

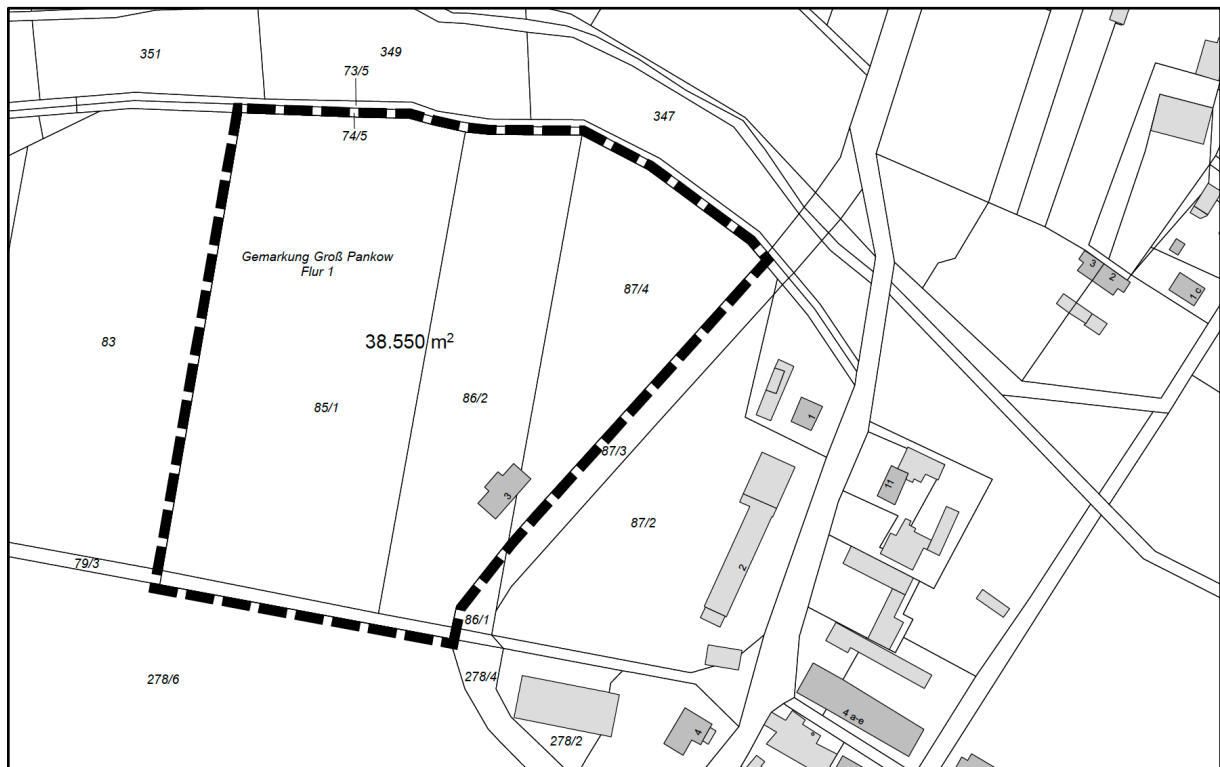
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

Bebauungsplan Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“

Entwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
sowie das Scopingverfahren nach § 2a BauGB



Stand Mai 2021

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Der Bürgermeister

Steindamm 21 • 16928 Groß Pankow (Prignitz)

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-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.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	Flächennutzungsplan	3
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
5.1	Planungskonzeption	3
5.2	Erschließung.....	4
5.2.1	Verkehrerschließung	4
5.2.2	Oberflächenentwässerung.....	5
5.2.3	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	5
5.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	5
5.2.5	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten	5
5.2.6	Belange des Denkmalschutzes.....	5
5.2.7	Belange des Immissionsschutzes	5
6.0	Umweltbericht	5
7.0	Flächenberechnung.....	5
8.0	Planverfahren	6

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, Nr. 38, S. 2);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)

2.0 Anlass und Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Momentan wird die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Groß Pankow Nr. 2 „Sport und Freizeit“ 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 Freizeitanlagen“. 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der räumliche Teil des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) in den Grenzen des früheren Amtes 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 und sogar über eine Flutlichtanlage verfügt. 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, eine Straße, welche zu beiden Seiten von Alleegebäuden 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 und 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. 300 qm Grundfläche großen Neubau des Sportlerheims, etwa 50 m nördlich des bisherigen Sportlerheims, 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 Sportlerheims sollen zwei Beachvolleyballfelder und ein Basketballplatz in Ergänzung zu der Skateanlage entstehen, die jeweils in großzügige wiesenartige Freiflächen eingebettet sind. Die Stellplätze an der vorhandenen straßenparallelen Stellplatzanlage werden so umgestaltet, dass dort 38 Stellplätze Platz finden.

Im Osten des Plangebietes, von heutigem Parkplatz abzweigend, wird eine Schotterrasenfläche angelegt, die als Bedarfsparkplatz 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 Skateanlage 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.

Das Bebauungsplanverfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt mit dem Ergebnis einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts mit der Festsetzung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen.

5.2 Erschließung

5.2.1 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 weitere 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.

5.2.2 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.

5.2.3 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Pritzwalk. Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeführt. Da sich nördlich des Plangebietes der Tieflandbach die Panke verläuft, besteht die Möglichkeit dort gegebenenfalls auf Löschwasser zuzugreifen.

5.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

5.2.5 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch ist es als Altlastenverdachtsfläche registriert. Inwieweit hier eine potenzielle Munitionsverdachtsfläche vorliegt, wird im Rahmen der Behördenbeteiligung abgefragt.

5.2.6 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 Wirtschaftsgebäuden mit hinzugehören. Das ehemalige Herrenhaus wurde 1827 erbaut, wobei das Gebäude in der heutigen Zeit als Augenklinik genutzt wird.

5.2.7 Belange des Immissionsschutzes

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

6.0 Umweltbericht

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

7.0 Flächenberechnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Sondergebiet	35.850 qm
2. Grünfläche	2.710 qm
3. Öffentliche Verkehrsflächen	760 qm

Plangebiet Gesamtfläche
gerundet

39.320 qm
3,9 ha

8.0 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.

Es ist geplant, dass der vorliegende Entwurf mit Stand Mai 2021 am 31.05.2021 im Bau- und Ordnungsausschuss der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) vorberaten und in der Gemeindevertretung am 17.06.2021 als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wird. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird dann in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Verwaltung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) durchgeführt. Zusätzlich werden die Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde während des Beteiligungszeitraums veröffentlicht. Parallel dazu werden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Planvorhaben gebeten.

Nachdem dann die in den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zusätzlich gegebenen Hinweise und Anregungen in den Entwurf eingearbeitet sind, könnte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Ende des 3. Quartals gefasst werden, solange es zu keinen notwendigen Zusatzarbeiten kommt, wie z.B. die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Danach könnten dann die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Stand Mai 2021

gez. Marco Radloff
-Der Bürgermeister-
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)