

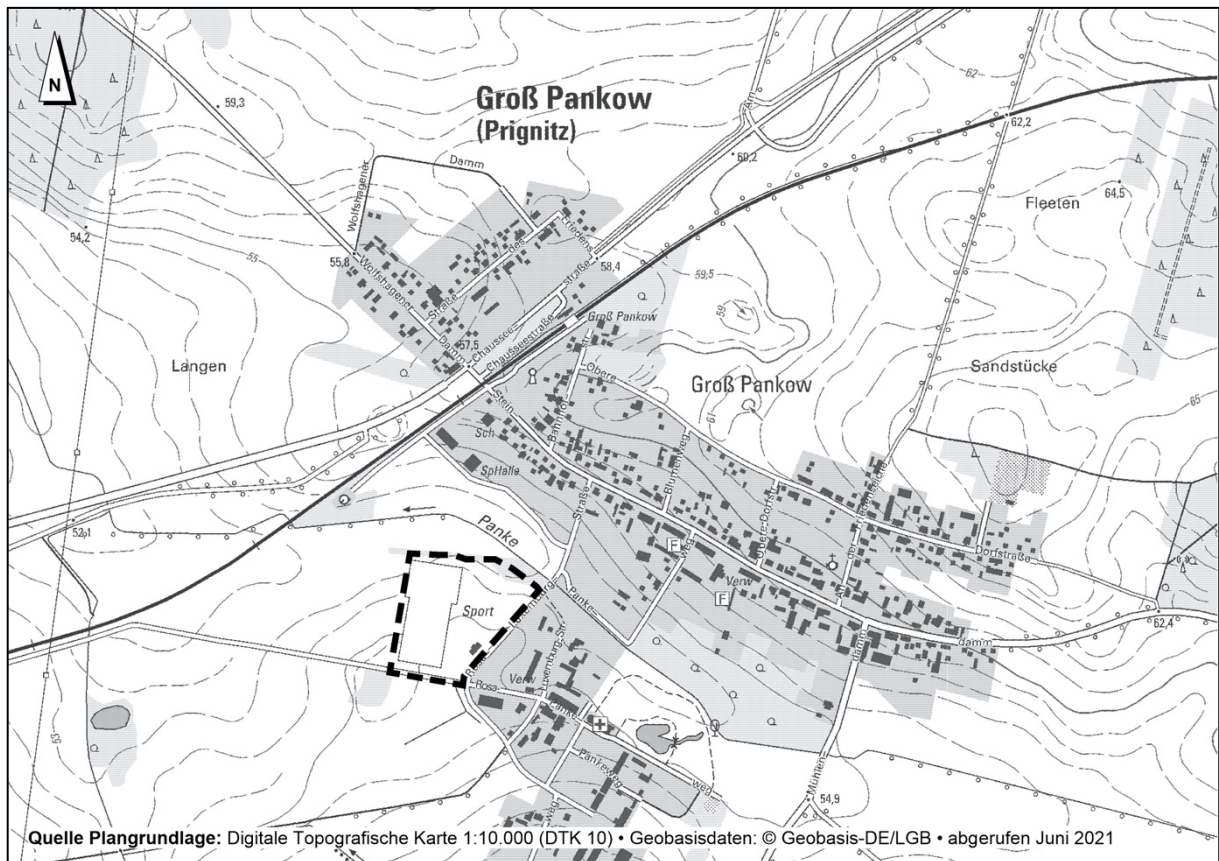
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“

Begründung

Satzungsfassung



Stand November 2025

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 / B.A. Igor Becker

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	1
3.0	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung	2
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Flächennutzungsplan.....	3
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
5.1	Planungskonzeption.....	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
6.0	Erschließung.....	7
6.1	Verkehrerschließung.....	7
6.2	Technische Infrastruktur	7
6.2.1	Oberflächenentwässerung	7
6.2.2	Trinkwasserversorgung.....	7
6.2.3	Löschwasserversorgung.....	7
6.2.4	Schmutzwasserentsorgung.....	8
6.2.5	Energieversorgung	8
6.2.6	Telekommunikation	8
7.0	Sonstige Belange.....	8
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten.....	8
7.2	Belange des Denkmalschutzes	9
7.3	Belange des Immissionsschutzes.....	9
8.0	Umweltbericht.....	10
9.0	Flächenberechnung.....	10
10.0	Planverfahren	10

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189);

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

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92]);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]);

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

2.0 Anlass und Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ wird als Sport- und Freizeitanlage mit vorhandenem Sportplatz, Vereinshaus und Freizeiteinrichtungen genutzt. Diese Nutzungen sollen nun erweitert und gesichert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eröffnet sich die Möglichkeit, einen Neubau des Sportlerheims zu realisieren, danach das alte Vereinsheim zu einem Dorfgemeinschaftshaus umzubauen und die Fläche in Zukunft um weitere bauliche Maßnahmen, wie z. B. eine Tribüne, zu ergänzen.

Planungsrechtlich gesehen wird das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet, wonach Baugenehmigungen für die geplanten baulichen Anlagen und Erneuerungen zurzeit nicht möglich sind. Dadurch ergibt sich für die Realisierung der Planung eines Sportlerheim-Neubaus und der darüber hinaus geplanten baulichen Anlagen die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“. Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Bereiche für bestimmte Sportanlagen einerseits und spezielle Freizeitangebote andererseits festgesetzt. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen für unterschiedliche bauliche Anlagen festgesetzt, wie das neue Sportlerheim, das zum Dorfgemeinschaftshaus umgenutzte alte Vereinsheim, Standorte für einen möglichen Tribünenbau und andere für die geplante Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der ländliche Raum der Prignitz im Bereich der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist Teil des Naturraumes Prignitz bzw. der „Ländlichen Prignitz“ als einer der 12 Teilräume der Region Prignitz-Oberhavel. Der Ortsteil Groß Pankow, in dem sich auch die Gemeindeverwaltung befindet, liegt im zentralen Bereich des Gemeindegebietes. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) hat insgesamt 3.841 Einwohner (Stand 31.01.2021), davon um die 520 im Ortsteil Groß Pankow. Das nächstgelegene Mittelzentrum (geteiltes Mittelzentrum Wittstock-Pritzwalk) ist die Stadt Pritzwalk in etwa 7 km Entfernung. In ca. 20 km Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die Kreisstadt Perleberg, die ebenfalls, zusammen mit Wittenberge, ein geteiltes Mittelzentrum darstellt.

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.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ an die bestehenden Siedlungsstrukturen anknüpft, aber auch gleichzeitig durch seine Nutzung eine Attraktivität und Aufenthaltsqualität bietet, wird den Aussagen des § 5 LEPro 2007 entsprochen.

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 LEP HR) und soweit die Flächen den Freiraumverbund nicht beeinträchtigen (Ziel 6.2 LEP HR).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ werden folgende Grundsätze des LEP HR erfüllt:

Z 5.2 (1) Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

G 6.1 (1) Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Im LEP HR gibt es in der Festlegungskarte für den Vorhabenbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. In ca. 3 km Entfernung nördlich des Plangebietes liegt der Niederungsbereich der Dömnitz und in fußläufiger nördlicher Umgebung 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 Ziel 6.2 des LEP HR erfolgt die Aussage, dass der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln ist. In der Festlegungskarte ist der Ortsteil Groß Pankow als Siedlungsfläche dargestellt, wo auch die Panke durchfließt. Jedoch gilt dieser Bereich innerhalb der Siedlungsstruktur nicht zum Freiraumverbund, so dass hier keine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes stattfindet. Aufgrund der Entfernung zum Niederungsbereich der Dömnitz ist vom Plangebiet bis

zu der Fläche des Freiraumverbundes keine Beeinflussung zu erwarten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 09.08.2021 bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und Trägerin der Regionalplanung für das Gebiet der Mitgliedslandkreise Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz (§ 4 i. V. m. § 3 Absatz 2 Nummer 1 RegBkPlG). Sie hat die Aufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen (§ 4 Absatz 2 RegBkPlG).

Regionalpläne sind zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Pläne für Teilräume der Länder (§ 3 Absatz 1 Nummer 7 i. V. m. § 13 Absatz 1 Nummer 2 ROG). Sie geben den überörtlichen Rahmen für die Entwicklung, Sicherung und Ordnung der jeweiligen Planungsregion vor (§ 1 RegBk-PlG i. V. m. § 7 Absatz 1 ROG). Regionalpläne sind aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln (§ 13 Absatz 2 ROG).

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ Nr. 3 "Prignitzer Panketal". Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überragen könnte. Maßgebliche Ausstattungsmerkmale sind die nördlich verlaufende Panke einschließlich der umgebenden Landschaftsbereiche mit Hecken und Feldgehölzstrukturen als naturräumliches Rückgrat der Kulturlandschaft, Gutshausensemble und Parkanlage östlich des Geltungsbereiches sowie die straßenbegleitenden Alleen. Die Planung begründet unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der konkreten Planungsabsichten keinen Widerspruch gegenüber dem Vorbehaltsgebiet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ als Sonderbaufläche für Sport und Freizeit dar. Damit erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird bereits als Fläche für Sport und Freizeit genutzt, wobei sich die Flurstücke im Plangebiet im Eigentum der Gemeinde befinden.

Auf der Westseite des Plangebietes befinden sich zwei große Spielfelder für Ballsportarten (Fußball), wobei das südliche Spielfeld mit den Maßen 100 m x 75 m als Hauptspielfeld dient. Auf der Westseite des Hauptspielfeldes befindet sich ein kleiner durch Gehölze bepflanzter Wall, der auch gleichzeitig einen Windschutz zu den vorwiegenden Westwinden bietet. Dieser Wall geht bis zu 5,50 m auf das westlich angrenzende Flurstück 83.

Im Nordosten befindet sich eine aufgelassene Fläche. Im Südosten befindet sich das bisherige Vereinsheim, welches durch den Sportverein Pankower SV Rot-Weiß 1921 e.V. genutzt wird und weiter südlich des Hauses ein Spielplatz für Kinder.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Rosa-Luxemburg-Straße, welche im Norden an den Steindamm und an den Ortskern anschließt. Im Süden des Plangebietes verläuft auf der West-Ost-Achse ein Feldweg, welcher den Zugang zu der im Westen des Plangebietes ackerbaulich genutzten Fläche gewährt. Zurzeit existieren Zufahrten zum Plangebiet über beide Straßen. Im Norden des Plangebietes, ca. 40 m entfernt, befindet sich die Panke, welche ca. 4,2 km nord-westlich in die Stepenitz mündet.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein dichter Bestand von Einzelbäumen. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft, auf dem Plangebiet parallel zur Rosa-Luxemburg-Straße, ein Weg, welcher zu beiden Seiten von Alleebäumen gesäumt ist. Die Allee endet im Süden des Plangebietes am bereits bestehenden Vereinshaus, welches sich ebenfalls auf dem Plangebiet befindet. Eine Reihe von Einzelbäumen setzt sich am östlichen Rand des Plangebietes auf Höhe des bisherigen Sportlerheimes bis zum südlichen Rand des Geltungsbereichs fort. Das südliche Fußballfeld grenzt an die südliche und westliche Grenze des Plangebietes an und wird an diesen Grenzlinien von Reihen aus Einzelbäumen flankiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 79/3 (teilw.), 83 (teilw.), 85/1, 86/2 und 87/4 in der Flur 1 der Gemarkung Groß Pankow.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die Fläche des Geltungsbereichs wird momentan als Sport- und Freizeitanlage mit vorhandenem Sportplatz, Sportlerheim und Freizeiteinrichtungen, in diesem Falle ein Spielplatz und eine Skateanlage, genutzt. Diese Nutzungen sollen nun erweitert und gesichert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans eröffnet sich die Möglichkeit, einen Neubau des Sportlerheimes zu realisieren und die Fläche in Zukunft um weitere bauliche Maßnahmen, wie z.B. eine Tribüne, zu ergänzen und nach Fertigstellung des neuen Sportlerheimes das alte Gebäude als neues Dorfgemeinschaftshaus zu nutzen.

Der Standort für den mit ca. 500 qm Grundfläche großen Neubau des Sportlerheimes, etwa 50 m nördlich des bisherigen Sportlerheimes, wird so gewählt, dass zwischen Neubau, Altbau und dem Hauptspielfeld eine attraktive Freifläche als Festwiese entsteht, die auf der Ostseite durch eine gebogene Baumreihe mit der Anordnung von 4 großen Laubbäumen eine Raumkante bildet.

Direkt nördlich und östlich des neuen Sportlerheimes sollen zwei Beachvolleyballfelder und ein Basketballplatz in Ergänzung zu der Skateranlage entstehen, die jeweils in großzügige

wiesenartige Freiflächen eingebettet sind. Die Stellplätze an der vorhandenen straßenparallelen Stellplatzanlage werden so umgestaltet, dass dort um die 38 Stellplätze Platz finden.

Im Osten des Plangebietes, von heutigem Parkplatz abzweigend, wird eine Schotterrasenfläche angelegt, die als Bedarfsparkplatz etwa 37 Stellplätze ermöglicht.

Die beiden Gebäude liegen an einem Wegesystem mit einer ausreichenden Breite und einem befahrbaren Boden, dass über den Bedarfsparkplatz die Pflege- und Versorgungsfahrzeuge beide Gebäude anfahren können. Die Fahrzeuge können dann östlich des zukünftigen Dorfgemeinschaftshauses auf die Rosa-Luxemburg-Straße wieder auffahren.

Innerhalb des Plangebiets werden differenzierte Bereiche für bestimmte Sportanlagen, wie Basketballplatz und Beachvolleyballfeld einerseits und spezielle Freizeitangebote, wie eine Möglichkeit der Erweiterung des Spielplatzes oder der Skateranlage andererseits, festgesetzt. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen für unterschiedliche bauliche Anlagen festgesetzt, wie das neue Sportlerheim und das zukünftige Dorfgemeinschaftshaus, Standorte für einen möglichen Tribünenbau und andere für die geplante Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen.

Auf der Nordseite der Panke, am Steindamm, in ca. 400 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Juri-Gagarin-Schule, welche eine der Grundschulen in der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist. Aufgrund der Nähe der Sportanlage zur Schule können die Anlagen auch sehr gut für den Schulsport genutzt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ dient der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden, die in einem sportlichen Zusammenhang stehen. Hierfür wird das Sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ in die Bereiche A bis E aufgeteilt.

Für den Bereich A wird festgesetzt, dass die Nutzung als Gemeindezentrum, bestehend aus Dorfgemeinschaftshaus, Jugendclub und der Außenanlage als Festplatz zulässig ist. Für den Bereich B wird festgesetzt, dass die Nutzung als Sportlerheim / Vereinsheim und der Außenanlage als Festplatz zulässig ist. Für den Bereich C wird festgesetzt, dass die Nutzung als Skatepark und Basketballfeld sowie der Bau von baulichen Nebenanlagen, die mit der Nutzung im Zusammenhang stehen, zulässig ist. Für den Bereich D wird festgesetzt, dass die Nutzung als Beachvolleyballfeld sowie der Bau von baulichen Nebenanlagen, die mit der Nutzung im Zusammenhang stehen, zulässig ist. Und für den Bereich E wird festgesetzt, dass 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 sind.

Durch diese Festsetzungen entstehen Fördermöglichkeiten des baulichen Bestandes und die Errichtung eines potentiellen Neubaus. Zudem stehen diese Festsetzungen in Verbindung mit der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten im Land Brandenburg“ (BbgVStättV), und dem „Brandenburgischen Gaststättengesetz“ (BbgGastG) im Sinne von Sozialanlagen für Sportstätten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche wird bewusst das Flächenpotential in den Bereichen A und B genutzt, denn es sollen nur in diesen Baufenstern reale Gebäudebebauungen stattfinden. Die übrigen Bereiche C, D und E, wo auch keine großen baulichen Anlagen geplant und angedacht sind, sollen eine flexible Gestaltung der Sportflächen mit erforderlichen baulichen Nebenanlagen erfolgen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Erhalt der bestehenden Einzelbäume, wodurch auch das räumliche Landschaftsbild bewahrt wird, wird festgesetzt, dass parallel zur „Rosa-Luxemburg-Straße“ die dort vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten sind. Bei einem Abgang eines Baumes ist am selben Standort oder in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) jeweils eine Ersatzpflanzung eines Baumes derselben Sorte 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.

Damit mit dem geplanten Festplatz ein wohlführendes Ambiente entsteht und eine „grüne Einrahmung“ dieses Bereiches erfolgen kann, wird dort ein Anpflanzgebot festgesetzt. Dabei sind für die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen heimische, standortgerechte Laubbäume 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.

Im Zusammenhang mit der Bodenkompensation wird festgesetzt, dass das Anpflanzen von Laubbäumen im Verhältnis 1 Laubbaum pro 50 qm versiegelter Fläche möglich ist. Die dafür notwendige Pflanzqualität ist Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 10 – 12 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.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Sport- und Freizeitfläche erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Rosa-Luxemburg-Straße, die östlich des Plangebietes verläuft. Die Rosa-Luxemburg-Straße führt in die Straße Steindamm (L 103), die die Hauptverkehrsstraße des Ortsteils Groß Pankow ist und auch über Bushaltestellen verfügt. Die Straße Steindamm führt dann zur Bundesstraße 189, wodurch eine Anbindung an den überregionalen Verkehr ermöglicht wird.

In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Groß Pankow, wo der „Regional-Express“ hält und nach Wittenberge, bzw. Berlin weiterfährt. Von dort aus ist dann auch möglich auf den überregionalen Zugverkehr umzusteigen, da dort die Anknüpfung an die Bahnstrecke Berlin-Hamburg besteht. Somit ist sichergestellt, dass das Plangebiet auch bei größeren Sportveranstaltungen auf verschiedenen Wegen erreicht werden kann.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

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

Nördlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung I/08 Panke.

Die Panke ist ein hochwassergeneigtes Gewässer. Daher wurde für die Panke ein Überschwemmungsgebiet festgelegt. Das Überschwemmungsgebiet der Stepenitz und ihrer Zuflüsse wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 19 vom 08.05.2019 festgesetzt. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes.

6.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Pritzwalk. Ein Anschluss an die bereits im Plangebiet vorhandenen Leitungen ist möglich. Die entsprechenden Schachtanweisungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die vorhandene Trinkwasserleitung verläuft inmitten der bestehenden Schotter-Stellplatzfläche im Plangebiet.

6.2.3 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser im Brandfall gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 kann nicht durch das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden, da die vorhandenen Anlagen für die Wasserverteilung, nicht für eine Löschwasserversorgung dimensioniert wurden. Die Nutzung der im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten ist im Fall einer Brandbekämpfung jedoch nicht ausgeschlossen. Da nördlich des Plangebietes der Tieflandbach Panke verläuft, besteht die Möglichkeit, dort gegebenenfalls auf Löschwasser zuzugreifen. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ist ein entsprechender Nachweis über die Löschwasserverfügung zu erbringen.

6.2.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeführt, welches in der Verantwortung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Pritzwalk steht. Ein Anschluss an die bereits im Plangebiet vorhandenen Leitungen ist möglich. Die entsprechenden Schachtanweisungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die vorhandene Schmutzwasserleitung verläuft inmitten der bestehenden Schotter-Stellplatzfläche im Plangebiet.

6.2.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungkabelanlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit der E.DIS abzustimmen. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn zurzeit unbefestigte Straßen und Rad- /Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt werden sollen. Vor Aufnahme von Bautätigkeiten ist eine aktualisierte Bestandsplanauskunft über das Planauskunftsportal der E.DIS anzufragen. Außerdem sind die darin enthaltenen Informationen zu "Örtliche Einweisung/Ansprechpartner", die "Besonderen Hinweise", das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten. Eine Einweisung vor Ort ist erforderlich. Für diesen Kabelverlauf ist im Teil A ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

6.2.6 Telekommunikation

In der äußersten nordöstlichen Ecke des Plangebiets verläuft auf der Nord-Süd-Achse eine Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Bauliche Anlagen müssen einen horizontalen Abstand von +/- 30 m und einen vertikalen Abstand von +/- 15 m zur Richtfunktrasse einhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in dem betroffenen Bereich keine baulichen Anlagen geplant.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien. Die Telekommunikationslinien befinden sich im öffentlichen Straßenraum, in der Rosa-Luxemburg-Straße. Trotz dessen ist das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz angeschlossen und kann somit weiterhin versorgt werden. Einzelne Hausanschlüsse können vom Grundstückseigentümer über den Bauherrens-service der Telekom beauftragt werden. Eine Kontaktaufnahme sollte mindestens 3 Monate vor Baubeginn zwecks Koordinierung der Einrichtung der Telekommunikationsanlagen seitens des Bauherren erfolgen.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch ist es als Altlastenverdachtsfläche registriert.

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

Werden während der Erdarbeiten im anfallenden Bodenaushub bzw. im anstehenden Boden organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe bzw. Geruch festgestellt, die Anzeichen für das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe sein können, ist auf der Grundlage von § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die untere

Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Prignitz zu informieren, damit die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft sind bisher keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt. Östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung befindet sich das Herrenhaus von Groß Pankow, wo weitere fünf Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit hinzugehören. Aufgrund der Entfernung vom Baudenkmal zum Plangebiet ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen 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 Prignitz 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.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der sportlichen und freizeithlichen Nutzung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass auch entsprechende Immissionen verursacht werden.

Das Kapitel Schutzgut Mensch im dazugehörigen Umweltbericht beschreibt und bewertet den immissionsschutzrechtlichen Tatbestand.

Es konnte festgestellt werden, dass sich im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, von denen durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgehende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet vorliegen. Eine Erweiterung des Nutzungsangebots im Plangebiet wird für diese landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

Im Osten grenzt direkt an das Plangebiet ein Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungen wie z.B. dem Bauhof der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) an. Für Mischgebiete gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht. Diese Immissionsrichtwerte gelten auch nach § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung für die Nutzung der Sportanlagen im Plangebiet. Da die Betriebszeiten des Sportplatzes nicht erweitert werden, wird hier mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Mischgebiet gerechnet.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine landschaftsbildprägende Baumreihe, bestehend aus mehreren 20 m oder höheren Laubbäumen und einem teilweise dichten Kleingehölzbestand. Weiter nördlich befindet sich das Niederungsgebiet der Panke bevor in einem Abstand von mindestens 150 m ein allgemeines Wohngebiet beginnt. Laut TA Lärm liegen die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte für eine Sportanlage liegen mit 60 dB(A) tagsüber (außerhalb der Ruhezeiten) und 45 dB(A) um 5 dB(A) über diesen Immissionsrichtwerten.

Durch den großen Abstand zwischen Plangebiet und allgemeinem Wohngebiet in Verbindung mit der schallmindernden Wirkung der dichten Baumreihe im Norden des Plangebiets sowie der bereits bestehenden Vorbelastung durch die derzeitige Nutzung des Plangebietes als Sportplatz wird auch für das allgemeine Wohngebiet mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.0 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffen, werden im Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung dargestellt.

9.0 Flächenberechnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Sondergebiet	35.850 qm
2. Grünfläche	2.710 qm
3. Öffentliche Verkehrsflächen	<u>726 qm</u>

Plangebiet Gesamtfläche	39.286 qm
gerundet	<u>3,9 ha</u>

10.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 03.12.2020 wurde in öffentlicher Sitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ gefasst.

Der Vorentwurf mit Stand Mai 2021 wurde am 31.05.2021 im Bau- und Ordnungsausschuss der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) vorberaten und anschließend in der Gemeindevertretung am 17.06.2021 als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 15.07.2021 bis zum 20.08.2021 im Rathaus der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz). Zusätzlich sind die Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde während des Beteiligungszeitraums veröffentlicht worden. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 13.07.2021 beteiligt.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in ihrem Inhalt in den Unterlagen des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ berücksichtigt. Die gegebenen Anmerkungen und Hinweise aus den Stellungnahmen ergaben überwiegend redaktionelle Änderungen und Korrekturen in den Planunterlagen.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz (uNB) wurde die Durchführung einer Potentialabschätzung für Reptilien und Amphibien gefordert. Diese Potentialabschätzung wurde seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel, Neuruppin durchgeführt. Im Ergebnis der Potentialabschätzung konnte festgestellt werden, dass zwar keine Amphibien durch die Planung

betroffen sind, jedoch durchaus Reptilien das Plangebiet als Lebensraum nutzen und daher eine vollumfängliche Kartierung für Reptilien erforderlich war. Diese Kartierung wurde zwischen April und Oktober 2022 durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass unter Beachtung der von Herrn Meisel erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Reptilien zu rechnen ist.

Weiterhin wies die uNB daraufhin, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden grundlegend überarbeitet werden muss. Im Ergebnis müssen nun zur Kompensation der Bodenversiegelung maximal 21 Laubbäume (tatsächliche Anzahl an Laubbäumen zur Kompensation ist abhängig von tatsächlicher Versiegelung) im Plangebiet und in dessen näheren Umgebung gepflanzt werden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.02.2024 wurde zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Zwischenabwägung beschlossen und zusätzlich der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Zudem wurde bestimmt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und TöBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde mit öffentlicher Auslegung im Bauamt vom 11.04.2024 bis zum 17.05.2024 statt, wobei parallel die Beteiligung der Behörden, TöBs sowie Nachbargemeinden durchgeführt worden ist.

In Auswertung der Stellungnahmen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden diese in ihrem Inhalt in den Unterlagen des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ berücksichtigt. Die gegebenen Anmerkungen und Hinweise aus den Stellungnahmen ergaben überwiegend redaktionelle Änderungen und Korrekturen in den Planunterlagen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend dem Einwand der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz (uNB) redaktionell korrigiert. Zudem wurde im Norden des Plangebietes ein zuvor als Grünfläche festgesetzter Bereich nun als SPE-Fläche festgesetzt. Hintergrund war hier das Potential von Zauneidechsen. Mit dieser Festsetzung wird dieser Bereich planungsrechtlich abgesichert. Der Teil B wurde durch weitere Hinweise ergänzt sowie die Begründung und der Umweltbericht. Des weiteren wurde ein Leitungsrecht zugunsten der E.DIS im Plangebiet festgesetzt.

Im Ergebnis mussten keine Änderungen an der Planung durchgeführt werden, die die Grundzüge der Planung berühren. So kann nun auf Grundlage der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 mit Stand November 2025 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Stand November 2025

gez. Marco Radloff

- Bürgermeister -

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)