

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“

– Stand November 2025 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ dient der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden, die in einem sportlichen und freizeitgestalterischen Zusammenhang stehen.

Das Sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ ist in die Bereiche A bis E aufgeteilt.

- A Im Bereich A ist die Nutzung als Gemeindezentrum, bestehend aus Dorfgemeinschaftshaus, Jugendclub und der Außenanlage als Festplatz – im Sinne der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten im Land Brandenburg“ (BbgVStättV) und dem „Brandenburgischen Gaststättengesetz“ (BbgGastG) sowie im Sinne von Sozialanlagen für Sportstätten zulässig.
- B Im Bereich B ist die Nutzung als Sportlerheim / Vereinsheim und der Außenanlage als Festplatz – im Sinne der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten im Land Brandenburg“ (BbgVStättV) und dem „Brandenburgischen Gaststättengesetz“ (BbgGastG) sowie im Sinne von Sozialanlagen für Sportstätten zulässig.
- C Im Bereich C ist die Nutzung als Skatepark und Basketballfeld sowie der Bau von baulichen Nebenanlagen, die mit der Nutzung im Zusammenhang stehen, zulässig.
- D Im Bereich D ist die Nutzung als Beachvolleyballfeld sowie der Bau von baulichen Nebenanlagen, die mit der Nutzung im Zusammenhang stehen, zulässig.
- E Im Bereich E ist die Nutzung als Fußballfeld / Sportplatz sowie der Bau von baulichen Nebenanlagen, die mit der Nutzung im Zusammenhang stehen (z.B.: wie Geräteschuppen, Spielerbänke, Tribünen, Flutlichtanlage, Einzäunung) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 19 BauNVO

Für die Bereiche A und B im Sonstigen Sondergebiet werden jeweils eine maximale Grundfläche festgesetzt. Für den Bereich A ist eine maximale Grundfläche von 450 qm zulässig. Für den Bereich B ist eine maximale Grundfläche von 500 qm zulässig. Die Grundfläche beinhaltet die baulichen Haupt- und Nebenanlagen.

In dem Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen, bei Unter- oder Überbauung des Grundstückes, eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 von Hundert zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

An den in der Planzeichnung im Sonstigen Sondergebiet, parallel zur Rosa-Luxemburg-Straße, festgesetzten Standorten zum Erhalt der Bäume sind die dort vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang eines Baumes ist am selben Standort oder in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) 1 Ersatzpflanzung eines Baumes derselben Sorte oder einer Sorte der Artenliste 1 in der Pflanzqualität: Ballenware, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung ist mit einer Dreibockanbindung und Achterschlaufen aus Kokosgeflecht zu sichern und bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen sowie über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren dauerhaft zu pflegen.

Die Anzahl der übrigen Ersatzpflanzungen für den abgegangenen Laubbaum ist entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV PR) anhand des Stammumfanges zu ermitteln.

2. Anpflanzungsgebote von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Artenliste 1 oder der Anlage 1 zum Gehölzerlass Brandenburg (MLUK 2024) in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang zu pflanzen. Der Laubbaum ist mit einer Dreibockanbindung und Achterschlaufen aus Kokosgeflecht zu sichern und bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen sowie über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren dauerhaft zu pflegen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an den in der Planzeichnung festgesetzten

Standorten ist abhängig von der tatsächlich benötigten Kompensation (siehe II. Grünordnerische Festsetzungen, Nr. 3 Kompensation Schutzgut Boden).

Artenliste 1

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

3. Kompensation Schutzgut Boden

§ 9 Abs. 1a BauGB

Der Eingriff in das Schutzgut Boden, ausgelöst durch die beabsichtigte Bodenversiegelung, ist durch das Anpflanzen von Laubbäumen im Verhältnis 1 Laubbaum pro 50 qm versiegelter Fläche zu kompensieren. Die dafür notwendige Pflanzqualität ist Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang. Durch die Wahl einer höheren Pflanzqualität (hier: Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang) wird die Anzahl der zu erbringenden Anpflanzungen um die Hälfte reduziert, also 1 Laubbaum in höherer Pflanzqualität pro 100 qm versiegelter Fläche.

Die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume richtet sich dabei nicht nach der maximal möglichen Versiegelung des Plangebiets, sondern nach der durch ein Bauvorhaben tatsächlich beabsichtigten Versiegelung.

Die für die Kompensation der Bodenversiegelung anfallenden Pflanzungen werden prioritär an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen umgesetzt.

Die übrigen Pflanzungen aus der Differenz zwischen der maximal möglichen Versiegelung und der tatsächlich erfolgten Versiegelung werden vorzugsweise im Plangebiet für die Dauer der Rechtskraft des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ vorgehalten und bei weiterer Versiegelung des Plangebietes umgesetzt.

4. Kompensation Schutzgut Tiere

§ 9 Abs. 1a BauGB

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, ausgelöst durch den Eingriff in den Lebensraum der im Plangebiet vorhandenen Reptilien, ist durch die Anlage von 2 Steinhaufen zu kompensieren. Die ungefähre Lage der 2 anzulegenden Steinhaufen ist der Abbildung 1 (Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1 zum Umweltbericht) des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel

Meisel, Bechliner Weg 8, 16816 Neuruppin; geänderte Fassung der Darstellung) zu entnehmen.

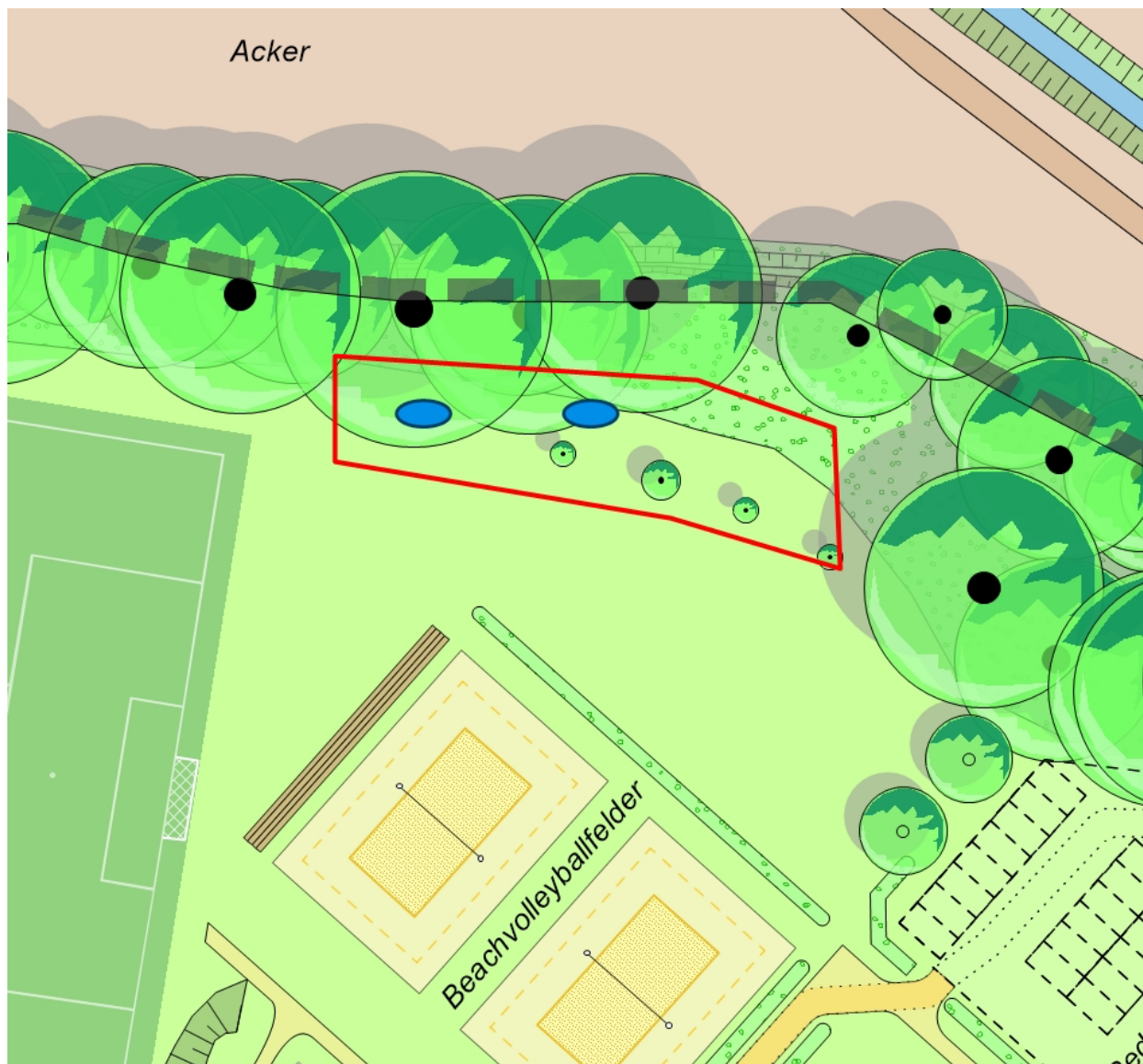


Abb. 1: Ungefähre Lage der Habitatflächen (rot) mit Lage von anzulegenden Haufwerken (blau)

Die 2 Steinhaufen (Abb. 1; blau) müssen der folgenden Habitatqualität entsprechen:

In die bestehende Brache sind 2 Steinhaufen (z.B. Feldsteine, Körnung 10 – 50 cm) zu integrieren. Hierzu ist jeweils am Herstellungsort der Ober- und Unterboden bis zu einer Tiefe von etwa 80 cm abzutragen und mit dem Steinmaterial aufzufüllen. Wichtig sind die Bereitstellung von frostfreien Versteckmöglichkeiten sowie Standorte zum Sonnenbaden (Ausrichtung der Haufen in Richtung Süden mit Längsseite). Die Haufen sind alle 2 Jahre von möglichem Aufwuchs zu befreien. Maße der länglichen Haufen: Länge ca. 3,0 m x Breite 1,0 m x Höhe über Gelände 0,80 m.

Pflege der Habitatflächen (Abb. 1; rot)

- Erhalt der jetzigen Struktur und Vegetationszusammensetzung der Habitatflächen. Keine Entwicklung zu einem Scherrasen
- Keine Ablagerung von Rasenschnittmaterial im Bereich der Brache / Habitatflächen
- Abschnittsweise, räumlich gestaffelte Mahd pro Jahr und Mähvorgang. Bearbeitung von max. 20 – 30 % der Flächen; Stehenlassen von hochwüchsigen Rückzugsbereichen für die Reptilien
- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zu älteren, gut ausgeprägten Mähkanten
- Schnitthöhe 10 – 15 cm
- Entfernung des Mahdgutes
- 2-jährliche Entnahme von aufgewachsenen Junggehölzen bis zum 28.02. des betreffenden Jahres

III. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

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

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten, den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs zzgl. 1,5 m des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB zu beachten.

2. Maßnahmen zur Minderung

2.1 Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen.

Die Flächen für die Zufahrten und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sollten, wenn möglich teilversiegelt werden. Folgende Möglichkeiten zur Teilversiegelung bestehen beispielsweise:

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

2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

3. Grünordnerische Hinweise

- Abgängige Gehölze sind gemäß der Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR) zu kompensieren.
- Großsträucher-, Baum- sowie Ersatzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss und Sonnenbrand zu schützen.
- Die Entwicklungspflege ist, auch für notwendige Nachpflanzungen, für insgesamt 5 Jahre zu gewährleisten.

Stand: November 2025

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

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