

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“

gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Umweltbericht

Satzungsfassung



Stand August 2024

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

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung.....	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
2.0	Festgesetzte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie ihre Berücksichtigung.....	2
2.1	Fachgesetze.....	2
2.2	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Schutzgebiete.....	7
3.0	Beschreibung des Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	8
3.1	Schutzgut Mensch	8
3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	8
3.3	Schutzgut Tiere	9
3.4	Schutzgut Boden	10
3.5	Schutzgut Wasser.....	10
3.6	Schutzgut Klima/ Luft	11
3.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	11
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3.9	Schutzgut Wechselwirkungen der Schutzgüter	11
3.10	Übersicht der Umweltbeeinträchtigungen	12
3.11	Prognose bei Nichtdurchführung	12
3.12	Alternativenprüfung	12
4.0	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter	12
4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	12
4.2	Minderungsmaßnahmen.....	13
4.3	Kompensationsmaßnahmen.....	14
5.0	Überwachung der Umweltmaßnahmen.....	15
6.0	Zusammenfassung.....	15

Anlage 1: Biotopbestandsplan, Stand April 2024

Anlage 2: Potentialabschätzung Artengruppe Brutvögel, Stand November 2023, erstellt seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin)

Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, EU-SPA „Agrarlandschaft Prignitz-Stepe-
nitz“, Stand 25.03.2024, erstellt seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftspla-
nung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin)

Anlage 4: Maßnahmenblatt M1, Maßnahmenbeschreibung und Biotop- und Pflegemaßnah-
men für die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf dem Flurstück 42/2 der
Flur 3 Gemarkung Kuhbier, Stand August 2024

1.0 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Landkreis Prignitz sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form dieses Umweltberichtes gem. § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) dargestellt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan mit der Zielstellung zur Schaffung von Wohnungsbau im Außenbereich. Der Bebauungsplan wurde aus diesem Grund ursprünglich nach § 13 b BauGB gemäß den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren im Außenbereich aufgestellt. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist der § 13 b BauGB jedoch nicht mit Unionsrecht vereinbar und darf daher nicht weiter angewandt werden. Da der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ noch nicht gefasst wurde, wird das Bebauungsplanverfahren nun entsprechend der vorläufigen Handlungsempfehlung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Stand 10.10.2023) in ein normales, zweistufiges Regelverfahren umgewandelt. Die bereits erfolgte, eingeschränkte frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Landkreis Prignitz wird in Form einer nicht eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt. Die Aussagen des Landkreises Prignitz aus der Stellungnahme vom 21.07.2023 im Rahmen des eingeschränkten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens finden jedoch, soweit im Regelverfahren anwendbar, Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Da der Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ nun im zweistufigen Regelverfahren geführt wird und sich das Plangebiet auch weiterhin im nach § 35 BauGB zu beurteilendem Außenbereich befindet, muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Die Umweltprüfung befasst sich ausschließlich mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entstehen können. Auf der Grundlage des Umweltberichtes erfolgen im Teil B des Bebauungsplanes die erforderlichen Grünordnerischen Festsetzungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung findet in der Abwägung Berücksichtigung.

1.1 Lage und Abgrenzung 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 genutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet	5.146 m ²
2. Private Grünfläche	1.178 m ²
Plangebiet Gesamtfläche	6.324 m²
gerundet	<u>0,63 ha</u>

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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.

2.0 Festgesetzte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie ihre Berücksichtigung

2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

Daher ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bauleitplan zu beschreiben und zu bewerten. Die Anlage 1 des BauGB (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) ist anzuwenden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bauleitplan-Geltungsbereiches bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zur Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) daher im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1 a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs.

7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Abs. 4: So weit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Abs. 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

In § 200 a BauGB wird klargestellt, dass mit „Festsetzungen und Darstellungen zum Ausgleich“ in § 1 a BauGB auch Ersatzmaßnahmen gemeint sind. Dies erfolgte in Anlehnung an die Eingriffsregelung nach BNatSchG.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist, anzuwenden.

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im § 1 BNatSchG festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild) benannt. Diese Belange hat das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 7 aufgenommen (s.o.).

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden unter anderem für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Weiterhin gilt das / die:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 306);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/2, Nr. 28, S. 2) zuletzt geändert worden ist;

Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28);

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) in ihrer Fassung vom April 2009;

2.2 Raumordnung und Landesplanung

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.

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 Vorhabensbereich 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.

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).

2.4 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 Naturschutzgebiets 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“. Zur Prüfung des Einflusses des

Planvorhabens auf das Vogelschutzgebiet wurde eine FFH-Vorprüfung (Anlage 3) durchgeführt. Im Kapitel 3.3 Schutzgut Tiere werden die Ergebnisse dieser Untersuchung dargestellt.

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 nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG 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.

3.0 Beschreibung des Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

3.1 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. Bei einer gleichbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung ist zu erwarten, dass der in der TA Luft gesetzlich vorgegebene Rahmen der Duldung bezüglich der zu erwartenden landwirtschaftlichen Immissionen hier eingehalten wird.

3.2 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.

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
2674	Hainbuche (Carpinus betulus)	20 - 100	Besteht aus min. 30 Einzelstämmen mit unterschiedlichen Stammumfängen
2675	Traubeneiche (Quercus petraea)	50	Hochstamm
2676	Traubeneiche (Quercus petraea)	40	Hochstamm
2677	Traubeneiche (Quercus petraea)	354	Starke optische Präsenz für das Landschaftsbild
2678	Spitzahorn (Acer platanoides)	20	Sehr wahrscheinlich wild gewachsen, befindet sich in dichter Gehölzfläche
2679	Schwarzerle (Alnus glutinosa)	40, 50	Zwei Stämme, ebenfalls in dichter Gehölzfläche
2680	Traubeneiche (Quercus petraea)	366	Starke optische Präsenz für das Landschaftsbild
2681	Traubeneiche (Quercus petraea)	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 Einzelbaumbestand im Plangebiet wird 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.

3.3 Schutzgut Tiere

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Intensivacker und auch als Grünland genutzt. Die im Norden des Plangebiets vorhandene lückige Baumreihe bietet gute Lebensraumbedingungen für Brutvögel, kann aber auch durch Fledermäuse und xylobionte Käferarten genutzt werden.

Im Rahmen der eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung mit dem Landkreis Prignitz (altes Verfahren nach § 13b BauGB) teilte die untere Naturschutzbehörde (UNB) in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2023 mit, dass für das Plangebiet Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel und Nahrungsgäste, Fledermäuse und xylobionte Käferarten notwendig sei, sowie, aufgrund der Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet SPA „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ eine FFH-Vorprüfung durchgeführt werden muss. Im darauffolgenden Schriftverkehr zwischen der UNB und dem Baumt von Groß Pankow (Prignitz) wurde sich darauf verständigt, die Erfassungen auf eine Potentialabschätzung für Brutvögel zu beschränken. Im Gegenzug wurde der Baumbestand im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt, so dass ein Eingriff in potentielle

Lebensräume von Fledermäusen und xylobionten Käfern ausgeschlossen werden konnte. Die Forderung nach einer FFH-Vorprüfung blieb unverändert.

Die Potentialabschätzung für Brutvögel (Anlage 2) und die FFH-Vorprüfung (Anlage 3) wurden beide seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin) durchgeführt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung für Brutvögel kann festgehalten werden, dass u. a. mit Festsetzung des Erhalts des Baumbestandes im Plangebiet mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Gebäude- und Höhlenbrüter, Baum- und Gebüschbrüter sowie Freiflächen- und Bodenbrüter durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Für Nahrungsgäste, hier insbesondere der 340 m nordöstlich horstende Weißstorch, stellt der Eingriff in das im Plangebiet teilweise liegende Grünland als potentielle Nahrungsfläche jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die FFH-Vorprüfung ergab, dass das im Plangebiet vorhandene Grünland eine potentielle Nahrungsfläche für den 340 m nordöstlich horstenden Weißstorch bietet. Von der ca. 3.600 qm Grünlandfläche überprägt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 2 zwar nur ca. 2.560 qm, jedoch wird aufgrund der damit erfolgenden Zerschneidung des Grünlands und der Heranrückung der Wohnbebauung an die verbleibende potentielle Nahrungsfläche mit einem Totalverlust des Grünlands als Nahrungsfläche gerechnet. Der Grünlandverlust wird durch die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 auf dem Flurstück 42/2 der Flur 3 Gemarkung Kuhbier (Größe 8.180 qm) im Nordosten des Ortsteil Kuhbiers kompensiert. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme kann gutachterlich eingeschätzt werden, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ verursacht.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Prignitz ist überwiegend durch die kulturhistorische Ackerlandschaft geprägt, welche entsprechend der Verordnung des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ entsprechend geschützt ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Derzeit wird davon ausgegangen, dass, sofern sich die neu zu errichtenden Gebäude gemäß den textlichen Festsetzungen baulich am bestehenden Ortsbild orientieren, es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild kommt.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch	-
Pflanzen und Biotope	-
Tiere	X
Boden	X
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); „(-)“ = derzeit nicht erheblich, Untersuchungen müssen noch abgewartet werden

3.11 Prognose bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der beabsichtigten Planung würde es zu keinen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter kommen. Die derzeit stattfindende landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin bestehen bleiben. Es würde jedoch auch kein neuer Wohnraum geschaffen werden und die Attraktivität des Ortsteils Kuhbier für junge Familien auf lange Sicht hin abnehmen.

3.12 Alternativenprüfung

Der Ortsteil Kuhbier in der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) wird im Westen, Norden und Osten nahezu vollständig vom Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ umschlossen. Eine Bebauung im Süden des Ortsteils wäre mit einem Heranrücken der Siedlungsfläche an die dort befindliche B 189 und damit mit entsprechenden Immissionen seitens Schalls, Licht und Geruch bzw. mit entsprechenden Untersuchungen und Maßnahmen verbunden. Zudem befinden sich die übrigen von Bebauung freien Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Planung gestaltet sich daher zu diesem Zeitpunkt als alternativlos.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Nach § 7 Abs. 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV – dürfen in Wohn- und anderen besonders schutzbedürftigen Gebieten Baumaschinen an Sonn- und Feiertagen gar nicht und an Werktagen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr nicht betrieben werden.

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.

4.2 Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

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. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

4.3 Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut Tiere

Für den Verlust des 3.600 qm großen Grünlands als potentielle Nahrungsfläche für den Weißstorch wird im Verhältnis 1 : 2 eine Fläche mit der Größe von 8.180 qm auf dem Flurstück 42/2 der Flur 3 Gemarkung Kuhbier von einer intensiv ackerbaulichen Nutzung in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Die Art und Herstellung des Grünlandes ist dabei im Anschluss an das Bauleitplanverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz abzustimmen.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere gilt nach Umsetzung der oben genannten Maßnahme als kompensiert.

Schutzgut Boden

Die maximal mögliche Versiegelung des Schutzgutes Boden ist der Tabelle 3 zu entnehmen:

Tab. 3: Maximal mögliche Versiegelung

Bezeichnung	Fläche [qm]	GRZ zzgl. 50 %	Versiegelung [qm]
Allg. Wohngebiet	5.146	0,6	3.088

Das insgesamt 6.324 qm große Plangebiet setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Allgemeinen Wohngebiet im Norden entlang des Horster Weges mit 5.146 qm und der privaten Grünfläche im Süden mit 1.178 qm. Während die private Grünfläche später als Hausgärten dienen soll und aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der 5.146 qm versiegelt werden dürften. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden, was wiederum dazu führt, dass für das allgemeine Wohngebiet nicht 0,4 sondern $0,4 + 0,2 = 0,6$ als GRZ für die Berechnung verwendet werden muss.

Wenn also die Fläche des allgemeinen Wohngebietes von 5.146 qm mit der GRZ zzgl. 50 % von 0,6 multipliziert wird, wird eine maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet von **3.088 qm** errechnet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden, verursacht durch die Bodenversiegelung, wird, in Abstimmung mit der UNB multifunktional mit der Kompensation des Grünlandverlustes auf dem Flurstück 42/2 der Flur 3 Gemarkung Kuhbier in Form einer Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 auf einer Fläche von 8.180 qm ausgeglichen. Bei der Umwandlung des Ackerlandes bzw. bei der Herstellung und Pflege des Extensivgrünlandes ist das Maßnahmenblatt M1 (Anlage 4 zum Umweltbericht) zu beachten.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist mit Umsetzung der oben genannten Maßnahme als kompensiert zu betrachten.

5.0 Überwachung der Umweltmaßnahmen

Laut § 4c BauGB ist die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) dazu verpflichtet die Beachtung und Durchführung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen.

Die Art und Herstellung des Extensivgrünlandes als Kompensation für die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Boden auf dem Flurstück 42/2 der Flur 3 der Gemarkung Kuhbier ist gemäß dem Maßnahmenblatt M1 umzusetzen. Der Beginn und das Ende der Umsetzung der Maßnahme ist der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) schriftlich anzuzeigen.

6.0 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ wurde ursprünglich gemäß § 13 b BauGB entsprechend den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren im Außenbereich aufgestellt. In einem vereinfachten Verfahren gemäß den Regelungen des § 13 BauGB kann von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der damit zusammenhängenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. den daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter abgesehen werden (ausgenommen davon sind Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz).

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde festgestellt, dass der § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist und daher für zukünftige und laufende Bauleitplanungsprojekte nicht weiterverwendet werden darf. Entsprechend der Handlungsempfehlung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Stand 10.10.2023) wurde das Bebauungsplanverfahren Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ von einem vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. den Regelungen des § 13 BauGB in ein „normales“ zweistufiges Regelverfahren geändert. Die bereits durchgeführte, eingeschränkte frühzeitige Beteiligung mit dem Landkreis Prignitz wird nun nach den Regelungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt. Aussagen aus der Stellungnahme des Landkreises Prignitz vom 21.07.2023 aus dem eingeschränkten frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden jedoch, sofern im Regelverfahren anwendbar, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ wurde dieser Umweltbericht nun als gesonderter Teil zur Begründung gemäß § 2a BauGB erstellt und eine Bewertung des Umweltzustandes und der Eingriffe in die betreffenden Schutzgüter vorgenommen.

Es ist mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Tiere (Verlust einer potentiellen Nahrungsfläche für den Weißstorch) und Boden (Versiegelung) zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere durch die Zerschneidung und der teilweisen Überbauung eines 3.600 qm großen Grünlands wird auf einer 8.180 qm großen Fläche auf dem Flurstück 42/2 der Flur 3 Gemarkung Kuhbier durch die Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 kompensiert. Die Kompensation der Bodenversiegelung in Höhe von 3.088 qm erfolgt multifunktional.

Die Umsetzung der Maßnahme (Art und Herstellung, Beginn, Ende) hat gemäß dem Maßnahmenblatt M1 (Anlage 4) zu erfolgen. Mit Umsetzung der oben genannten Maßnahme gelten die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Boden als kompensiert.

Stand August 2024

gez. Marco Radloff

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)