

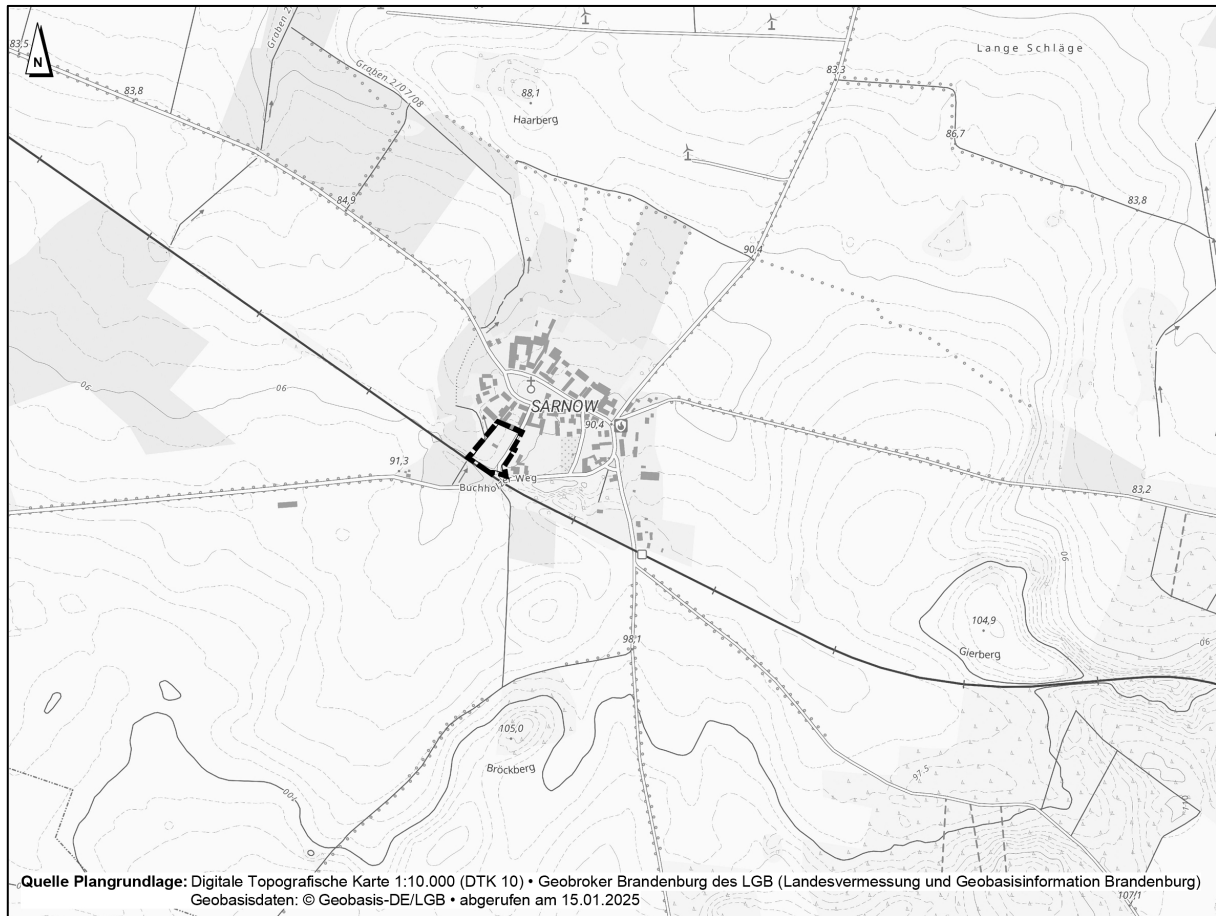
# Stadt Pritzwalk

Landkreis Prignitz

## Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“

### Entwurf des Umweltberichtes

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Januar 2026

Stadt Pritzwalk  
Der Bürgermeister  
Marktstraße 39 • 16928 Pritzwalk

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Pritzwalk durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze .....	1
1.2 Anlass und Ziel der Planung .....	5
1.3 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes .....	5
1.4 Flächennutzungsplan .....	6
1.5 Landschaftsplan .....	6
1.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	7
1.6.1 Gesetzlich geschützte Biotope .....	7
<b>2.0 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter</b> .....	<b>7</b>
2.1 Schutzgut Mensch .....	7
2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	9
2.3 Schutzgut Tiere .....	10
2.4 Schutzgut Boden .....	14
2.5 Schutzgut Wasser .....	14
2.6 Schutzgut Klima/ Luft .....	15
2.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	15
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
2.9 Schutzgut Wechselwirkungen .....	16
2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	17
2.11 Prognose bei Nichtdurchführung .....	17
2.12 Alternativenprüfung .....	17
<b>3.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter</b> .....	<b>18</b>
3.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	18
3.2 Minderungsmaßnahmen .....	19
3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	20
<b>4.0 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung</b> .....	<b>22</b>
<b>5.0 Überwachung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>22</b>
<b>6.0 Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>

## Anlagen

**Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)** als Potentialabschätzung zum Vorhaben Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“, erstellt seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin), Stand Januar 2025

**Anlage 2: Biotopbestandsplan**, Maßstab 1 : 500, Stand Januar 2026

## 1.0 Einleitung

Die Stadt Pritzwalk beabsichtigt den Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ aufzustellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB sind zu beachten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zum Baugesetzbuch ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1.1 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind gemäß § 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 Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*
- j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für*

*schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i*

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

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 Bauleitplans angemessenerweise 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 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 Plangebietes 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 Stadt Pritzwalk zur Verfügung zu stellen.

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

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

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a 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 sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

*Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 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. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

*Abs. 4: Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 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 Europäischen 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.*

Bezogen auf den besonderen Artenschutz ist das

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, anzuwenden.

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.

### **Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 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 u.a. 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 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 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 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt 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 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**), vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

„**Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung**“ (**HVE**) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Entwicklung des Landes Brandenburg (MLUL), Stand 2009;

Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (**Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR**), Stand 2009

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Gemeindeteil Sarnow des Ortsteils Buchholz der Stadt Pritzwalk hat der Eigentümer der zu überplanenden Fläche bei der Stadt den Antrag gestellt, eine Satzung oder eine Bauleitplanung zu erstellen, die es ermöglicht, im Bereich zwischen dem vorhandenen Innenbereich von Sarnow im Norden und dem Buchholzer Weg sowie der Bahntrasse im Süden eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Eigentümer hat sich diesbezüglich bereit erklärt, mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der sicherstellt, dass der Eigentümer alle mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Kosten übernimmt.

Im ersten Schritt wurde geprüft, ob über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verbindlich Baurecht geschaffen werden kann. Das wäre aber nur möglich gewesen, wenn der östlich im Plangebiet verlaufende Weg auf dem Flurstück 65 und das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 66 eine öffentliche Verkehrsfläche wären oder als öffentlicher Weg gewidmet sind. Es hat sich aber herausgestellt, dass die Flurstücke 65 und 66 zwei verschiedenen Eigentümern gehören und es kein Geh- oder Fahrrecht für die Allgemeinheit gibt. Das Begehen dieser Wege durch Einwohner von Sarnow wird nur geduldet, könnte aber rechtlich sofort und jederzeit unterbunden werden.

Daher ist es nun erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen und das Flurstück 65 im Einvernehmen mit dem Eigentümer als private Verkehrsfläche einschließlich Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Dadurch kann über diesen ca. 50 m langen Stichweg vom Buchholzer Weg die Erschließung eines möglicherweise eigenständigen Baugrundstückes im Plangebiet erfolgen.

## 1.3 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Pritzwalks, im südlichen Bereich des Gemeindeteils Sarnow.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der vordere Teil des Grundstücks vom Eigentümer, in dem bereits eine Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden sind. Südlich des Geltungsbereiches liegt die Bahntrasse Pritzwalk-Neustadt/Dosse. Östlich befindet sich die Wohnnutzung eines anderen Eigentümers und westlich vom Plangebiet ist eine ungenutzte Grünfläche vorhanden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 65, 67 (teilweise) und 68 der Flur 1 der Gemarkung Sarnow. Der Geltungsbereich ist vorwiegend geprägt durch eine Grünfläche in Form einer Wiese sowie dem Anbau von Gartenpflanzen im Nordwesten. Des Weiteren sind verteilt im Plangebiet vorhandene Bäume vorzufinden. Im Zentrum befindet

sich ein Hühnerstall und im Südwesten eine rund 495 qm große Teichanlage mit einer durchgrünten Umgebung. Zusätzlich sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie am westlichen Rand der östlich gelegenen und nach Norden verlaufenden unbefestigten privaten Verkehrsfläche, Gehölze vorhanden.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im Baufeld auf der Höhe des Hühnerstalles ein Wohngebäude und eine Garage in Richtung der östlichen privaten Verkehrsfläche zu errichten. Weiterhin soll der optionale Bau von weiteren Wirtschaftsgebäuden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ermöglicht werden.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pritzwalk, OT Buchholz, wird das Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Da sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Sarnow Nr. 1 der Flächennutzungsplan zu ändern. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, OT Buchholz erfolgt im Parallelverfahren, jedoch zeitlich versetzt zum Bebauungsplanverfahren.

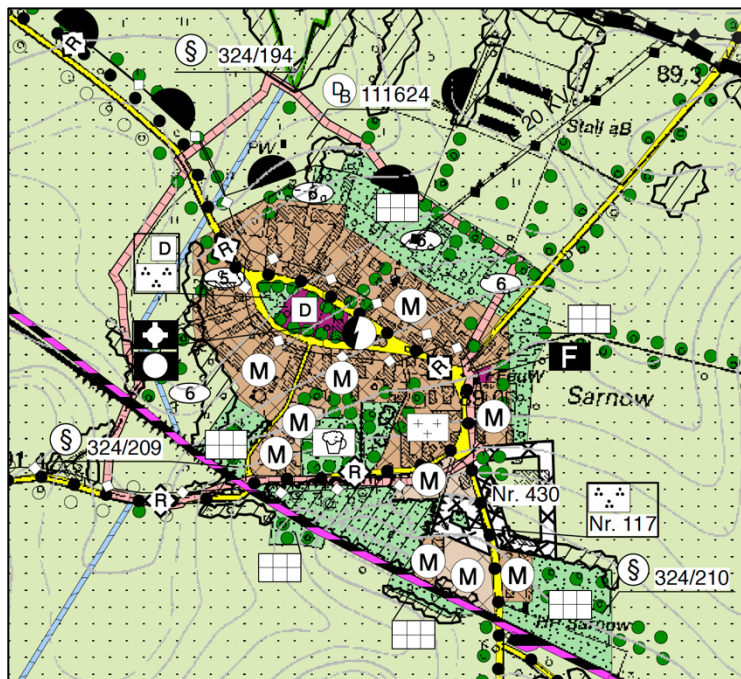


Abb. 1: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Teilflächennutzungsplan der Gemarkungen Buchholz und Sarnow (2007) mit Plangebietslage

#### 1.5 Landschaftsplan

Die Stadt Pritzwalk verfügt über einen rechtskräftigen **Landschaftsplan (LP)** aus dem Jahr 1995, der aufgrund seiner mangelnden Aktualität nicht als übergeordnete Planung hinzugezogen werden kann.

## 1.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an ein Schutzgebiet. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- Landschaftsschutzgebiet 2737-601 und EU-Vogelschutzgebiet 2738-421 „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz, Abstand ca. 7.000 m, nordwestlich des Plangebiets
- Naturschutzgebiet 2839-502 „Dömnitz“, Abstand ca. 4.900 m nordwestlich des Plangebiets
- Wasserschutzgebiet ID: 7388 „Pritzwalk“, Abstand ca. 3.450 m, nordwestlich des Plangebiets (Schutzzone III)
- Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) 2738-302 „Stepenitz“, Abstand ca. 4.900 m nordwestlich des Plangebiets

Aufgrund des großen Abstands des Plangebiets zu den Schutzgebieten in Verbindung mit der Planungsabsicht ist mit keinen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu rechnen.

### 1.6.1 Gesetzlich geschützte Biotop

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Gewässer, welches als ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop einzuordnen ist. Das Gewässer und dessen Uferbereich ist bereits zu diesem Zeitpunkt durch einen ca. 1 m hohen Zaun (siehe Planzeichnung Teil A) vom Rest des Plangebiets sichtbar räumlich getrennt. Eingriffe in das Gewässer oder dessen Uferbereich sind im Rahmen des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 nicht beabsichtigt.

Im Plangebiet, insbesondere im Bereich zwischen dem Gewässer und dem Hühnerstall nordöstlich dessen befinden sich mehrere Obstbäume. Die Anzahl der Obstbäume bzw. die Flächengröße entspricht jedoch nicht den Qualifikationen einer Streuobstwiese.

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben und die durch die Planungsabsicht zu erwartenden Eingriffe dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von etwaigen Eingriffen in die Schutzgüter werden im darauffolgenden Kapitel 3.0 vorgestellt.

### 2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die zu erwartenden Eingriffe in die Gesundheit des Menschen zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die Wertigkeit des Plangebiets für Zwecke wie Naherholungsmöglichkeiten zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des im Zusammenhang bebauten Gemeindeteils Sarnow, welcher sich ca. 5,0 km südöstlich der Kernstadt von Pritzwalk befindet. Der Gemeindeteil stellt sich als dörfliches Mischgebiet (MDW) dar, in dem sich Gebäude für Wohnzwecke und Wirtschaftsgebäude teilweise auf den gleichen Grundstücken befinden. Das Plangebiet kann daher als stark vorbelastet durch die landwirtschaftlichen Betriebe eingeordnet werden.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wirtschaftsgebäude direkt an den Geltungsbereich an. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Wohnnutzung im Bestand. Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit mit Ausnahme eines zentral gelegenen und zum Erhalt festgesetzten Hühnerstalles keine baulichen Anlagen. Südlich grenzt der Geltungsbereich an eine Bahnstrecke an.

Ein neues Wohnhaus und eine dazugehörige Garage sollen östlich und südöstlich des Hühnerstalles errichtet werden. Durch die Baumaßnahmen ist baubedingt mit einer Erhöhung der Immissionen in Form von Schall (z.B. Maschinenlärm), Licht (z.B. Beleuchtung der Baustelle in den Wintermonaten) und Staub (z.B. Abladen von Sand) auf den benachbarten Grundstücken zu rechnen. Diese Immissionen sind jedoch auf die Bauphase beschränkt und daher als temporäre Beeinträchtigungen zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### Bahnstrecke RB 73

Mit der Planung eines Wohnhauses im südlichen Bereich des Geltungsbereiches rückt die Wohnbebauung unweigerlich an die vorhandene Bahnstrecke RB 73 heran. Verbal-argumentativ kann keine Aussage dazu getätigt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für das dörfliche Wohngebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden können.

Es kann jedoch festgestellt werden, dass trotz des langjährigen Bestehens der Bahnstrecke, die Wohnbebauung im Gemeindeteil Sarnow über die Jahre hinweg immer wieder an diese heranrückt ist, bzw. im Bestand vorhanden ist. Die Errichtung von Schutzanlagen wie z.B. Lärmschutzwänden ist dabei nicht notwendig gewesen, da die Bahnstrecke nach wie vor eine sehr geringe Frequentierung aufweist (8 Halte pro Tag unter der Woche und 6 Halte pro Tag am Wochenende, Stand Januar 2026). Nach eigener Aussage sind die Grundstückseigentümer des Flurstücks 67 die Vorbelastungen ausgehend von der Bahnstrecke gewohnt und fühlen sich durch diese auch nicht sonderlich gestört.

In die textlichen Festsetzungen (Teil B) wird der Hinweis aufgenommen, dass durch die Heranrückung der Wohnbebauung an die Bahnstrecke die Kosten zur Errichtung von potentiellen Schutzmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht seitens des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, sondern seitens des Grundstückseigentümers zu tragen sind.

Für das Schutzgut Mensch wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgehend von der Bahnstrecke RB 73 gerechnet.

### Windenergie

Der Gemeindeteil Sarnow befindet sich in räumlicher Nähe zum Windvorranggebiet VR WEN 15 | Beveringen – Kemnitz – Sarnow. Das Windvorranggebiet aus dem aktuellen, jedoch derzeit noch in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ hält einen gesetzlichen Abstand von 1.000 m zum im Zusammenhang bebauten Gemeindeteils von Sarnow, südlich des Windvorranggebietes, ein.

Im dort bestehenden Windpark befinden sich derzeit Windenergieanlagen, welche den aktuellen gesetzlichen Mindestabstand von 1.000 m unterschreiten (die nächstliegende Windenergieanlage befindet sich ca. 750 m nordöstlich des zukünftigen Wohnhauses). Auch hier kann

verbal-argumentativ nicht ermittelt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Es kann jedoch festgehalten werden, wie auch bei der Bahnstrecke RB 73, dass die Grundstückseigentümer die Vorbelastung durch die Windenergieanlagen gewohnt sind und sich nicht sonderlich durch diese gestört fühlen.

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass im Falle eines möglichen Repoweringverfahrens die alten Windenergieanlagen abgerissen werden und die Vorbelastung dadurch gemindert wird. Die neuen Anlagenstandorte müssen dann, unabhängig davon ob sie innerhalb des Windvorranggebietes oder nach den Regelungen des § 35 privilegiert im Außenbereich errichtet werden, den gesetzlichen 1.000 m Abstand zur Wohnbebauung einhalten. Die Vorbelastung der bestehenden Wohnbebauung würde dadurch dann sinken.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Windpark befinden sich zudem ein großer Teil der Bestandsgebäude des Gemeindeteils Sarnow. Eine gewisse Pufferwirkung von schädlichen Immissionen ausgehend vom Windpark ist daher für das Plangebiet anzunehmen.

Aktuell wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch die bestehenden Windenergieanlagen gerechnet.

Durch die Planungsabsicht sind keine erheblichen und dauerhaften Eingriffe in die Gesundheit des Menschen zu erwarten. Das Plangebiet stellt zudem keine nennenswerte Möglichkeit zur Naherholung des Menschen dar. Für das Schutzgut Mensch wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope sind die zu erwartenden Eingriffe in die im Plangebiet vorhandenen Pflanzen wie z.B. Bäume und Gehölze und die vorhandenen Biotope zu erfassen und zu bewerten.

Im Juli 2024 wurde eine Biotopbestandserfassung für das Plangebiet durchgeführt. Das Plangebiet teilt sich grob in 4 unterschiedliche Bereiche auf. Als Orientierung wird der zentral gelegene Hühnerstall genommen.

Nordwestlich des Hühnerstalles befindet sich ein Hausgarten (10111 - PGE), in welchem Obst (Pfirsich und Kirsche) und Gemüse für den privaten Verzehr angebaut werden. In einem Abstand von ca. 6 m nordwestlich des Hühnerstalles befindet sich zudem ein in Benutzung befindliches Gewächshaus. Der Bereich nordöstlich des Hühnerstalles stellt sich hingegen als artenarmes Frischgrünland (051622 – GZAG / 1010152 – PFPZF) dar, welches zeitweilig auch von Nutztieren genutzt wird. Einige Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne) befinden sich zwar in diesem Bereich, jedoch sind diese als nicht schützenswert einzustufen (Stammumfang < 60 cm). In diesem Bereich befindet sich zudem ein Gastank.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird auf Höhe des Hühnerstalles durch einen auf der Ost-West-Achse verlaufenden Gartenzaun vom südlichen Teil sichtbar räumlich getrennt.

Im Südosten befinden sich Obstbäume (Kirsche, Apfel), welche jedoch nicht als schützenswert einzustufen sind (Stammumfang < 60 cm). Im Südwesten konzentriert sich die Anzahl an Obstbäumen (Apfel, Pflaume; außerhalb des Baufensters), jedoch wird der Charakter einer

schützenswerten Streuobstwiese nicht erreicht. Eingriffe in diese Obstbäume sind zudem durch die Planungsabsicht nicht zu erwarten.

Der letzte Teilbereich des Plangebietes bildet ein naturnahes Gewässer (02121 - SKU) im äußersten Südwesten des Plangebietes. Dieses naturnahe Gewässer und dessen Uferbereich (Schilfrohrbestand < 100 qm) ist als nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. Das Gewässer und das an die Böschungskante angrenzende artenarme Frischgrünland ist derzeit bereits durch einen Gartenzaun vom Rest des Plangebietes abgegrenzt. Eingriffe in das Gewässer oder dessen Uferbereich sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Sarnow Nr. 1 nicht beabsichtigt.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotope stellen sich überwiegend als artenarmes Frischgrünland (051622 – GZAG / 1010152 – PFPZF) dar und sind nicht als besonders schützenswert einzustufen. Bei den Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume), welche aufgrund ihres geringen Stammumfanges von < 60 cm als nicht schützenswert einzustufen sind. Der einzige schützenswerte Baum innerhalb des Baufeldes ist ein zentral stehender Walnussbaum (*Juglans regia*), welcher zum Erhalt festgesetzt wird.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine dichte Einzelbaumreihe, bestehend aus einer großen Stieleiche (*Quercus robur*) in der Südwestecke des Plangebiets, gefolgt von einer Trauerweide (*Salix babylonica*) und einer sich daran in nordöstlicher Richtung anschließender Reihe bestehend aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*). Die Baumreihe aus Schwarz-Erlen befindet sich jedoch auf dem Nachbargrundstück. Laubgehölze und Brombeeren befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der südlichen Grenze des Plangebietes auf dem dort befindlichen Bahndamm. Zwischen der Verkehrsfläche im Osten des Geltungsbereiches und dem Baufeld befindet sich auf Höhe des Hühnerstalles nach Süden verlaufend eine Gruppe aus Laubgehölzen, welche durch die Planungsabsicht voraussichtlich gerodet werden muss. Entsprechende Maßnahmen hierzu werden im weiteren Verlauf der Planung erarbeitet.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird derzeit als nicht erheblich eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es nur wenige schützenswerte Bäume und Gehölze welche durch die Planungsabsicht beeinflusst werden. Das einzige gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet (Teich) wird zudem durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt.

### 2.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere müssen die durch die Planungsabsicht zu erwartenden Eingriffe in den Lebensraum der Tiere einerseits und die im Plangebiet lebenden Individuen der verschiedenen Artengruppen erfasst und bewertet werden.

Zwischen Juli und September 2024 wurde zwischen der Stadt Pritzwalk und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz (UNB) der artenschutzfachliche Untersuchungsrahmen für den Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 abgestimmt. Mit E-Mail vom 11.09.2024 bestätigte die UNB, dass für das Plangebiet Untersuchungen zu den folgenden Artengruppen notwendig seien: Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Es sind Potentialabschätzungen für die unterschiedlichen Arten durchzuführen die bei Bedarf, im Ermessen des Gutachters, auf vollumfängliche Kartierungen zu erweitern sind.

Das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin) wurde mit der Durchführung der artenschutzfachlichen Untersuchungen beauftragt. In seinem Abschlussbericht stellt Herr Meisel fest, dass für

die Artengruppe Amphibien eine Vermeidungsmaßnahme notwendig ist. Andere Artengruppen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Folgenden ist nun ein kurzer Ausschnitt aus dem AFB von Herrn Meisel dargestellt.

## „5 Artenschutzfachliche Bewertung

### Artengruppe Amphibien

#### Habitatbedingungen im Vorhabengebiet

##### *Habitatausprägung:*

Das künstlich angelegte Gewässer ist naturnah ausgebildet, bietet verschiedene Tiefenzonen sowie am Rand typische Wasserpflanzen. Durch die nach Westen vorhandenen Bäume besteht eine Teilbeschattung, meist ist das Gewässer jedoch besonnt.



Abbildung 4: Südlicher Teich im November 2024

#### Mögliches Arteninventar

Für häufige Arten wie Grünfrösche (Teichfrosch, Seefrosch, ggf. Kl. Wasserfrosch) bietet das Gewässer geeignete Laich- und ggf. Winterhabitate an. Nach Aussage und Beschreibung durch die Anwohner ist mindestens der Teichfrosch am Gewässer vorhanden.

Potentiell ist das Gewässer aufgrund der beschriebenen Ausprägung sowie dem Umfeld mit möglichen Winterquartieren für folgende weitere Arten relevant:

- Knoblauchkröte (Anhang IV, streng geschützt)
- Moorfrosch (Anhang IV, streng geschützt)
- Kammmolch (Anhang IV, streng geschützt)
- ggf. Laubfrosch (Anhang IV, streng geschützt)
- ggf. Rotbauchunke (Anhang IV, streng geschützt)
- Teichmolch (besonders geschützt)
- Erdkröte (besonders geschützt)

### Eintritt § 44 Abs. 1 BNatSchG

Eine Beseitigung oder Verkleinerung von Gewässer- und damit Laichflächen von potentiell streng geschützten Amphibienarten erfolgt nicht. Der Teich wird einschließlich seiner Ufer- und angrenzenden Gehölzflächen erhalten und als private Grünfläche festgesetzt.

Östlich des Teiches ist zwar künftig eine Wohnbaunutzung vorgesehen, eine Isolierung des Gewässers und damit ein Abschneiden von möglichen Winterquartieren wird jedoch nicht erwartet. Nach Süden und Westen in Richtung von Gehölzflächen besteht auch künftig eine Verbindung ohne Bebauung, die zu geeigneten, vermutlich bereits jetzt genutzten Grün- und Gehölzflächen führt.

Weiterführende Erfassungen der Artengruppe am betreffenden Teich werden somit nicht für erforderlich gehalten. Bauzeitliche Auflagen sind jedoch bei einer Umsetzung des Vorhabens zu beachten (vgl. Kap. 6).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Beachtung von Auflagen für die Artengruppe nicht gesehen.

## **6 Verbotstatbestände und Artenschutzmaßnahmen**

Für das Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. So bedarf es der Feststellung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben berührt sind oder ob sich Konflikte durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgleichen lassen.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift u.a. für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Weiterhin ist zu prüfen, ob ebenfalls Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Tötungsverbot“) oder § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störungsverbot“) durch das Vorhaben berührt werden.

Für das Vorhaben ist nur die Artengruppe der Amphibien als relevant zu betrachten.

### **Amphibien**

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 und Nr. 2 BNatSchG

#### **Worst-Case-Ansatz**

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

- baubedingte Störungen und das Töten von Einzeltieren sind bei Baumaßnahmen zur Hauptwanderungszeit von Amphibien (i.d.R. 15.02. bis 30.04.) möglich.

Der Verbotstatbestand kann durch einen bauzeitlichen Amphibienschutzzaun (50 cm hoch, glatt, ins Erdreich eingelassen, Länge ca. 120 lfdm) während des genannten Wanderungszeitraums vermieden werden. Die Lage des Zauns ist der Abbildung 5 zu entnehmen



## Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

### **Worst-Case-Ansatz**

Es kommt bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu einem Habitatverlust an Laichgewässern und Überwinterungsflächen und somit dem Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Artengruppe Amphibien.

Auch mögliche Barrierewirkungen seitens des geplanten Wohnbauvorhabens werden nicht gesehen, da über ausgewiesene Flächen ein Erreichen des möglichen Laichgewässers möglich bleibt.

## **7 Weiterer Untersuchungsbedarf / Fazit**

Für die aufgrund von gegebenen Habitatbedingungen als relevant einzuschätzende Artengruppe Amphibien wird bei Beachtung von Schutzauflagen kein weiterführender Untersuchungsbedarf gesehen. Als Maßnahme ist ein Amphibienschutzzaun während der Bauphase im Zeitraum 15.02. bis 30.04. zu stellen und funktionsgerecht zu erhalten.“

Für weitere detaillierte Informationen zu den Artengruppen wird auf den Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Herrn Meisel verwiesen, welcher diesem Umweltbericht als Anlage 1 beigelegt ist.

Unter Beachtung der im AFB genannten Vermeidungsmaßnahme wird abschließend für das Schutzgut Tiere mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **2.4 Schutzgut Boden**

Laut der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (<https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>) befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in welchem überwiegend Braunerde-Gleye und verbreitet Gleye und Humusgleye aus Lehmsand über periglaziär-fluviatiles oder Schmelzwassersand vorkommen. Gering verbreitet können auch Gleye und Humusgleye aus Lehmsand über periglaziär-fluviatiles Lehmsand vorkommen. Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand sind eher selten anzutreffen.

Bei den nördlichen und südöstlichen Bereichen des Plangebiets ist das Vorkommen von Braunerdebodentypen wahrscheinlich. Der Bereich um das Gewässer im Südwesten des Plangebietes sowie der Bereich um den Abfluss in der äußersten südwestlichen Ecke macht das Auftreten von Gleyböden anzunehmen.

Die Böden im Plangebiet werden als nicht besonders schützenswert eingestuft. Mit der Durchführung der im Kapitel 3.3 genannten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

### **2.5 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser stehen die durch die Planungsabsicht zu erwartenden Eingriffe in die vorhandenen Oberflächengewässer und das Grundwasser im Vordergrund.

Im Südosten des Plangebietes ist ein Oberflächengewässer vorhanden. Dieses wird durch den Graben 2/07/08 (Gewässer II. Ordnung) von Süden her gespeist. Der Graben setzt seinen

Verlauf dann in Richtung Norden außerhalb des Plangebiets vor. Die Verbindung zwischen Graben und Gewässer ist in der äußersten Südwestecke des Plangebiets durch einen verrohrten Zulauf vorhanden. Der Graben war bei einer Begehung im Juli 2024 wasserführend.

Ein Eingriff in das Gewässer oder den Graben ist im Rahmen des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 nicht beabsichtigt. Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser sind durch die Planungsabsicht ebenfalls nicht anzunehmen. Für das Schutzgut Wasser wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlags auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt lokal auf dem Grundstück. Sollte der vorhandene Graben im Südwesten des Plangebiets als Vorfluter genutzt werden, ist dies mit dem Wasser- und Bodenverband „Prignitz“ vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen.

Eine Zugänglichkeit zum Graben muss während der Baumaßnahmen und auch im Anschluss an das Vorhaben stetig gewährleistet bleiben.

## **2.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft sind die Einflüsse der Planungsabsicht auf die Luftqualität und das Mikroklima zu bewerten.

Das Plangebiet stellt sich derzeit zu einem großen Teil als unversiegeltes, artenarmes Frischgrünland. Solche unversiegelten Flächen begünstigen, im Gegensatz zu versiegelten Flächen, die Entstehung von Kaltluft über Nacht und wirken so der Entstehung von Warmluft auf versiegelten Flächen entgegen.

Die Versiegelung durch die Planungsabsicht findet jedoch nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche statt. Das Plangebiet hat mit einer Gesamtflächengröße von ca. 0,6 ha zudem keine große Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft. Weiterhin sind auf den südlich des Plangebiets beginnenden landwirtschaftlich genutzten Flächen große Freiflächen zur Entstehung von Kaltluft vorhanden.

Die Luftqualität wird durch die Fällung einzelner Obstbäume gemindert. Dieser Eingriff ist aufgrund des geringen Umfangs an Fällungen einerseits sowie der dörflichen Lage mit ausreichender umliegender Frischluftproduktion durch Bäume und Gehölze jedoch vernachlässigbar.

Für das Schutzgut Klima/Luft wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

## **2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist der durch die Planungsabsicht zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild zu bewerten.

Die Bebauung im Gemeindeteil Sarnow ist als ein typisches brandenburgisches Rundlingsdorf mit einer zentral gelegenen Kirche oder Kapelle und darum errichteten Gebäuden zu beschreiben. Die Bebauung des Gemeindeteils ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich der Siedlungsfläche.

Das Plangebiet ist im Westen durch eine größtenteils lückenlose Erlenreihe, im Süden durch den Bahndamm und im Osten durch die erhöhte Verkehrsfläche des Buchholzer Weges räumlich deutlich von der angrenzenden Landschaft getrennt. Eine Bebauung des Plangebiets durch ein Wohnhaus wird hier zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind insbesondere die durch die Planungsabsicht zu erwartenden Eingriffe in vorhandene Denkmäler zu bewerten.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Gemeindeteil Sarnow gibt es zwei bekannte Baudenkmäler. In der Dorfstraße 31 befindet sich ein Gehöft, bestehend aus Wohnhaus mit Einfriedung und zwei Wirtschaftsgebäuden. Zudem befindet sich in der Ortsmitte (Dorfstraße 38) die evangelische Dorfkirche von Sarnow, welche als spätgotischer Feldsteinbau um das Jahr 1500 erbaut wurde. Eine Beeinflussung der angrenzenden Baudenkmäler durch die Planungsabsicht kann unter Beachtung der Einfügung der neu zu errichtenden Gebäude in das Ortsbild ausgeschlossen werden.

Der überwiegende Teil von Sarnow und damit auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 befindet sich innerhalb des Bodendenkmals 111.624, bei dem es sich um den historischen Ortskern des Dorfes Sarnow handelt. Im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens muss ein Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Prignitz eingereicht werden. Die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen müssen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden. Während der Baumaßnahmen muss eine archäologische Baubegleitung durchgeführt werden, um frühzeitige Zerstörungen/Veränderungen an bodendenkmalwürdiger Substanz einzuschränken bzw. ggf. zu verhindern. Die Einzelheiten hierzu werden zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geklärt.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird, unter Beachtung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme, mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

## 2.9 Schutzgut Wechselwirkungen

Die Schaffung von neuem Wohnraum wird sich langfristig positiv auf die Gesundheit des Menschen auswirken. Immissionen in Form von Schall, Licht und Staub sind nur baubedingt und damit temporär zu erwarten.

Die Versiegelung des Bodens wird sich negativ auf die Schutzgüter Boden (Störung des Bodengefüges), Wasser (Verminderung Grundwasserinfiltrationsrate) und Klima/Luft (Flächen zur Kaltluftentstehung) auswirken. Diese Auswirkungen sind jedoch nur von geringen Umfang und sind daher in ihrer Gesamtheit als nicht erheblich zu bewerten.

Für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planungsabsicht gerechnet.

## 2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In der Tabelle 1 sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter kurz übersichtlich dargestellt:

Tab. 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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); „(-)“ = bis zum Abschluss der artenschutzfachlichen Untersuchungen wird vorerst mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet

## 2.11 Prognose bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde es zu keinen Eingriffen in die Schutzgüter kommen. Das Plangebiet würde hingegen weiterhin in seiner jetzigen Funktion genutzt werden.

## 2.12 Alternativenprüfung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des privaten Antragssteller. Die übrigen angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum von anderen Eigentümern, so dass im näheren Umfeld des Plangebietes nicht direkt auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Der private Antragssteller verfügt über weitere Flächen außerhalb des Gemeindeteils von Sarnow. Diese Flächen befinden sich jedoch vollständig im Außenbereich und würden zu größeren Eingriffen in die Schutzgüter führen. Aus diesen Gründen wird die Planung zu diesem Zeitpunkt als alternativlos angesehen.

### **3.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter**

#### **3.1 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 Tiere**

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), welcher die Anlage 1 zum Umweltbericht bildet, stellt Herr Meisel eine Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppe Amphibien vor (siehe Kapitel 2.3 Schutzgut Tiere). Demnach muss während der Bauphase, insbesondere aber in der Hauptwanderungszeit (15.02. bis 30.04.) ein Amphibienschutzzaun (50 cm hoch, glatt, ins Erdreich eingelassen, Länge ca. 120 lfdm) errichtet und für die entsprechende Dauer funktionsfähig bleiben. Die Lage des Zauns ist der Abbildung 5 im AFB zu entnehmen (siehe Kapitel 2.3 Schutzgut Tiere).

Sofern die oben beschriebene Vermeidungsmaßnahme sich nicht als ausreichend für den Schutz der Artengruppe Amphibien herausstellen sollte, sind weitere Maßnahmen wie z.B. eine ökologische Baubegleitung oder Eimerschleusen alle 10 – 15 m entlang des Amphibienschutzzaunes zum Abfangen der Tiere mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz abzustimmen.

##### **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 Anfahrtsschutz 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 Kronentraufbereichs zzgl. 1,5 m des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

- Beachtung der gängigen DIN und Regelwerke: Neben den Gesetzen mit unmittelbarer Schutzwirkung, wie dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG und dem Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG sind diverse Normen und Regelwerke zu beachten: DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Erdarbeiten), DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und die ZTV Baumpflege sowie die Vorgaben der Baumschutzverordnung Prignitz (BaumSchV-PR)

### 3.2 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)

### Brutvögel & Fledermäuse

Vor Rodungen von Einzelbäumen und der Beseitigung von Gehölzen sind diese auf Besatz durch Brutvögel und Fledermäuse zu untersuchen. Bei Besatz müssen die Tiere durch fachkundiges Personal nach Möglichkeit geborgen und umgesetzt werden. Die Schaffung von möglichen Ersatzhabitaten ist im Bedarfsfall mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **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.) Wird beabsichtigt überschüssigen Mutterboden aus der Baumaßnahme auf landwirtschaftlich genutzte Flächen aufzubringen, ist dies vor der Verwertung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Prignitz schriftlich oder mündlich anzuzeigen und abzustimmen. Eine Verwertung der Böden kann nur erfolgen, wenn die Vorsorgewerte der BBodSchV Anlage 1, Tabelle 1 und 2, eingehalten werden

## **3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **Schutzgut Boden**

Das MDW-Gebiet besitzt eine Flächengröße von 3.928 qm. Für das Baufeld wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, so dass sich die GRZ von 0,3 auf  $0,3 + 0,3 \times 50 \% = 0,45$  erhöht.

Für die maximal mögliche Versiegelung des Baufeldes ergibt sich daher folgender Wert:

Tabelle 2: Berechnung der maximal möglichen Versiegelung des Baufeldes

<b>Baufeld [qm]</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>GRZ+ Überschreitung</b>	<b>Maximal mögliche Versiegelung [qm]</b>
3.928	0,3	0,45	<b>1.768</b>

Formel:

$$\text{Flächengröße Baufeld [qm]} \times (\text{GRZ} + \text{Überschreitung}) = \text{Maximal mögliche Versiegelung [qm]}$$

Innerhalb des Baufeldes sind jedoch bereits folgende Bestandsversiegelungen vorhanden:

Tabelle 3: Berechnung der verbleibenden möglichen Versiegelung

Bezeichnung	Flächengröße [qm]
Hühnerstall	89
Bodenplatte	30
Gewächshaus	7
Ehem. Dungplatte	191
Summe Bestandsversiegelung	317

Max. mögliche Versiegelung	1.768
Abzüglich Bestandsversiegelung	317
Verbleibende mögliche Versiegelung	<b>1.451</b>

Die Bestandsversiegelung beläuft sich damit auf 317 qm. Die maximal mögliche Versiegelung des Plangebietes von 1.768 qm abzüglich der Bestandsversiegelung von 317 qm ergibt eine verbleibende mögliche Versiegelung in Höhe von: 1.768 qm – 317 qm = 1.451 qm.

Tabelle 4: Berechnung der geplanten Versiegelung

Bezeichnung	Flächengröße [qm]
Wohnhaus	166,75
Garage	121
Summe geplante Versiegelung	288

Verbleibende mögliche Versiegelung	1.451
Abzüglich geplante Versiegelung	288
Noch ausstehende Versiegelung	<b>1.163</b>

Das im Baufeld geplante Wohnhaus besitzt eine Grundfläche von 166,75 qm und die dazugehörige Garage eine Grundfläche von 121 qm. Durch die Planungsabsicht werden daher rund 166,75 qm + 121 qm = 288 qm Grundfläche beansprucht, welche entsprechend zu kompensieren sind. Abzüglich der Grundfläche aus der Planungsabsicht verbleibt für die maximal mögliche Versiegelung des Plangebietes eine Grundfläche von 1.451 qm – 288 qm = 1.163 qm.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes (der Teil zwischen den nördlich angrenzenden Wirtschaftsgebäuden und dem im Rahmen des Verfahrens geplanten Wohnhauses) soll später, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, die Möglichkeit bestehen weitere Wirtschaftsgebäude zu errichten. Die Grundfläche dieser optionalen Gebäude wird dann jedoch nicht über der verbleibenden maximal möglichen Versiegelung von 1.163 qm möglich sein.

### Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation für die in der Tabelle 4 berechneten Versiegelung von Wohnhaus und Garage in Höhe von 288 qm wird über die Anpflanzungen von Einzelbäumen im Verhältnis 1 Baum / 50 qm Versiegelungsfläche erbracht. Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 6 Laubbäume in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, 10 – 12 cm Mindeststammumfang gepflanzt. Für die zu pflanzenden Bäume sind Arten der 1. Und 2. Ordnung entsprechend der Anlage 1 aus dem *Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg)* zu verwenden.

Die Kompensation der übrigen 1.163 qm erfolgt über die Anpflanzung von 24 Laubbäumen in der oben genannten Pflanzqualität auf dem Flurstück 240 der Flur 10 Gemarkung Pritzwalk. Die Pflanzungen sind jedoch erst dann vorzunehmen, wenn auch der Eingriff innerhalb des Plangebietes erfolgt. Eine entsprechende Klausel hierzu wurde in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Pritzwalk und dem privaten Vorhabenträger aufgenommen.

## **4.0 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Juli 2024 wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf Grundlage der „Brandenburger Biotopkartierung“ der Bände I und II durchgeführt. Die Verortung der Biotope erfolgte auf Grundlage des Vermessungsplans im Ursprungsmaßstab 1:200. Neben den Erkenntnissen aus der Begehung wurden auch digitale Quellen wie Luftbilder im Geoportal des Landes Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>) verwendet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Entwicklung (MLUL; heute MLUK) aus dem Jahre 2009 durchgeführt.

## **5.0 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Stadt ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Vor diesem Hintergrund sollen Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind auf der

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die im Sinne der Eingriffsregelung oder des besonderen Artenschutzes erforderlich sind.

#### Plangebietsintern

Die Umsetzung der 6 Anpflanzgebote von heimischen Laubbäumen innerhalb des Plangebietes als Kompensation für die Bodenversiegelung durch Wohnhaus und Garage hat in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen für das Wohngebäude, spätestens aber innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen für das Wohngebäude zu erfolgen. Nach Umsetzung der 6 Anpflanzgebote, spätestens 3 Monate nach der Anpflanzung, ist der Stadt Pritzwalk seitens des privaten Vorhabenträgers unaufgefordert ein schriftlicher Nachweis über die Umsetzung der plangebietsinternen Kompensationsmaßnahme zu erbringen.

Nach Ende des Pflegezeitraumes von 5 Jahren, beginnend ab dem Datum der Pflanzung bis zur Erlangung der Eigenständigkeit der angepflanzten Laubbäume, ist der Stadt Pritzwalk seitens des privaten Vorhabenträgers unaufgefordert innerhalb von 3 Monaten nach Ende des Pflegezeitraumes ein schriftlicher Nachweis über die abgeschlossene Umsetzung der plangebietsinternen Kompensationsmaßnahme zu erbringen.

#### Plangebietsextern

Die externen Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung im Plangebiet werden auf dem Flurstück 240 der Flur 10 Gemarkung Pritzwalk realisiert. Die Pflanzung hat allerdings erst dann zu erfolgen, wenn der tatsächliche Eingriff im Plangebiet stattgefunden hat. Eine entsprechende Regelung hierzu wurde in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Stadt Pritzwalk aufgenommen.

Auf Ebene des Bauantragsverfahrens für den Bau eines entsprechenden Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 ist die Stadt Pritzwalk unaufgefordert seitens des privaten Vorhabenträgers über die Planungsabsicht schriftlich innerhalb von einer Kalenderwoche nach Antragsstellung zu informieren.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 240 der Flur 10 Gemarkung Pritzwalk erfolgt über die Anpflanzung von Laubbäumen im Verhältnis von 1 Baum pro 50 qm Versiegelungsfläche. Abzüglich der Versiegelung durch Wohnhaus und Garage dürfen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 noch 1.163 qm versiegelt werden. Dies entspricht einer Anzahl von 24 Laubbäumen, welche in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, 10 – 12 cm Mindeststammumfang umzusetzen sind.

Für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen gelten die gleichen Nachweispflichten wie für die plangebietsinternen Pflanzungen.

## **6.0 Zusammenfassung**

Die Stadt Pritzwalk beabsichtigt den Bebauungsplan Sarnow Nr.1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ aufzustellen.

## Planungsabsicht

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Pritzwalks, im südlichen Bereich des Gemeindeteils Sarnow.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der vordere Teil des Grundstücks vom Eigentümer, in dem bereits eine Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden sind. Südlich des Geltungsbereiches liegt die Bahntrasse Pritzwalk-Neustadt/Dosse. Östlich befindet sich die Wohnnutzung eines anderen Eigentümers und westlich vom Plangebiet ist eine ungenutzte Grünfläche vorhanden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 65, 67 (teilweise) und 68 der Flur 1 der Gemarkung Sarnow. Der Geltungsbereich ist vorwiegend geprägt durch eine Grünfläche in Form einer Wiese sowie dem Anbau von Gartenpflanzen im Nordwesten. Des Weiteren sind verteilt im Plangebiet vorhandene Bäume vorzufinden. Im Zentrum befindet sich ein Hühnerstall und im Südwesten eine rund 495 qm große Teichanlage mit einer durchgrünten Umgebung. Zusätzlich sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie am westlichen Rand der östlich gelegenen und nach Norden verlaufenden unbefestigten privaten Verkehrsfläche, Gehölze vorhanden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Baufeld auf der Höhe des Hühnerstalles ein Wohngebäude und eine Garage in Richtung der östlichen privaten Verkehrsfläche zu errichten. Weiterhin soll der optionale Bau von weiteren Wirtschaftsgebäuden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ermöglicht werden.

## Umwelt

Durch die Planungsabsicht sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter sowie Tiere zu erwarten.

Die Versiegelung des Plangebietes wird u.a. das Bodengefüge verdichten und Funktionen wie die Infiltrationsrate von Niederschlag mindern. Bodenbildende Prozesse werden durch die Versiegelung ebenfalls stark eingeschränkt. Abzüglich der Bestandsbebauung im Plangebiet verbleibt eine maximal mögliche Versiegelung von 1.451 qm. Die Planungsabsicht sieht zunächst nur den Bau eines Wohnhauses und einer Garage mit einer Grundfläche von 288 qm vor, welche entsprechend zu kompensieren sind. Die Kompensation für die übrigen 1.163 qm der maximal möglichen Versiegelung sind derzeit nur vorzuhalten und bei Bedarf (z.B. dem Bau eines weiteren Gebäudes nach Erlangung der Rechtskraft) umzusetzen. Für die restliche Kompensation wird das Flurstück 240 der Flur 10 Gemarkung Pritzwalk grundbuchlich gesichert.

Das gesamte Plangebiet, sowie der gesamte westliche Teil von Sarnow, befindet sich innerhalb des Bodendenkmals 111.624. Eingriffe in die bodendenkmalwürdige Substanz durch den für die geplanten Gebäude zu erwartenden Bodenaushub sind anzunehmen. Daher muss auf Ebene des Bauantragsverfahrens ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren zwischen dem privaten Vorhabenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz durchgeführt werden, um die Einzelheiten zu einer archäologischen Baubegleitung zu klären.

Für das Schutzgut Tiere wurde der artenschutzfachliche Untersuchungsrahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz im September 2024 abgestimmt. Das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel (Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin) wurde mit den erforderlichen Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien beauftragt. Abschließend hält Herr

Meisel in seinem Bericht (Anlage 1) fest, dass unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppe Amphibien mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die untersuchten Artengruppen zu rechnen ist.

Stand Januar 2026

gez. Ronald Thiel

- Bürgermeister –

Stadt Pritzwalk  
Marktstraße  
16928 Pritzwalk

39