Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)
Wahlperiode 2024 – 2029

Beschlussvorlage

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Einreicher	Drucksache Nr.	Datum	TOP-Nr.
Bauamt	**490/06-2026**	28.10.2026	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Ordnungsausschuss	09.11.2026
Hauptausschuss	19.11.2026
Gemeindevertretung	26.11.2026

Beratungsergebnis

Gremium	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
Bau- und Ordnungsausschuss					
Hauptausschuss					
Gemeindevertretung					

Beschluss

Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Langnow Nr. 1 „Wohngebiet Langnow-Süd“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Langnow Nr. 1 „Wohngebiet Langnow-Süd“ im Ortsteil Boddin-Langnow der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8, 9, 13 sowie zur Sicherung der Erschließung die Straßenflurstücke 18 (teilw.) und 21 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Langnow und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,60 ha. Der Geltungsbereich kann dem als Anlage beigefügten Lageplan (Maßstab 1:5.000) zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden. Der Lageplan ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Planungsziel ist die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit einem Haupthaus sowie perspektivisch bis zu drei weiteren freistehenden Wohngebäuden.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Kostenübernahme mit der Vorhabenträgerin zu schließen.

Drucksache: 490/06-2026

Begründung/Problembeschreibung:

Sachverhalt

Im Sommer 2026 fanden erste Gespräche zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde zur möglichen wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Bereich des Ortsteils Langnow statt. In diesem Zusammenhang wurden die grundsätzliche Erforderlichkeit eines Bauleitplanverfahrens, dessen Ablauf sowie die wesentlichen Verfahrensschritte erläutert. Parallel hierzu beauftragte die Vorhabenträgerin ein Planungsbüro mit der fachlichen und verfahrensbezogenen Begleitung des Vorhabens. Im weiteren Verlauf wurde bei der Gemeinde ein formeller Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich gestellt. Im Rahmen des Antrages hat die Vorhabenträgerin zugleich bereits ihre Bereitschaft erklärt, mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme der im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehenden Planungskosten und sonstigen projektbezogenen Aufwendungen abzuschließen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8, 9, 13, 18 (teilw.) und 21 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Langnow und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,60 ha. Die Fläche ist derzeit unbebaut und durch Grünland geprägt. Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich einzelne Gehölzstrukturen; im südlichen Bereich liegt zudem eine im Altlastenkataster geführte Fläche, die im Rahmen der Planung vollständig von Bebauung freigehalten werden soll.

Nördlich und nordwestlich schließen überwiegend Grün- und Freiflächen an, an die sich die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur entlang des Boddiner Weges und der Langnower Straße anschließt. Westlich befinden sich weitere Grünlandflächen sowie einzelne baulich genutzte Grundstücke mit zugehörigen Garten- und Freiflächen. Östlich wird das Plangebiet durch einen vorhandenen Feldweg sowie einen ausgeprägten Gehölz- und Waldbestand begrenzt; daran schließen großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie zusammenhängende Wald- und Gehölzbestände. Insgesamt weist das Plangebiet damit eine deutlich landschaftliche und landwirtschaftlich geprägte Lage am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur auf.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine im Altlastenkataster geführte Fläche. Diese ist im Nutzungskonzept vollständig von Bebauung und Erdeingriffen freigehalten, zugleich wird ein Schutzabstand zur geplanten Bebauung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren ist die Altlastensituation fachlich zu bewerten und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist so zu wählen, dass die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen vollständig planungsrechtlich gesichert werden kann. Hierfür sind im nördlichen Bereich der Boddiner Weg und im südlichen Bereich der östlich angrenzende Feldweg in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Planungsziel ist die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit einem Haupthaus sowie perspektivisch bis zu drei weiteren freistehenden Wohngebäuden. Für die ergänzenden Gebäude soll eine Nutzung sowohl zu Wohnzwecken als auch gegebenenfalls zur zeitweisen Ferienvermietung ermöglicht werden. Die bauliche Entwicklung soll sich dabei in die vorhandene landschaftliche Struktur einfügen und unter weitgehendem Erhalt der bestehenden Grün- und Freiflächen erfolgen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich und der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung dokumentiert. Der wesentliche mit der Planung verbundene

Eingriff besteht insbesondere in der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme und Versiegelung bislang unbebauter bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung entspricht nicht den derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Bestand: Fläche für Landwirtschaft). Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist für den betroffenen Bereich eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt ein eigenständiges Bauleitplanverfahren dar, welches jedoch gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Anlagen:

Lageplan Wohngebiet „Wohngebiet Langnow Süd“

Finanzielle Auswirkungen

	Einnahmen	Mittel stehen zur Verfügung
X	keine haushaltsmäßige Berührung	Mittel stehen nicht zur Verfügung

M. Radloff
Bürgermeister

St. Gadow
Bauamtsleiter