreifens sowie bauzeitliche Auflagen zumindest in diesem Abschnitt vorgeschlagen.

Ist die Durchführung der unter Kapitel 4 genannten Worst-Case-Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Zauneidechse nicht möglich oder sinnvoll, sind Erfassungen gemäß den Vorgaben der UNB im Jahr 2023 durchzuführen.

[...]

#### **4 Verbotstatbestände und Artenschutzmaßnahmen**

[...]

##### Zauneidechse

Nachfolgend soll beurteilt werden, ob die entsprechenden Verbotstatbestände durch das Vorhaben berührt werden, und wenn ja, ob sie ggf. durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder erforderlichenfalls ausgeglichen werden können.

##### Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

##### Worst-Case-Ansatz

Artenschutzrechtliche Verbote können durch das Vorhaben potentiell durch folgende Maßnahmen ausgelöst werden:

- baubedingte Störungen und das Töten von Einzeltieren sind beim Überfahren des Brachestreifens im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück Nr. 1 möglich.

Der Verbotstatbestand kann durch einen bauzeitlichen Reptilienschutzzaun (50 cm hoch, glatt, ins Erdreich eingelassen) während der Aktionszeit der Reptilienart (01.04. bis 15.10.) vermieden werden.“

Die Vermeidungsmaßnahme wurde in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen unter II. Hinweise aufgenommen.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird für das Schutzgut Tiere mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

##### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch Fahlerde und Fahlerde-Braunerde Typen geprägt und stellen keine besonders geschützten Böden dar. Bodendenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

Obwohl die zu versiegelnde Fläche im Plangebiet verhältnismäßig gering ausfällt, ist durch diese Versiegelung trotzdem mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Bodenfunktionen werden im Bereich der Versiegelung größtenteils eingeschränkt bzw. teilweise ganz unterbunden.

##### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb oder Nahe des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Durch die Bodenversiegelung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für die Versickerung des anfallenden Niederschlags und damit für die Grundwasserneubildung. Dem kann durch die

lokale Versickerung des anfallenden Niederschlags auf den Grundstücken entgegengewirkt werden.

Sofern der anfallende Niederschlag direkt auf den betreffenden Grundstücken versickert wird, ist für das Schutzgut Wasser mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Darüber hinaus wird durch die Herausnahme von Ackerfläche die Düngung des Bodens unterbunden und damit einhergehend eine Einschwemmung von überschüssigen Nährstoffen in diesem Teil gesenkt.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Das Plangebiet hat durch seine offene Ackerstruktur derzeit überwiegend eine Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft. Mit der Bebauung des Plangebiets wird diese Fläche aus der Kaltluftentstehungsbilanz für das Gebiet herausgenommen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets wird jedoch derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft gerechnet.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild der Prignitz ist überwiegend durch die kulturhistorische Ackerlandschaft geprägt, welche entsprechend der Verordnung des nördlich beginnenden Landschaftsschutzgebietes Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz entsprechend geschützt ist.

Da sich das Plangebiet nicht innerhalb des LSGs befindet und die Fläche zudem verhältnismäßig klein ist, wird für das Schutzgut Landschaftsbild mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **Schutzgut Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Mit der Planung eines allgemeinen Wohngebiets auf der dort bestehenden Ackerfläche beeinflussen sich die betreffenden Schutzgüter in unterschiedlichem Maße.

Für das Schutzgut Mensch wird neuer Wohnraum geschaffen sowie die Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf den umliegenden Grundstücken zumindest teilweise gesenkt, was im Umkehrschluss zu einer Verbesserung der Gesundheit des Menschen führt.

Mit dem Bau von Wohngebäuden ergeben sich jedoch Nachteile für die Schutzgüter Boden (Versiegelung des Bodens führt zu Verlust der Bodenfunktionen) und Wasser (Versiegelung führt zu verringerter Grundwasserneubildung; dem kann durch lokale Versickerung des Niederschlags entgegengewirkt werden).

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird, sofern die entsprechenden Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter umgesetzt werden, für das Schutzgut Wechselwirkungen der Schutzgüter mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

## **Übersicht der Umweltbeeinträchtigungen**

Die in Tabelle 1 dargestellte Übersicht der Umweltbeeinträchtigungen spiegelt die Beeinträchtigung der Schutzgüter wieder, sofern die für die entsprechenden Schutzgüter beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Tab. 1: Übersicht der Schutzgüter und der entsprechenden Beeinträchtigung

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch	Nicht erheblich
Pflanzen und Biotope	Nicht erheblich
Tiere	Nicht erheblich
Boden	Erheblich
Wasser	Nicht erheblich
Klima/ Luft	Nicht erheblich
Landschaftsbild	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nicht erheblich
Wechselwirkungen	Nicht erheblich

### 8.3 Vermeidungsmaßnahmen

#### 8.3.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

#### 8.3.2 Schutzgut Tiere

##### Reptilienschutzzaun

Um baubedingte Störungen und das Töten von Einzeltieren durch Überfahren des Brachestreifens im Bereich der Trafostation vermeiden zu können, muss im Aktionszeitraum der Zauneidechse, also zwischen dem 01.04. bis zum 15.10., ein 50 cm hoher, glatter und ins Erdreich eingelassener Reptilienschutzzaun um den betreffenden Brachestreifen gezogen werden. Als Hilfestellung für die Umzäunung des Brachestreifens kann die Abbildung 13 aus der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung des Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin) verwendet werden. Das betreffende Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

## **8.4 Minderungsmaßnahmen**

### **8.4.1 Schutzgut Boden**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Die Flächen für die Zufahrten und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sollten wenn möglich teilversiegelt werden. Folgende Möglichkeiten zur Teilversiegelung bestehen beispielsweise:

- Rasengittersteine (entweder aus Beton oder Kunststoff)
- Pflastersteine (z.B. Granit)
- Kalksplitt
- Schotterrasen

### **8.4.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## **9.0 Flächenberechnung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:



1. Allgemeines Wohngebiet	2.646 m <sup>2</sup>
2. Private Grünfläche „Hausgärten“	1.348 m <sup>2</sup>
3. Öffentliche Verkehrsfläche	1.021 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet Gesamtfläche</b>	<b>5.015 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>	<b><u>0,50 ha</u></b>

## 10.0 Planverfahren

Auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 17.03.2022 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“ aufzustellen.

Nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) konnten bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Planverfahren, d.h. im einstufigen Verfahren (im Regelfall zweistufig) ohne Durchführung einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, eingeleitet werden, wenn die zu planende Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich am im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Beide Voraussetzungen konnten bei diesem Planvorhaben erfüllt werden. Im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939, Nr. 46) wurde auch der § 13b geändert. Hierbei wurde die Frist zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 erweitert, wobei der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst werden muss.

Daher wird der Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 1 gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Förderung von Wohnnutzungen nach den Regularien des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 BauGB wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Um jedoch die planerischen Vorabstimmungen auf behördlicher Ebene, insbesondere mit dem Landkreis, trotz dessen frühzeitig durchführen zu können, wurde ein eingeschränktes frühzeitiges Beteiligungsverfahren mit den Fachabteilungen des Landkreises Prignitz durchgeführt.

Hierfür wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.06.2022 der Vorentwurf des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“ (Stand Mai 2022) beschlossen und der Vorentwurf der Begründung gebilligt.

Der Landkreis Prignitz wurde mit Schreiben vom 01.07.2022 im Rahmen der eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung am Planverfahren beteiligt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises mussten kleinere redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen in den Planunterlagen vorgenommen werden. Zudem wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt, um das Artenvorkommen im Plangebiet zu dokumentieren.

Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Groß Pankow Nr. 1 „Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße“ (Stand Oktober 2022) wurde in der Sitzung Gemeindevertretung am 08.12.2022 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, woraufhin die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden sind. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 im Rathaus der Gemeindeverwaltung Groß Pankow (Prignitz). Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr.

1 "Wohngebiet an der Oberen Dorfstraße" auf der Internetseite der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 21.12.2022 ortsüblich im "Prignitz Express" bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 02.01.2023 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in ihrem Inhalt in den Unterlagen des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 1 berücksichtigt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mussten in der Planzeichnung (Teil A) sowie in der Begründung kleinere redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen werden. Da diese Korrekturen und Ergänzungen zu keinen grundlegenden Änderungen des Bebauungsplanes führen, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Stand Februar 2023

gez. Marco Radloff

-Der Bürgermeister-

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)