

# Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

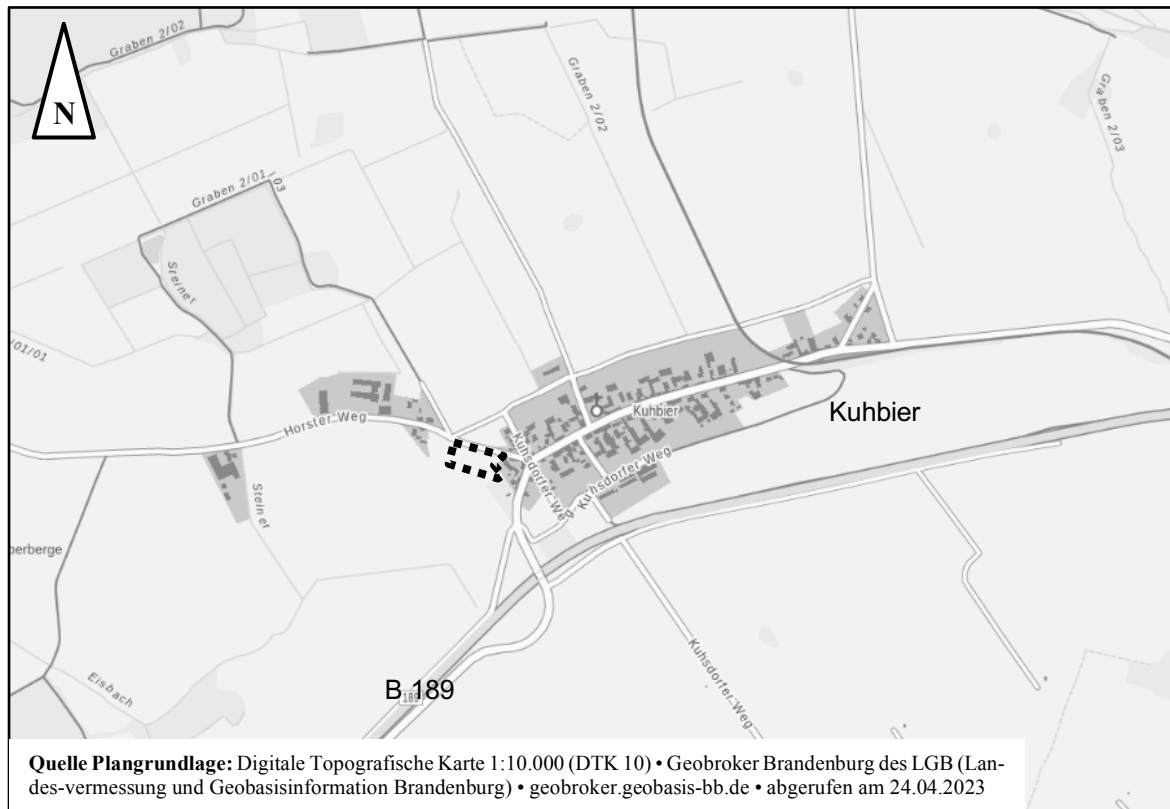
Landkreis Prignitz

## Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“

Planaufstellung nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren

### Vorentwurf der Begründung

Fassung für das eingeschränkte frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Mai 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>4</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>6</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	6
6.2	Technische Infrastruktur.....	6
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	6
6.2.2	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser .....	6
6.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation.....	6
6.2.4	Altlasten / Munitionsbelastung .....	6
<b>7.0</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>6</b>
7.1	Belange des Denkmalschutzes.....	6
7.2	Belange des Immissionsschutzes .....	7
<b>8.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>7</b>
8.1	Schutzgebiete.....	7
8.2	Schutzgüter .....	8
8.2.1	Schutzgut Mensch.....	8
8.2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	8
8.2.3	Schutzgut Tiere .....	9
8.2.4	Schutzgut Boden .....	9
8.2.5	Schutzgut Wasser.....	9
8.2.6	Schutzgut Klima/ Luft .....	10
8.2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	10
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	10
8.2.9	Schutzgut Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	10
8.2.10	Übersicht der Umweltbeeinträchtigungen .....	11
<b>9.0</b>	<b>Flächenberechnung .....</b>	<b>11</b>
<b>10.0</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>11</b>

## 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-PR)** 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 besitzt insgesamt 3.844 Einwohnende mit Erstwohnsitz (Stand 01.01.2021). Hiervon leben 167 Einwohner im Ortsteil Kuhbier. Allgemein ist eine dynamische Bevölkerungsentwicklung in der Region zu verzeichnen. Der Wohnraum im Ortsteil Kuhbier 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 Kuhbier liegt zentral im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes. Das nächstgelegene Mittelzentrum (geteiltes Mittelzentrum Wittstock-Pritzwalk) ist die Stadt Pritzwalk in etwa 5 km Entfernung. In ca. 18 km Entfernung in südwestlicher Richtung

befindet sich die Kreisstadt Perleberg, die ebenfalls, zusammen mit Wittenberge, als geteiltes Mittelzentrum fungiert. Verkehrsräumlich betrachtet ist der Ortsteil Kuhbier über die K7053 an die B 189 und der Bahnlinie des RE 6 (Prignitz Express) mit dem Bahnhof Groß Pankow 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 geschaffen.

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 Kuhbier Nr. 2 über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Bauland entwickelt werden könnte, werden dortige Baugrundstücke auf die von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) für die Gemeinde zugestandene Entwicklungsoption nicht angerechnet.

Im LEP HR gibt es in der Festlegungskarte für den Vorhabenbereich auch ansonsten keine flächenbezogenen Festlegungen. Nördlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich der Dömnitz sowie südlich der Niederungsbereich der Panke. 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 planerischen Vorarbeiten wurde mit Schreiben vom 11.03.2022 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) die landesplanerische Zielanfrage zur Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Mit Antwortschreiben vom 06.04.2022 hat die GL dann ursprünglich mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nicht hinreichend zu beurteilen ist. Auf Grundlage des Antwortschreibens der GL wurden weitere Abstimmungsgespräche, auch mit dem Landkreis Prignitz, geführt, so dass mit Schreiben vom 24.06.2022 weitere Erläuterungen zum baulichen Sachverhalt an die GL verschickt worden sind. In diesem Zusammenhang wurde das Thema der wohnbaulichen Eigenentwicklungsoption für das gesamte Gemeindegebiet geprüft, so dass mit Schreiben vom 21.02.2023 weitere Unterlagen zur Erläuterung der Eigenentwicklungsoption bei der GL eingereicht wurden. Mit Schreiben vom 06.03.2023 hat die GL dann bestätigt, dass nun mit der vorliegenden Planung kein Widerspruch mehr zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen 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 „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 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 (ABI. 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).

### **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 Kuhbier Nr. 2, also im westlichen Bereich der Ortslage von Kuhbier, auf einer bisher unbebauten Fläche auf ca. 50 m Tiefe eine Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 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 in der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) 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 den bisher unbebauten Flurstücken (südlich des Horster Wegs) Wohnbauland zu entwickeln.

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Realisierung von bis zu 4 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern. Dabei wird das allgemeine Wohngebiet in ca. 35 m Tiefe von der öffentlichen Verkehrsfläche des Horster Weges festgesetzt. Mit einem Abstand von 5,0 bis 15 m in südlicher Richtung von der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Möglichkeit geschaffen, die Wohngebäude zu bauen, indem in einer Tiefe von 15 m ein entsprechendes Baufenster festgesetzt wird. Zudem wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine Grünfläche in einer Tiefe von bis zu 8,50 m festgesetzt.

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

Das Plangebiet ist ca. 0,63 ha groß, befindet sich westlich der Ortslage von Kuhbier und umfasst die Flurstücke 47 (teilw.), 49/3 und 49/4 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Kuhbier. Das Plangebiet liegt im nach § 35 BauGB zu bewertendem planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Erschließung des Plangebiets ist durch die öffentliche Verkehrsfläche des Horster Weges sichergestellt, indem von den Baugrundstücken ein direkter Anschluss gegeben ist. Östlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich weitere Bebauungen durch Wohnhäuser, die zum

Siedlungsbereich der Ortslage Kuhbier zählen. Die Fläche des Plangebiets wird aktuell 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. 5.146 qm der Bau von bis zu vier Einzelhäusern mit einer oder zwei Wohnungen sichergestellt werden. Die späteren Baugrundstücke werden entlang des Horster Weges angesiedelt, wobei jedes Grundstück eine eigene private Zufahrt erhält. Es ist geplant, dass die Grundstücke im südlichen Bereich eine großzügige Gartenfläche erhalten.

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

Für die Realisierung von Wohnbaugrundstücken wird im Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Auch wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Für die späteren Baugrundstücke ist es zulässig, Wohngebäude als Einzelhäuser zu bauen, wobei die Einzelhäuser nur zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen. In Bezug auf die Mindestgrundstücksgröße ist ein Maß von mind. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundstücksfläche beinhaltet das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie die angrenzende Grünfläche für private Gärten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in dem 5.146 m<sup>2</sup> großen Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4, so dass sich erkennen lässt, dass bis zu vier zusätzliche Wohnbaugrundstücke entstehen können. In dem Baugebiet wird ein Baufeld festgesetzt, welches eine flexible Anordnung der Wohngebäude zulässt. Die entsprechende Baugrenze verläuft entlang zum Horster Weg mit einem Abstand von 5,0 bis 15,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es ist zulässig, bauliche Nebenanlagen auch außerhalb dieser Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet zu realisieren. Durch diese Festsetzungen wird planerisch sichergestellt, dass an diesem Standort eine städtebauliche Ordnung stattfindet und dass somit das räumliche Landschaftsbild bewahrt 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 Kuhbier Nr. 2 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 privaten Grünfläche, die zum Anlegen von Hausgärten dient, sind nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig. Im Besonderen wird festgesetzt, dass hier keine Stellplätze oder Garagen gebaut werden dürfen. Dies hat auch einen zusätzlichen fördernden Aspekt gegenüber dem südlich verlaufenden Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiet (LSG und SPA).

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Horster Weg. Von der öffentlichen Verkehrsfläche des Horster Weges erhält jedes einzelne Grundstück eine eigene private Zufahrt, wodurch die Erschließung der späteren Wohnhäuser an eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist.

### **6.2 Technische Infrastruktur**

#### **6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der großen Freiflächen und des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet kann das dort anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche 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 einer zu errichtenden Kleinkläranlage oder Sammelgrube zugeführt.

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

Im unterirdischen Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche des Horster Wegs befinden sich entsprechenden Leitungen für die Energieversorgung und für die Telekommunikation an oberirdischen Masten, an die der potentielle Anschluss möglich ist.

#### **6.2.4 Altlasten / Munitionsbelastung**

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch ist es als Altlastenverdachtsfläche registriert. Inwieweit hier eine potenzielle Munitionsverdachtsfläche vorliegt, wird im Rahmen der Behördenbeteiligung abgefragt.

## **7.0 Sonstige Belange**

### **7.1 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.

## **7.2 Belange des Immissionsschutzes**

Aufgrund der bestehenden Bebauung um das Plangebiet, der städtebaulichen Vorprägung durch Wohnnutzungen und dem geplanten Vorhaben dort eine weitere Nutzung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Immissionen oder Emissionen durch das Planvorhaben entstehen.

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

Der Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b nach den Regelungen des § 13a 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 südlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet DE 2737-601 „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“. Das Plangebiet grenzt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit den dort geplanten Hausgärten der späteren Wohngebäude direkt an das Landschaftsschutzgebiet an. Derzeit wird mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch das Planvorhaben gerechnet.

#### Naturschutzgebiet (NSG):

Das Naturschutzgebiet DE 2738-501 „Stepenitz“ befindet sich in einem Abstand von ca. 4.200 m westlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes durch das Vorhaben wird derzeit ausgeschlossen.

#### Wasserschutzgebiet (WSG):

Das Wasserschutzgebiet „Kuhdorf“ befindet sich in einem Abstand von 3.200 m (zur Schutzzone III) südlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung des WSG wird derzeit ausgeschlossen.

#### Vogelschutzgebiet (SPA):

Nahezu deckungsgleich mit dem LSG beginnt direkt südlich des Plangebiets das Vogelschutzgebiet SPA DE 2738-421 „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“. Es wird derzeit mit keiner Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch das Planvorhaben gerechnet.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet):

Das GGB bzw. FFH-Gebiet DE 2838-301 „Großer Horst“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.300 m nordwestlich des Plangebiets. Derzeit wird von keiner Beeinträchtigung des GGB ausgegangen.

Gesetzlich geschützte Biotope:

Im Plangebiet sind derzeit keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Im Norden, entlang des Horster Weges verläuft zwar ein Entwässerungsgraben, jedoch ist dieser als temporär wasserführender Straßenseitengraben und nicht als Gewässer II. Ordnung zu klassifizieren.

**8.2 Schutzgüter****8.2.1 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 südlich fortgeführten landwirtschaftlichen Betriebs sind seitens der zukünftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebiets zu dulden.

**8.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Ein großer Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dabei wird der westliche Teil als Intensivacker und der östliche Teil überwiegend als Grünland verwendet. Entlang der östlichen Grenze findet zudem eine Kleintierhaltung (Hühner) in einem abgeäugten Bereich statt.

Zwischen dem eigentlichen Plangebiet im Süden und dem Horster Weg im Norden verläuft ein Grünstreifen mit einem Entwässerungsgraben. Auf diesem Grünstreifen stehen, überwiegend auf oder entlang der südlichen Böschungskante, in unregelmäßigen Abständen Einzelbäume (überwiegend Traubeneichen) in einer lückigen Baumreihe. Einige der Einzelbäume sind als Straßenbäume der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) eingetragen. In der Tabelle 1 sind die Straßenbäume mit entsprechenden Nummern, der Art und dem Stammumfang angegeben.

Tab. 1: Straßenbäume im Plangebiet

Nummer	Art	Stammumfang [cm]	Bemerkung
<b>2674</b>	Hainbuche (Carpinus betulus)	20 - 100	Besteht aus min. 30 Einzelstämmen mit unterschiedlichen Stammumfängen
<b>2675</b>	Traubeneiche (Quercus petraea)	50	Hochstamm
<b>2676</b>	Traubeneiche (Quercus petraea)	40	Hochstamm

<b>2677</b>	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	354	Starke optische Präsenz für das Landschaftsbild
<b>2678</b>	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	20	Sehr wahrscheinlich wild gewachsen, befindet sich in dichter Gehölzfläche
<b>2679</b>	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	40, 50	Zwei Stämme, ebenfalls in dichter Gehölzfläche
<b>2680</b>	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	366	Starke optische Präsenz für das Landschaftsbild
<b>2681</b>	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	70	Hochstamm

Zwischen den beiden großen Traubeneichen (2677 und 2680) befindet sich eine Gehölzfläche, welche überwiegend aus Schwarzerlen und Spitzahornen besteht. Westlich der Traubeneiche 2680 befindet sich eine weitere Gehölzfläche. Hier ist der Eingriffelige Weißdorn dominierend.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wird nicht zum Erhalt festgesetzt. Ein Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung findet nicht statt. Entsprechende Eingriffe in den Bestand an Einzelbäumen und Gehölzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind nach den Maßgaben der Baumschutzverordnung Prignitz (BaumSchV-PR) zu regeln.

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

### 8.2.3 Schutzgut Tiere

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist landwirtschaftlich geprägt. Die lückige Straßenbaumreihe im Norden bietet zudem gute Nistmöglichkeiten.

Da es im Rahmen des Verfahrens zu keinem Eingriff in den Gehölzbestand kommt und auch keine besonders geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten sind, wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere gerechnet.

### 8.2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich 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.

### 8.2.5 Schutzgut Wasser

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher zumindest temporär wasserführend ist. Das Plangebiet befindet sich 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, 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.

### **8.2.6 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.

### **8.2.7 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.

Das Plangebiet grenzt zwar südlich direkt an das LSG an, jedoch befinden sich im Grenzbereich nur die geplanten Hausgärten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird derzeit mit keiner erheblichen Beeinträchtigung gerechnet.

### **8.2.8 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.

### **8.2.9 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.

### 8.2.10 Übersicht der Umweltbeeinträchtigungen

Die in Tabelle 2 dargestellte Übersicht der Umweltbeeinträchtigungen zeigt die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zusammenfassend auf.

Tab. 2: Zusammengefasste Beeinträchtigungen Änderungsfläche 1

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch	-
Pflanzen und Biotope	-
Tiere	-
Boden	<b>X</b>
Wasser	-
Klima/ Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur- und Sachgüter	-

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“, = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet)

## 9.0 Flächenberechnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet	5.146 m <sup>2</sup>
2. Private Grünfläche	1.178 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet Gesamtfläche</b>	<b>6.324 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>	<b><u>0,63 ha</u></b>

## 10.0 Planverfahren

Auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 09.12.2021 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ aufzustellen.

Nach § 13b 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 Kuhbier Nr. 2 gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Förderung von Wohnnutzungen nach den Regularien des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13a 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.

Unabhängig davon erfolgt in Vorbereitung auf die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Prignitz. Hierfür ist es geplant, dass auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.06.2023 der Vorentwurf des Bebauungsplans Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ (Stand Mai 2023) beschlossen werden soll.

Nach der Überarbeitung der Planunterlagen auf Grundlage der Stellungnahme des Landkreises in der frühzeitigen eingeschränkten Beteiligung kann anschließend in der Gemeindevertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 gefasst werden woraufhin die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können. Im Anschluss daran kann nach der Durchführung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren in der Gemeindevertretung über die Schlussabwägung abgestimmt werden und im Ergebnis der Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 als Satzung beschlossen werden. Am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann der Bebauungsplan daraufhin Rechtskraft entfalten.

Stand Mai 2023

gez. Marco Radloff  
- Der Bürgermeister -  
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)