

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz),
Gemeindeteil Hellburg
Landkreis Prignitz

Ergänzungssatzung „Hellburger Dorfstraße“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
(Gemarkung Wolfshagen, Flur 2, Flurstücke 3 und 4)

Begründung

-Satzungsfassung-

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND ABGRENZUNG	3
2. ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG.....	4
3 ERSCHLIEßUNG	5
4 ATTLASTEN.....	7
5 GEWÄSSER	7
6 DENKMALSCHUTZ.....	7
7 FESTSETZUNGEN	8
8 NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNGEN	10
9 VERFAHRENSVERLAUF	13
10 STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	13
11 RECHTSGRUNDLAGEN.....	13

Anlage 1: Artenschutzbeitrag zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)
für den Gemeindeteil Hellburg

NANU GmbH
Mühlenkamp 1
19348 Berge

Bearbeitung: Andreas Hagenguth, 12.02.2025

Anlage 2: Abwägung der Beteiligung der TöB und der Öffentlichkeit, Stand 10/2025

1. Lage und Abgrenzung

Das Gebiet der Ergänzungssatzung befindet sich in der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Gemeindeteil Hellburg. Hellburg ist Gemeindeteil des Ortsteils Wolfshagen und liegt nördlich von Groß Pankow mit Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt am südlichen Rand von Hellburg östlich der Hellburger Dorfstraße. Die Ergänzungsfläche ist über die Hellburger Dorfstraße direkt erreichbar.

Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 3 und 4 der Flur 2 der Gemarkung Wolfshagen. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt 5.682 m².

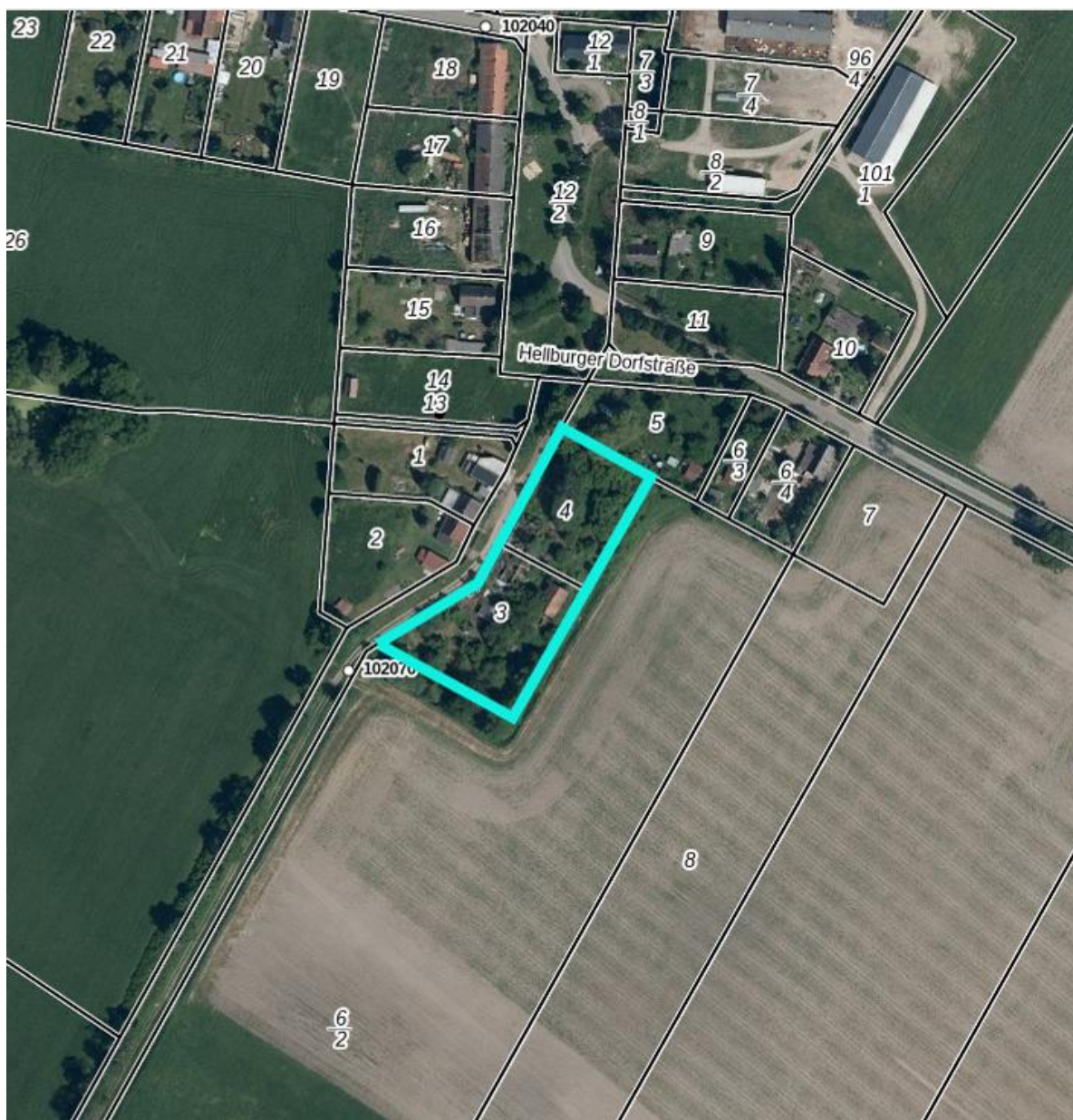


Abbildung 1 Luftbild ohne Maßstab aus BRANDENBURGVIEWER © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; 2025, blauer Rahmen ca. Ergänzungsfläche

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch eine Teilfläche des Flurstückes 5 der Flur 2 mit gartenähnlicher Nutzung, im Osten und Süden durch das Flurstück 6/2 der Flur 2 als

landwirtschaftliche Nutzung (Intensivacker). Westlich schließt sich das Flurstück 195 der Flur 2 als Verkehrsfläche der Hellburger Dorfstraße mit dahinter liegender vorhandener Wohnbebauung an.

Der Bereich des Plangebietes ist mit einigen Gebäuden bebaut, wobei es sich teilweise um baufällige Gebäude oder Ruinen handelt.



Abbildung 2 Blick von der Hellburger Dorfstraße auf die Ergänzungsfläche mit vorhandener Ruine, Foto: St. Schulz, 25.10.2024

2. Ziel und Zweck der Satzung

Im Bereich der Ergänzungsfläche möchten die Eigentümer mehrere kleine Häuser errichten. Unter den kleinen Häusern werden zum Beispiel Häuser auf Rädern, Bauwagen oder kleine Modulkäuser verstanden. Mit diesen Kleinsthäusern werden heutzutage ein starker Nachhaltigkeitsgedanke sowie der Wunsch nach minimalistischem Wohnen verbunden. Es bedeutet also das Gegenstück zur Luxusvilla.

Diese Kleinsthäuser sollen in den vorhandenen Baumbestand hineingesetzt werden, so dass möglichst wenig Pflanzen bzw. Bäume dafür entnommen werden müssen.

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen ist jedoch das Bauvorhaben aktuell nicht realisierbar. Um dennoch eine Bebauung und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen sowie die Ordnung herzustellen, soll die Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil und soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Für den Gemeindeteil Hellburg der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor (2. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Ergänzungsbereich ist hier bereits als W für Wohnbaufläche ausgewiesen.

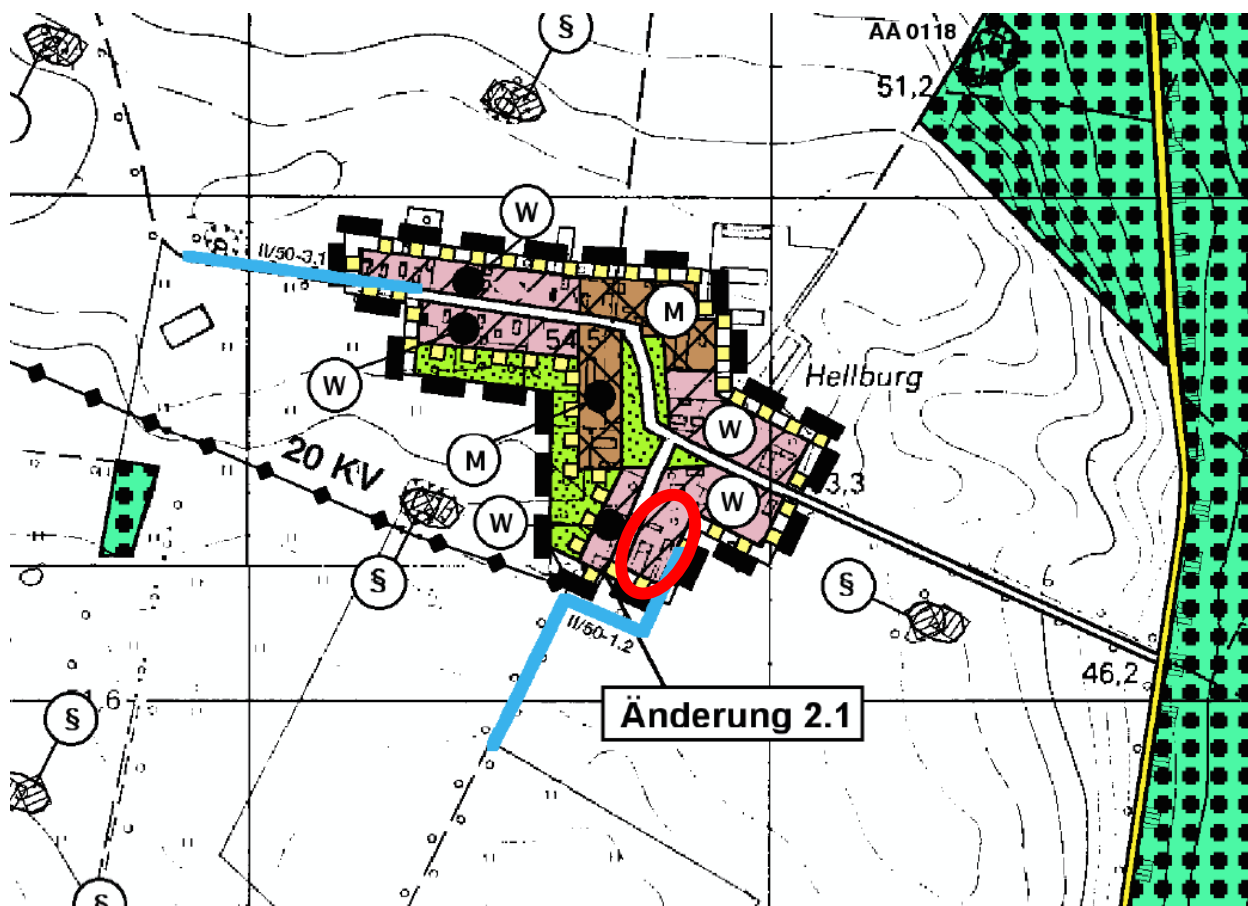


Abbildung 3 Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2006, Ergänzungsfläche (unmaßstäblich) in Rot dargestellt

3 Erschließung

Die Ergänzungsfläche liegt an der Hellburger Dorfstraße. Die Fläche ist bereits jetzt über die vorhandenen Zufahrten von der Hellburger Dorfstraße direkt erreichbar. Die Hellburger Straße ist in diesem Bereich nicht befestigt.

Die entsprechenden Medien (Strom und Wasser) sind in der Hellburger Dorfstraße vorhanden.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Prignitz vom 09.09.2025 hat die Wasserversorgung zentral über das öffentliche Netz zu erfolgen.

Im Bereich des Plangebietes der Ergänzungssatzung befindet sich in der „Hellburger Dorfstraße“ in Hellburg eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung des WTAZV, an die die betreffenden Grundstücke Nr. 3 und 4 per Hausanschlussleitung angeschlossen sind.

Sollte im Rahmen des geplanten Bauvorhabens die Herstellung eines neuen (oder zusätzlichen) Hausanschlusses gewünscht sein, ist zum gegebenen Zeitpunkt vom Anschlussnehmer ein entsprechender schriftlicher Antrag beim WTAZV zu stellen. Dem WTAZV ist in einem solchen Fall für die Anschluss-änderung/Anschlusserrichtung vom Anschlussnehmer ein entsprechender Kostenersatz zu leisten.

Inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind, muss in der weiteren Planung geprüft werden.



Abbildung 4 Blick auf die Hellburger Dorfstraße in Richtung Nordosten, rechts der Straße Ergänzungsfläche mit einer der vorhandenen Zufahrten, Foto: Steffi Schulz, 25.10.2024

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt dezentral, zum Beispiel über vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben.

Der WTAZV stellt über sein Trinkwasserversorgungsnetz kein Löschwasser zur Verfügung, so dass für die Löschwasserversorgung andere Lösungen erforderlich sind (z.B. Löschwasserbrunnen oder -teiche u.ä.). Nach Mitteilung der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung ausreichend. Seitens der Gemeinde wurde die Abbildung 5 zur Verfügung gestellt.



Abbildung 5 Löschwasserversorgung im GT Hellburg, Bereitstellung durch Gem. Gr. Pankow, 10/2025

Für den Änderungsbereich gilt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt zu versickern. Ein Versickerungssystem ist nicht vorhanden.

4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5 Gewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Östlich und südlich angrenzend befindet sich der Graben II/50-1.2 auf dem Flurstück 6/2 der Flur 2 der Gemarkung Wolfshagen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Unterhaltungsverband erfolgt die Bewirtschaftung des Grabens von der landwirtschaftlichen Fläche aus, die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzt. Es ist lediglich 1 m ab Böschungsoberkante freizuhalten.



Abbildung 6 Blick auf den östlich angrenzenden Graben (Gewässer II. Ordnung), Foto St. Schulz, 25.10.2024

6 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

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 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (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.

Der Ortsteil Hellburg liegt jedoch als Enklave innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Siedlungs- und Ritualraum Königsgrab Seddin. Der Ortsbereich ist laut Kartenportal davon ausgenommen.

7 Festsetzungen

Die Außenbereichsfläche, die im Gemeindeteil Hellburg der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) einbezogen wird, soll durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Grundstücke geprägt sein, d.h. die künftige Bebauung soll an den Grundzügen der vorhandenen Bebauung ablesbar sein. Die Art der baulichen Nutzung im Ergänzungsbereich entspricht aufgrund der angrenzenden Bebauung dem Charakter eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wurde unter § 3 des Satzungstextes folgende Festsetzung getroffen: Der Abstand des Baufeldes zum Flurstück 195 der Flur 2 der Gemarkung Wolfshagen (Hellburger Dorfstraße) beträgt 2,5 m, zu allen anderen Flurstücksgrenzen je 3 m.

Im Bereich der Hellburger Dorfstraße wurde der Abstand zwischen der Flurstücks- und der Baugrenze auf 2,5 m festgesetzt, damit ggf. die vorhandenen Gebäudereste bzw. Ruinen an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden könnten. Die Abstände zu den anderen Flurstücksgrenzen beträgt jeweils 3 m. Der Abstand entspricht damit den Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung.

Durch die festgesetzten Baugrenzen entsteht ein verhältnismäßig großes Baufenster. Das ist städtebaulich so beabsichtigt; auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden im ersten Moment dagegenspricht. Geplant ist auf dem Grundstück die Errichtung von Kleinsthäusern, die in die vorhandene Natur (unter anderem dem vorhandenen Baumbestand) eingepasst werden sollen. Dabei soll möglichst kein wertvoller Baum gefällt werden und so viel wie möglich von der Natur erhalten bleiben. Die Natur soll hier an erster Stelle stehen. Auf dem Grundstück bieten sich daher mehrere verteilte kleine Flächen an, die in Abhängigkeit von der Größe des Kleinsthauses zur Verfügung stehen. (vgl. Abbildung 7; Abbildung 8). Diese möglichen Bauflächen liegen sehr verteilt, so dass nur ein großes Baufenster alle möglichen zu bebauende Flächen einschließt.



Abbildung 7 Muster für eine mögliche Bebauung mit Kleinsthäusern, Darstellung unverbindlich (erstellt: Rams, Lindow 2024)



Abbildung 8 Möglicher Standort für ein Kleinsthaus auf der Ergänzungsfläche, Foto: St. Schulz, 25.10.2024

Weitere Festsetzungen sollen nicht getroffen werden. Für die Änderungsfläche lässt sich kein einheitliches optisches Bild der Umgebung erkennen. Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer in unterschiedlichen Dachneigungen und Farben vorhanden. Die Fassaden sind in Putz, Holz und Klinkern gestaltet. Es sind Einfamilienhäuser mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet worden. Nach der aktuellen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung sind die Gebäude als zweigeschossig einzustufen.

8 Naturschutzfachliche Betrachtungen

Zur abschließenden naturschutzfachlichen Beurteilung des Vorhabens ist die Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz auf der Änderungsfläche notwendig. Die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten ist dabei gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu überprüfen. Diesem Zweck dienen die Ergebnisse der Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz, die als Artenschutzbeitrag als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

Eine Betroffenheit geschützter Arten liegt vor – diese kann durch die Realisierung der im Artenschutzbericht genannten Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Hierzu zählen in erster Linie der Fledermaus- und Vogelschutz, die im Bereich der Kleinsthäuser bzw. der vorhandenen Bausubstanz durch die Schaffung von Nischen und weitere geeignete Strukturen berücksichtigt werden.

Bilanzierung des Eingriffs

Mit der geplanten Errichtung einer Wohnbebauung mit Kleinsthäusern ist eine Versiegelung des Bodens in einfacher Funktionsausprägung verbunden. Je nach Ausführung kommt es bei der Befestigung von Zuwegungen/Einfahrten zu einer weiteren Teil- oder Vollversiegelung. Der Umfang der Versiegelung ist jedoch noch nicht bekannt. Als Vermeidungsmaßnahmen sind folgende Prinzipien zu beachten:

- Reduzierung von Erdmassenbewegungen während der Bauphase,
- Begrenzung von Auswirkungen des Baubetriebes durch eine Begrenzung des Baufeldes und Sicherung von Standorten vor Befahren,
- Lagerung und Einbau von Boden getrennt nach Unter- und Oberboden zur Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus, sofern Bodenaushub erforderlich wird,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß/Verwendung möglichst wasserdurchlässigen Materials für Wege, Stellflächen und Zufahrten.
- Erhaltung von vorhandenen Grünstrukturen auf dem jeweiligen Grundstück, insbesondere von Gehölzen

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Wasser durch die Bodenversiegelung ist auszugleichen. Es ist möglichst in gleichem Umfang eine Entsiegelung durchzuführen oder – sollte dies nicht möglich sein - eine Ersatzmaßnahme umzusetzen.

Als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser werden nach § 9 Abs. 1a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

Je angefangene 50 m² Baufläche mit Vollversiegelung bzw. je 100 m² mit Teilversiegelung erfolgt eine Pflanzung von je einem Hochstamm (StU 12/14) auf der Vorhabenfläche mit dauerhafter Erhaltung und Entwicklung der Baumpflanzung.

Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Heckenrose (*Rosa corymbifera* agg.)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina* agg.)

- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Bäume:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris* agg.)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster* agg.)

Der Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen unterliegt dem Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR).

Wenn ein geschütztes Gehölz nach der BaumSchV-PR gefällt werden soll, so ist ein Fällantrag mit Angabe der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen einzureichen.

Der vorhandene Gehölzbestand auf der Vorhabenfläche ist während der Bauphase unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigungen zu schützen.

Die Ersatzpflanzung ist fachgerecht entsprechend der gängigen DIN-Vorschriften (DIN 18916, 18917, 18918 und 18919) durchzuführen und für einen Zeitraum von fünf Jahren fachgerecht zu pflegen. Pflanzausfälle sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Für Nachpflanzungen ist ebenfalls die fünfjährige Pflege zu gewährleisten. Die Ersatzpflanzung gilt als vollzogen, wenn alle Gehölze nach Ablauf der Entwicklungspflege angewachsen sind.

Die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 dient der Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes. Die Entwicklungspflege nach DIN 18919 dient der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes und die Unterhaltungspflege nach DIN 18919 dient der Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes. Sollte sich die Pflanzung nicht innerhalb eines eingezäunten Anlagenkomplexes befinden, dann ist die Ersatzpflanzung durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss und Sonnenbrand zu schützen.

Die Zuständigkeit für die Umweltüberwachung und die Kontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt bei der Gemeinde. Die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind fristgerecht umzusetzen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Ergänzungsfläche nur bedingt beeinflusst. Die Ergänzungsfläche schließt an die vorhandenen Bebauungen an und beleben die früher bereits bebauten Flächen wieder. Sie runden zusätzlich das Dorfbild ab. Weiterhin ist vorgesehen, die zukünftigen Gebäude in die bestehenden Freiflächen mosaikartig einzubinden, so dass es nicht zu einer „Klumpung“ der Kleinsthäuser kommt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild lässt sich durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Vorhabenflächen als Ausgleichsmaßnahmen (multifunktionale Kompensation) mindern.

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft/Klima sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete und Luftqualität zu erwarten. Die Baukörper von Kleinsthäusern haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Luft/Klima, und mit einer zukünftigen Nutzung als Hausgarten ist eine Begrünung und damit Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

In dem dieser Begründung beigefügten Artenschutzbeitrag wurde ausgeführt, dass in einem Gebäude (Gebäude A der Planzeichnung, Gebäude nachrichtlich ergänzt), Kot von Fledermäusen vorgefunden wurde.

Im Zuge der Sanierung dieses Gebäudes würde das Quartier entfallen. Um dem Verlust vorzubeugen, wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Bei Sanierung des Gebäudes A ist für die Fledermäuse unter dem Dachbereich des Gebäudes eine Außenschalung mit Hinterlüftung anzubringen. Die Holzschalung ist aus sägerauem Holz herzustellen. Es ist kein Einsatz toxischer Holzbehandlungsmittel gestattet.

Weitere Details dazu sind dem Artenschutzbericht zu entnehmen.

Schutzgebiete

Die Fläche der Ergänzungssatzung in Hellburg befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Ca. 0,5 km östlich der Ergänzungssatzung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet und das Vogelschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind durch den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

9 **Verfahrensverlauf**

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern.

1. Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 30.05.2024
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 21.07.2025
3. Entwurf und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 03.07.2025
 - a) Auslegung im Bauamt vom 11.08.2025 bis 12.09.2025
 - b) Schreiben an die TÖB vom 30.07.2025 mit Frist bis 12.09.2025
4. Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am __.__.20

10 **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

11 **Rechtsgrundlagen**

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- ◆ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)