

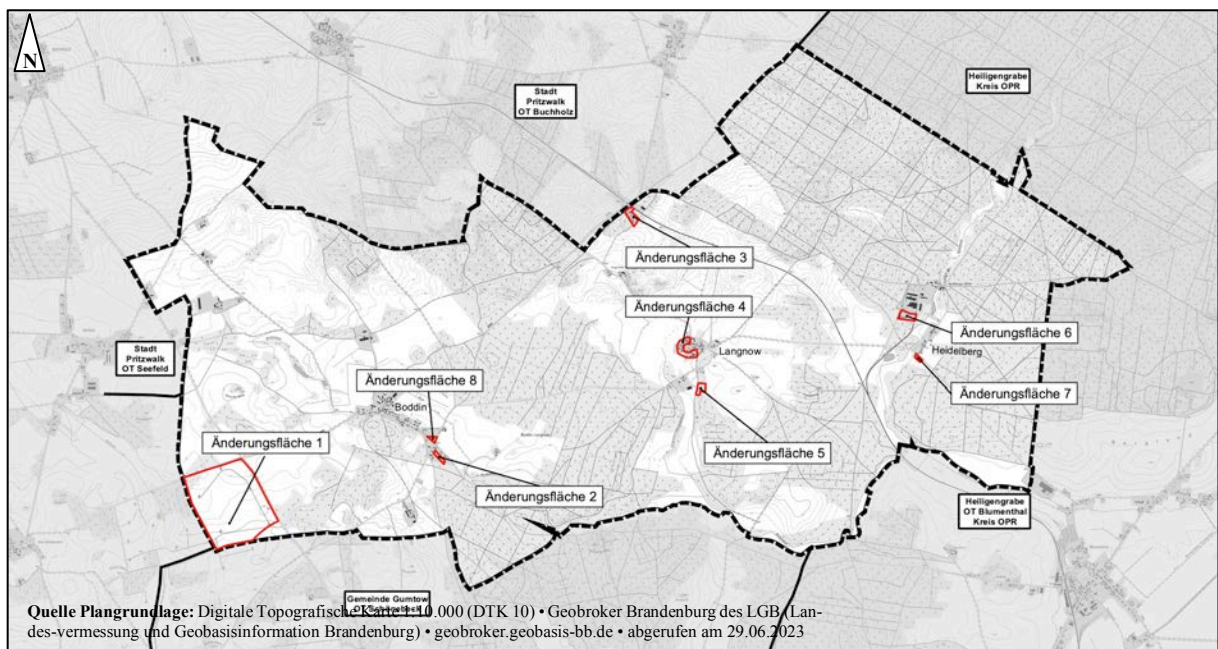
# Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow

### Begründung

Fassung für den Feststellungsbeschluss



Stand November 2024

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: 040-2981 2099 0 • info@plankontor-hh.de  
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planung, Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>1</b>
2.1	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>1</b>
2.2	<b>Regionalplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>6</b>
4.1	<b>Allgemeine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung</b> .....	<b>6</b>
4.2	<b>Gemeindeteil Boddin</b> .....	<b>7</b>
4.2.1	Änderungsfläche 1 - Sonderbaufläche „Windenergie“ .....	<b>8</b>
4.2.2	Änderungsfläche 2 und 8 – Wohnbauflächen Boddin .....	<b>9</b>
4.3	<b>Gemeindeteil Langnow</b> .....	<b>10</b>
4.3.1	Änderungsfläche 3 - Bölzker-Bahnhof.....	<b>11</b>
4.3.2	Änderungsfläche 4 und 5 .....	<b>12</b>
4.4	<b>Gemeindeteil Heidelberg</b> .....	<b>13</b>
4.4.1	Änderungsfläche 6 und 7 .....	<b>13</b>
<b>5.0</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>6.0</b>	<b>Altlasten / Munitionsfreiheit</b> .....	<b>16</b>
<b>7.0</b>	<b>Sonstige öffentliche Belange</b> .....	<b>17</b>
7.1	<b>Verkehrsrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>
7.2	<b>Luftfahrtrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>
7.3	<b>Belange des Bergbaus / Bodengeologie</b> .....	<b>18</b>
7.4	<b>Belange der Landwirtschaft</b> .....	<b>18</b>
7.5	<b>Richtfunktrasse</b> .....	<b>18</b>
7.6	<b>Oberflächengewässer</b> .....	<b>19</b>
7.7	<b>Trinkwasser-, Löschwasserversorgung / Abwasserentsorgung</b> .....	<b>19</b>
7.8	<b>Strom- und Energieversorgung</b> .....	<b>19</b>
7.9	<b>Telekommunikation</b> .....	<b>20</b>
<b>8.0</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>10.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>21</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

**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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

**Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. I/21, Nr. 71);

**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 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6);

**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 Übergeordnete Planung, Ziele der Raumordnung

### 2.1 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. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind die Stadt Perleberg, welche gemeinsam mit Wittenberge die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt und die Stadt Pritzwalk, welche gemeinsam mit der Stadt Wittstock/Dosse die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt.

Folgende Ziele und Grundsätze des **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten:

- Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007** (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen

Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder (z.B. Erzeugung regenerativer Energien) erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, dass durch die Neuausrichtung der Landschafts- und Energiepolitik auf europäischer und nationaler Ebene sich die Bedeutung der ländlich geprägten Räume von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln auf die Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Windenergie) verschiebt.

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 2 LEPro 2007 (S. 6) durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung u.a. die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

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.

Folgende Ziele und Grundsätze des **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht ebenfalls zu beachten:

#### Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP-HR

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

#### Ziel 8.2 LEP-HR

Gebiete für die Windenergienutzung sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich ein geringfügiger Flächenanteil im Osten des gesamten Plangebietes im Randbereich des Freiraumverbundes.

#### Ziel 6.2 LEP HR

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
- die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen für Verkehrsflächen.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich ein geringfügiger Flächenanteil im Osten des Plangebietes im Randbereich des Freiraumverbundes (Ziel 6.2 LEP HR).

Im Zusammenhang mit der Eigenentwicklungsoption der Gemeinden gemäß LEP HR wird als Basisgröße für die Entwicklung der nächsten 10 Jahre der Stichtag 31.12.2018 angesetzt. An diesem Tag hatte die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) insgesamt 3.803 Einwohner, so dass sich daraus für die gesamte Gemeinde (mit 3 Flächennutzungsplänen) für die nächsten 10 Jahre eine wohnbauliche Entwicklungsoption von 3,9 ha ergeben hat. In dem Flächennutzungsplan werden neue Bauflächen für Wohnungsbau nur dort dargestellt, wo nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Ergänzungs- oder Einbeziehungssatzungen aufgestellt werden können. Dieses sind Flächen, die nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden. Somit werden gegenüber der zurzeit noch rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung des räumlichen Teil-Flächennutzungsplanes keine neuen Wohnbauflächen dargestellt, die auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) anzurechnen sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 02.08.2023 festgestellt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

## 2.2 Regionalplanung

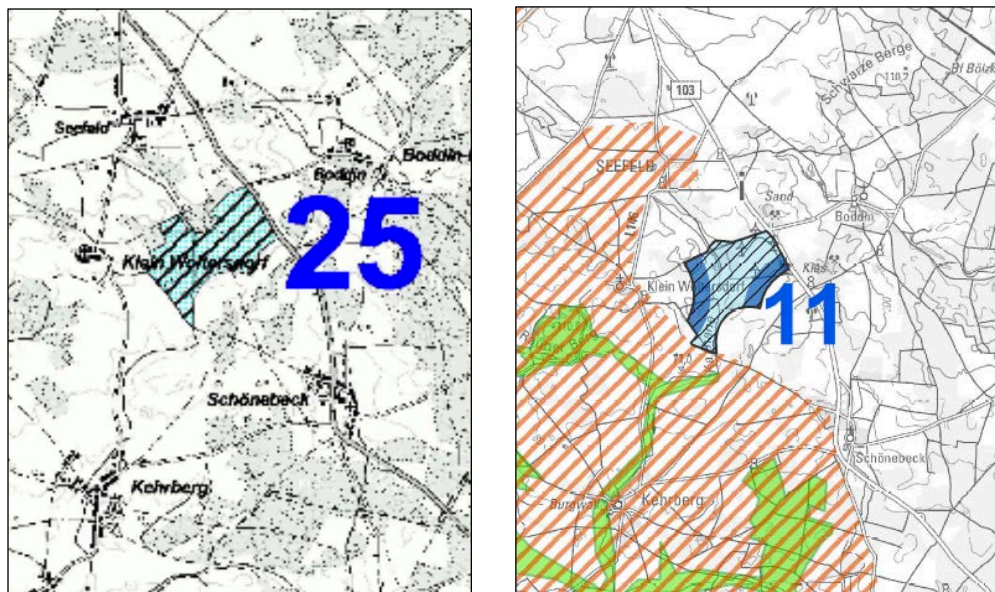
Die Belange der **Regionalplanung** beruhen auf folgenden Satzungen und Beschlüssen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:

- 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)

Die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wies im Bereich des Windparks Boddin im Regionalplan „Windenergienutzung“ von 2003 das Windeignungsgebiet Nr. 25 aus. Das Planverfahren wurde aufgrund diverser Einzelfallurteile eingestellt, so dass die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen hat, einen neuen Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ aufzustellen.

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21.11.2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Der neue Regionalplan wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) im Jahre 2019 im Segment „Windenergie“ nicht genehmigt. Gegen die nicht erfolgte Genehmigung des Teils „Windenergie“ hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Damit ist die Regionalplanung im Segment „Windenergie“ gewissermaßen in die „Entwurfsphase“ zurückgestuft. Der so nicht genehmigte Regionalplan ist dennoch bei den kommunalen Planungen zu berücksichtigen, da er als eine „in Aufstellung befindliche Planung“ weiterhin ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung darstellt.

Vergleich der Darstellungen im Regionalplan Prignitz-Oberhavel:



Regionalplan „Windenergienutzung“ 2003      Regionalplan „Freiraum und Windenergie“

Die Sonderbaufläche „Windenergie“ in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow liegt innerhalb des Eignungsgebietes Nr. 25 des Regionalplans „Windenergie“ und auch im Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ innerhalb des Eignungsgebietes Nr. 11.

### 3.0 Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit der Kommunalwahl am 26.10.2003 wurde aus dem ehemaligen Amt Groß Pankow/Prignitz die neue Gemeinde Groß Pankow (Prignitz). Gleichzeitig wurden der Ortsteil Klein Woltersdorf der früheren Gemeinde Klein Woltersdorf und die frühere Gemeinde Boddin-Langnow in die vergrößerte Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) eingemeindet. Sowohl die Gemeinde Klein Woltersdorf wie die Gemeinde Boddin-Langnow verfügten über eigene Flächennutzungspläne.

In der früheren Gemeinde Klein Woltersdorf hatte sich der nördlich liegende Ortsteil Seefeld entschieden, sich der Stadt Pritzwalk anzuschließen. Die bis zum 25.10.2003 existierenden Gemeinden Klein Woltersdorf und Boddin-Langnow gehörten zu dem am 26.10.2003 aufgelösten Amt Pritzwalk-Land. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) hatte am 01.01.2016 insgesamt 3.982 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon 246 Einwohner im Ortsteil Boddin-Langnow.

Beide Gemeinden, so auch die ehemalige Gemeinde Boddin-Langnow verfügten über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der nach der Angliederung an die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zu einem räumlichen Teilflächennutzungsplan wurde.

Dieser räumliche Teilflächennutzungsplan war eine unübliche Mischung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan. Sämtliche Ortslagen waren aber – anders als im alten FNP des ehemaligen Amtes Groß Pankow/Prignitz – im Maßstab 1:2.500 dargestellt.

Um den räumlichen Teilflächennutzungsplan nun an den in Groß Pankow üblichen Maßstab 1:10.000 anzupassen, wurde die 1. Änderung des räumlichen Teil-FNP Boddin-Langnow, die nur die Änderung des Maßstabes auf 1:10.000 umfasste, aufgestellt. Diese 1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans ist seit 2007 rechtswirksam.

Im Jahr 2008 begann dann eine grundlegende Überarbeitung des räumlichen Teil-FNP Boddin-Langnow mit einer Darstellung der Planzeichnung entsprechend der Darstellungen auf dem bisherigen Amts-FNP. Planungsziel war ursprünglich in den Jahren 2009/ 2010 alle 3 räumlichen Teilflächennutzungspläne zusammenführen zu können zu einem das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Gesamt-Flächennutzungsplan. Neben der Herauslösung der Darstellungen des Landschaftsplanes aus der Flächennutzungsplanung, war es auch ein wesentliches Ziel für jede Ortslage in den einzelnen Gemeindeteilen des Ortsteiles Boddin-Langnow die dort dargestellte Art der baulichen Nutzung zu überprüfen. In der bisherigen FNP-Darstellung waren die Ortslagen in der Regel als gemischte Bauflächen im Sinne von Dorfgebieten im Sinne des § 5 BauNVO, bzw. § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dargestellt. In der Realität hatten sich die historischen Dorflagen allerdings gewandelt, mit einer überwiegenden Wohnnutzung in ländlicher Struktur, in der eher selten noch landwirtschaftlicher Nebenerwerb erfolgte, eher nur noch Hobbylandwirtschaft. So haben viele historische Ortslagen im Sinne der Baunutzungsverordnung als Art der baulichen Nutzung eine Nutzung als Wohnbaufläche.

Im Rahmen der ersten Vorentwurfsplanung wurde der Vorentwurf (Stand Dezember 2008) erstellt, damals noch gemeinsam für die Ortsteile Klein Woltersdorf und Boddin-Langnow, mit dem im Jahre 2009 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden. Eine Auswertung der Stellungnahmen erfolgte nicht mehr, da die Planungsarbeit für Boddin-Langnow im Jahr 2009 abgebrochen wurde, während der räumliche Teilflächennutzungsplan Klein Woltersdorf dann als eigenständiger räumlicher Teilflächennutzungsplan fortgeführt wurde.

Dieses hatte vor allem darin seine Erforderlichkeit, dass in der Gemarkung Klein Woltersdorf ein Windpark entwickelt werden sollte und die Gemeinde darauf bestand, dieses nur über eine Bauleitplanung zu regeln, hier die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Groß Woltersdorf Nr. 1 „Windpark Klein Woltersdorf“, parallel dann mit der Durchführung der 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Klein Woltersdorf.

Mit der nun fortgeführten 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow geht es zu einen darum, die Flächendarstellungen in den Gemeindeteilen und vor allem den Ortslagen Boddin, Langnow und Heidelberg zu überprüfen und gegebenenfalls der realen Nutzung anzupassen. Zum anderen verfolgt die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) das Ziel, die Windenergienutzung im Gemeindebereich, somit auch im Ortsteil Boddin-Langnow, mit Hilfe der Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan verträglich zu steuern. Darüber hinaus sollen die nachrichtliche Darstellung zu den unterschiedlichen Schutzgütern, den Bodendenkmalen, den Einzeldenkmalen etc. dem aktuellen Stand angepasst werden. Aufgrund der Tatsache, dass es keine „räumlichen Teilflächennutzungspläne“ mehr gibt und des § 5 Abs. 2a BauGB können sachliche Teilflächennutzungspläne nur für Zwecke des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (Windenergie) aufgestellt werden. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen des Planverfahrens die Bezeichnung für diese Planung wie folgt geändert: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow

In den Flächennutzungsplänen Groß Pankows (Prignitz) im alten Amtsbereich und in Klein Woltersdorf sind Sonderbauflächen für die vorrangige Nutzung durch Windenergie mit einem gleichzeitigen Ausschluss für Windenergieanlagen außerhalb der dafür dargestellten Sonderbauflächen dargestellt.

Nur im Gebiet des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow in der Fassung der 1. Änderung gibt es bisher keine derartige Sonderbauflächendarstellung zur vorrangigen Nutzung der Windenergie und gleichzeitiger Ausschlusswirkung für den Bau von Windenergieanlagen außerhalb dieser Sonderbaufläche. Aufgrund der juristischen Unsicherheit über die noch vorhandene Wirksamkeit des Regionalplanes „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2003 besteht daher durchaus die Möglichkeit, dass nun Windenergieanlagenbauer versuchen, auf



Grundlage des § 35 Abs. 5 BauGB Anträge zum Bau von Windenergieanlagen im Außenbereich des Ortsteiles Boddin-Langnow zu stellen. Daher bestehen nun die erhöhten Planungserfordernisse auch für den Ortsteil Boddin-Langnow die Flächennutzungsplanung dem Planungsstand der beiden anderen Flächennutzungspläne anzupassen und damit auch in Boddin-Langnow eine Sonderbaufläche zur vorrangigen Nutzung durch Windenergie festzulegen und darzustellen.

Die Gemeinde beabsichtigt zudem, die eigene kommunale Bauleitplanung parallel und im Einvernehmen mit der Regionalplanung und dem dort im Aufstellungsverfahren befindlichen Regionalplan „Windenergienutzung 2024“ zu erstellen.

Die Gemeinde hat den Beschluss gefasst, im Bereich westlich der B 103, südlich des Gemeindeverbindungsweges Klein Woltersdorf – Boddin, im Rahmen des Flächennutzungsplanes, eine Sonderbaufläche mit der vorrangigen Nutzung für Windenergie darzustellen. Dieser Bereich ist bereits im Regionalplan „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2003 festgesetzt, allerdings – wegen der damals geringeren Abstände zur Wohnnutzung – im Süden noch bis an die Gemeindegrenze. Im Norden befand sich das Windeignungsgebiet Nr. 25 aus dem Regionalplan „Windenergienutzung“ aus 2003 nur südlich des Gemeindeverbindungsweges.

In der weiteren Beratung und mit dem Antrag eines Windenergieanlagenbetreibers wurde beschlossen, die Fläche nach Norden zu erweitern, um den Bau einer bis zu 200 m hohen Windenergieanlage nördlich des Gemeindeverbindungsweges zu ermöglichen. Diese Fläche war im Regionalplan „Windenergienutzung“ (2003) bisher nicht als Eignungsgebiet festgelegt. Im ersten Entwurf des neu aufzustellenden Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ von 2015 war die Fläche nördlich des Gemeindeverbindungsweges noch als Eignungsgebiet „Windenergie“ enthalten. Im zweiten Entwurf vom April 2017 hingegen war die Fläche nicht mehr enthalten.

Die dargestellte Sonderbaufläche Windenergieanlage endet im Norden am Gemeindeverbindungsweg Klein Woltersdorf – Boddin. Innerhalb dieser Fläche befinden sich bereits einige WEA-Altanlagen. Für den Fall einer Repoweringplanung, auch mit höheren Anlagen, ist dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Innerhalb der Ortslagen in den drei Ortsteilen Boddin, Langnow und Heidelberg werden die real vorhandenen Nutzungen und dort, wo es die gemeindliche Entwicklung zulässt, auch Wohnbauflächen für die gemeindliche Eigenentwicklung dargestellt.

## **4.0 Planungskonzeption**

### **4.1 Allgemeine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung**

Der aktuell rechtsgültige räumliche Teilflächennutzungsplan Boddin-Langnow in der Fassung der 1. Änderung enthält zahlreiche Darstellungen aus der Landschaftsplanung, die in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes integriert wurden. Das bedeutet, dass die Darstellungen zweier eigentlich unabhängiger Planwerke in einer Planzeichnung vereint wurden.

Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) hingegen verfügt über separate Landschafts- und Flächennutzungspläne. Die Flächennutzungsplandarstellungen erfolgen zudem einheitlich im Maßstab 1:10.000. Im Rahmen der 1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow erfolgte gemäß dem Feststellungsbeschluss der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) vom 07.06.2007 die Änderung des Maßstabes von früher 1:2.500 auf den in der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) üblichen Maßstab von 1:10.000. Die Flächendarstellungen einschließlich der landschaftsplanerischen Elemente blieben unverändert. Beispielsweise waren hier Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie potentielle Ausgleichsflächen dargestellt. Ebenso wurden aus dem Landschaftsplan flächenrelevante Nutzungsregelungen und Maßnahmen des Gewässerschutzes, des Bodenschutzes, des Arten- und Biotopschutzes sowie für das



Landschaftsbild und für die Erholung des Menschen dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der Planzeichenverordnung für Bauleitpläne. Zudem sollten in einem Flächennutzungsplan keine Darstellungen aus dem Landschaftsplan enthalten sein.

Im Rahmen der nun aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow ist es auch erforderlich, die Darstellungsform an den Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) über den Bereich des ehemaligen Amtes Groß Pankow /Prignitz und den Normen der Planzeichenverordnung für Bauleitpläne anzupassen. Diese Anpassung erfolgte zum größten Teil bereits im Zuge der Erstellung des ersten Vorentwurfes im Jahr 2008.

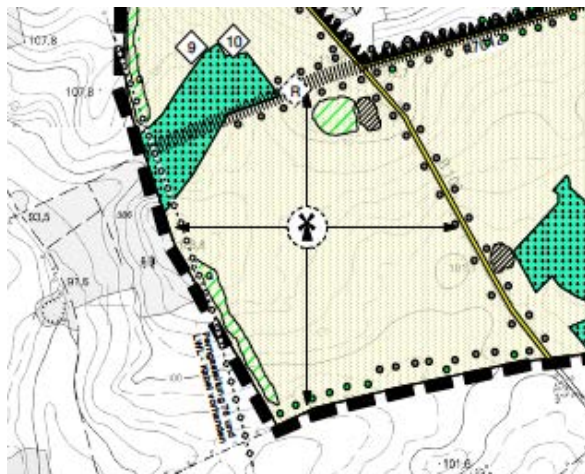
Im Rahmen des überarbeiteten Entwurfes zur damaligen 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow (Stand November 2017) erfolgte eine Überprüfung der übrigen Darstellungen. Die Gemeinde hat sich im Zuge dessen dazu entschlossen, die Darstellungen zu reduzieren und überflüssige Symbole aus der Darstellung herauszunehmen, um die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planwerks zu fördern. Zudem wurden auch die real vorhandenen Nutzungen in den jeweiligen Bauflächen auf ihre Richtigkeit überprüft und ob die vorhandenen Nutzungen mit der jeweiligen Darstellung der Art der baulichen Nutzung übereinstimmen.

Der Ortsteil Boddin-Langnow umfasst drei Gemeindeteile. Dieses sind von Westen nach Osten in der Gemarkung Boddin der Gemeindeteil Boddin, in der Gemarkung Langnow der Gemeindeteil Langnow und im Osten, an der Grenze zum Landkreis Ostprignitz-Ruppin den Gemeindeteil Heidelberg. Der Ortsteil Boddin-Langnow ist besonders stark, vor allem in der Mitte und im Osten durch Waldflächen geprägt. Mit insgesamt 1.465,3 ha Wald sind 53,8 % der Gesamtfläche von Boddin-Langnow bewaldet.

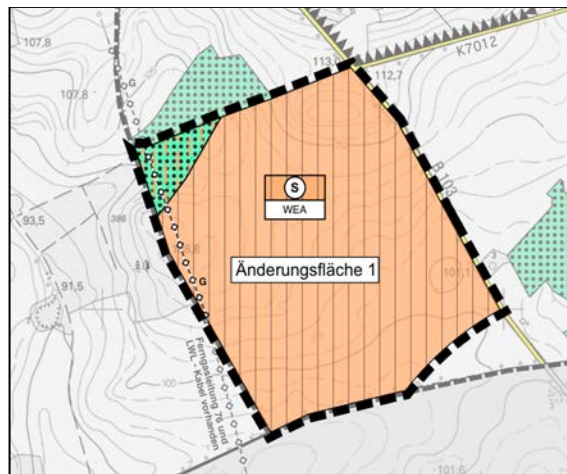
## **4.2 Gemeindeteil Boddin**

Der Gemeindeteil Boddin, die Gemarkung Boddin umfassend, hatte mit Stand 01.01.2021 133 Einwohner. Boddin ist ein Rundlingsdorf in dessen räumlichen Mittelpunkt sich die Kirche befindet. Die erste schriftliche Erwähnung Boddins erfolgte im Jahre 1458. Seit der Zeit vor 1458 bis 1872 gehörte Boddin zum Herrschaftsbereich des Stift Heiligengrabe. Im Jahre 1974 wurde die Gemeinde Boddin mit der Gemeinde Langnow zur Gemeinde Boddin-Langnow zusammengesetzt im damaligen Landkreis Pritzwalk.

#### 4.2.1 Änderungsfläche 1 - Sonderbaufläche „Windenergie“



1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow (März 2008)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow (Stand November 2024)

Im Gemeindeteil Boddin gibt es Flächendarstellungen in der Ortslage von Boddin und im Westen zwischen der Grenze zur Gemarkung Klein Woltersdorf eine 45,3 ha große Darstellung einer Sonderbaufläche zur vorrangigen Nutzung durch Windenergie.

Noch zum Zeitpunkt der eigenständigen Gemeinde Boddin-Langnow wurde westlich der B 103, südlich des Gemeindeverbindungsweges nach Klein Woltersdorf und östlich der Gemarkungsgrenze zu Klein Woltersdorf ein Windpark mit fünf Windenergieanlagen errichtet, die eine jeweilige Gesamtanlagenhöhe von maximal 100 m über dem Geländeniveau aufweisen. Zur Realisierung des Windparks wurde von der damaligen Gemeinde Boddin-Langnow kein Bebauungsplan aufgestellt. Für die Anlagen wurden Einzelanträge auf der Basis des BImSchG gestellt.

Die Gemeinde plant zwischen der Gemarkungsgrenze zu Klein Woltersdorf im Westen und der B 103 im Osten eine 45,3 ha große Sonderbaufläche zu vorrangigen Nutzung der Windenergie darzustellen. Bei der Abgrenzung der Sonderbaufläche im Süden ist der 1.000 m Abstand zu einer im Gebiet der Gemeinde Gumtow, Gemarkung Schönebeck liegenden Wohnnutzung im Außenbereich (an der B 103) einzuhalten. Daher befindet sich eine der Windenergie- Bestandsanlagen nun außerhalb der Sonderbaufläche Windenergie. Im Norden ist der Abstand von 1.000 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung in der Ortslage von Seefeld (Stadt Pritzwalk) einzuhalten.

Die noch im Entwurf der damaligen 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow dargestellte Erweiterung der Sonderbaufläche „Windenergieanlagen“ nördlich des Gemeindeverbindungsweges Klein Woltersdorf – Boddin wurde im weiteren Verfahren herausgenommen, da diese Fläche innerhalb des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ (November 2018) nicht als Eignungsgebiet „Windenergienutzung“ festgelegt wurde.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um das Repowering der fünf südlich des Gemeindeweges gelegenen Windenergieanlagen zu ermöglichen, ist im Jahre 2023 nicht geplant. Eine spätere Repoweringplanung mit höheren Anlagen würde dann zu einer Reduzierung der Anlagenzahl führen, da der 1.000 m Abstand zur Wohnnutzung einzuhalten ist.

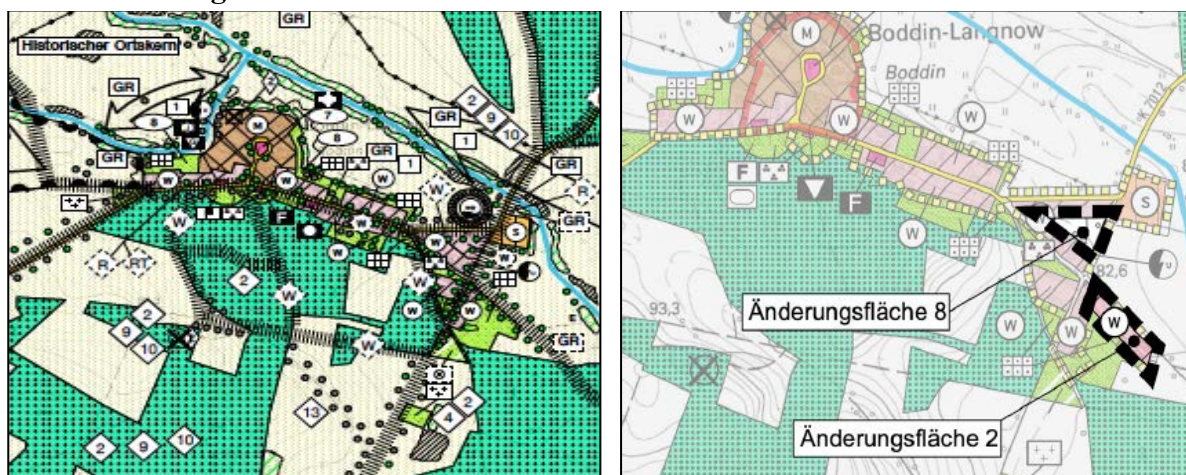
Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „Windenergie“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO an dieser Stelle, verfolgt die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) das Ziel, die Grundsatzbeschlüsse, die zum Thema Windkraft im Gemeindegebiet gefasst wurden, umzusetzen. Die bisherige Darstellung in diesem Bereich in der rechtskräftigen 1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow entspricht nicht der Planzeichenverordnung. In der bisherigen

Fassung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes ist dieser Bereich nur durch ein Windmühlensymbol sowie Pfeile, die die Ausdehnung andeuten, gekennzeichnet. Diese bisherige, eher nachrichtliche Darstellung entfaltet keinerlei Rechtswirksamkeit.

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Windenergie“ ist es der Gemeinde möglich, den in einem Grundsatzbeschluss festgelegten Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von 1.000 m umzusetzen. Das ist besonders aus dem Grund wichtig, da der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ eine Unterschreitung des 1.000 m Abstandes zulässt, unter der Voraussetzung, dass die darin gebauten Windenergieanlagen nicht höher als 150 m sind. Aufgrund der eigenen, bereits vor Jahren getroffenen Grundsatzentscheidung wird die Gemeinde diese Möglichkeit zur Darstellung eines 750 m Abstandes zur nächstgelegenen Wohnnutzung nicht nutzen. Die nordwestlich gelegene Waldfläche, die ebenfalls innerhalb des Windeignungsgebietes liegt, wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow in die Darstellung der Sonderbaufläche „Windenergie“ einbezogen. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) hat sich allerdings in einem Grundsatzbeschluss dagegen entschieden, Windenergieanlagen im Wald zuzulassen. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) vertritt die Ansicht, dass der Nutzung von Windenergie außerhalb von Waldbereichen genügend Raum gewährt wird.

Im Darstellungsbereich befinden sich südlich des Gemeindeverbindungsweges vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen, in denen auch die bereits existierenden fünf Windenergieanlagen des Windparks Boddin stehen. Der Gemeindeverbindungsweg wird zudem durch Bäume gesäumt und geht im Verlauf von der B 103 kommend, Richtung Klein Woltersdorf in ein Waldstück über.

#### 4.2.2 Änderungsfläche 2 und 8 – Wohnbauflächen Boddin



1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow (März 2008)

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow (Stand November 2024)

##### Änderungsfläche 2 – Wohnbaufläche Boddin

Boddin ist mit 133 Einwohnern (Stand Januar 2021) der größte Gemeindeteil im Ortsteil Boddin-Langnow der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz). Aus dem ehemaligen Rundlingsdorf heraus entwickelte sich vor allem entlang der Dorfstraße, die im Osten nach Langnow führt, Wohnbebauung, genauso wie entlang des Blumenthaler Weges, der weiter in Richtung Nordosten nach Bölzke in der Stadt Pritzwalk führt. Im nördlichen Teil, rund um den ovalen Dorfplatz des ehemaligen Rundlingsdorfes ist eine gemischte Baufläche mit 3,0 ha Fläche dargestellt, die auch im Entwurf der 2. Änderung erhalten bleibt, da sich hier ein großer landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Zudem ist am Schönebecker Weg eine ca. 0,6 ha große Sonderbaufläche

dargestellt, welche beibehalten wird, da dort eine aktive Nutzung vorzufinden ist. Die übrige in der Ortslage vorhandene Wohnbebauung ist geprägt durch Einzelhäuser mit großen Gärten und teilweise Kleintierhaltung, im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes. Aus diesem Grund sind diese Flächen mit insgesamt ca. 5,4 ha als Wohnbauflächen dargestellt.

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung der 1. Flächennutzungsplanänderung von 2008 hat sich die Wohnbebauung im südöstlichen Teil der Ortslage bis zum Jahr 2017 weiter ausgedehnt. Hier sind Neubauten entstanden. Diese Entwicklung wird durch die Erweiterung der Wohnbaufläche anstelle der bisher an dieser Stelle dargestellten Grünfläche berücksichtigt. Somit ist die Änderungsfläche 2 in ihrer Darstellung eine Anpassung an die real vorhandene Nutzung, ohne dadurch eine neue wohnbauliche Entwicklung zu erzeugen.

Weiterhin befinden sich in der Ortslage Boddin zwei Flächen für Gemeinbedarf. Mittig im alten Rundling eine Fläche für die Kirche und südliche der Dorfstraße eine Fläche für die örtliche Freiwillige Feuerwehr.

#### Änderungsfläche 8 – Fläche für Landwirtschaft

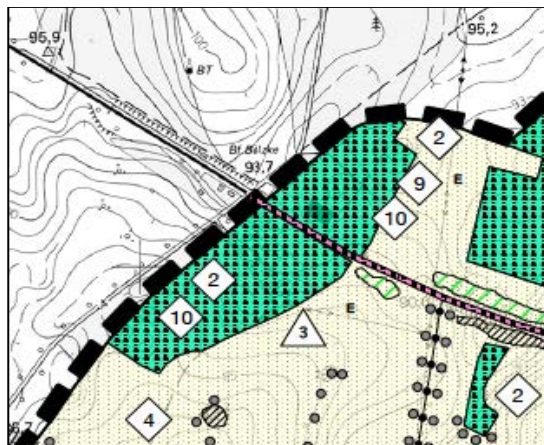
Die Änderungsfläche 8 befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage von Boddin. Aufgrund des fehlenden Bedarfs einer wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die mittig gelegene, dreieckige Wohnbaufläche, mit einer Größe von ca. 0,29 ha im Bereich südlich der K 7012 und nordöstlich des Blumenthaler Weges aus der Planung herauszunehmen und dort zukünftig eine Fläche für Landwirtschaft darzustellen. Dies hat auch den Hintergrund, dass nun an anderer Stelle im Gemeindegebiet von Groß Pankow (Prignitz) Wohnungsbau mittels Bebauungsplänen entwickelt werden kann. Der Wohnbaustreifen südlich der K 7012 kann über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt werden. Der Wohnbaustreifen nordöstlich des Blumenthaler Weges ist aufgrund der dort vorhandenen Bebauung bereits Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Boddin.

### **4.3 Gemeindeteil Langnow**

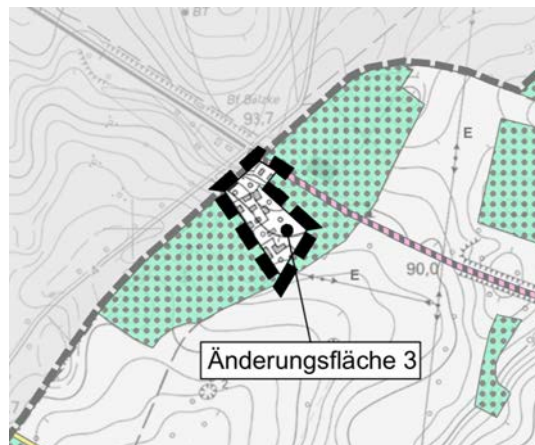
Der Gemeindeteil Langnow, das Gebiet der Gemarkung Langnow umfassend, hatte am 01.01.2021 47 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Bauflächendarstellungen erfolgen nur im Bereich der historischen Ortslage des früheren Rundlingsdorfes. Im Norden befindet sich eine kleine Wohnsiedlung, zum Teil im Wald an dem an der Bahnstrecke Meyenburg – Pritzwalk – Kyritz – Neustadt (Dosse) gelegenen Bahnhof Bölzke. Außerdem befinden sich an der Straße, die nordwestlich aus der Ortslage Langnow heraus, Richtung Sarnow führt, Langnow Ausbau mit fünf weiteren Wohngebäuden sowie zusätzlichen landwirtschaftlichen Gebäuden. Diese Ansammlung ist als Splittersiedlung zu werten.



### 4.3.1 Änderungsfläche 3 - Bölzker-Bahnhof



1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow (März 2008)

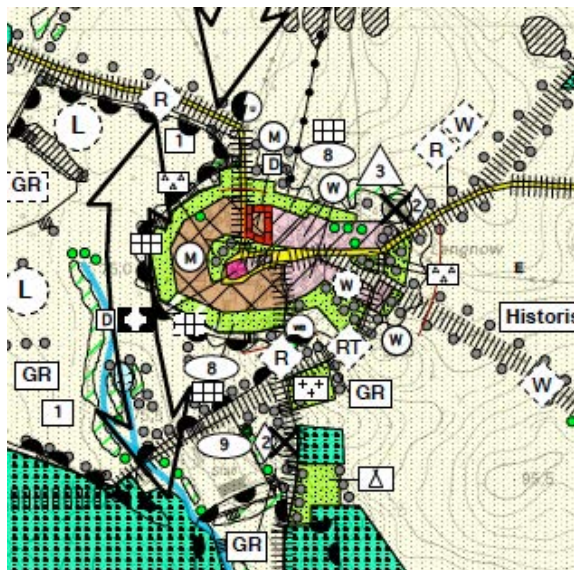


2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow (Stand November 2024)

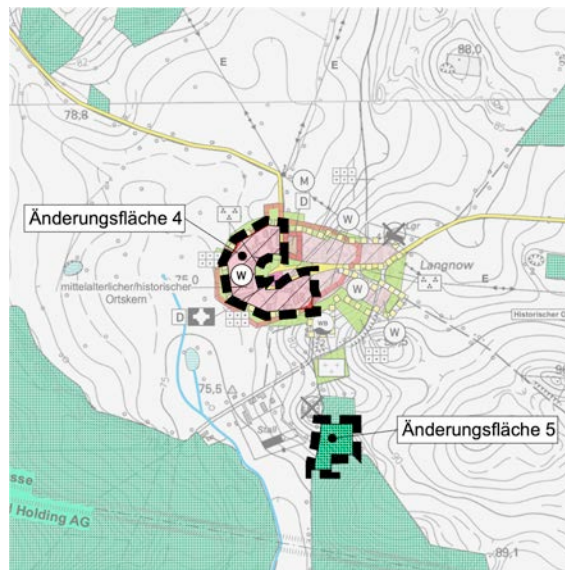
Im nördlichen Bereich der Gemarkung Langnow, an der Grenze zur Stadt Pritzwalk, sind rund um den Bahnhof Bölzke, an der Bahnstrecke Meyenburg – Pritzwalk – Kyritz – Neustadt (Dosse) liegend, Wohnhäuser mit großen Gartenflächen entstanden. Die dort vorhandene Wohnbebauung ist als Splittersiedlung zu bewerten, da die dort vorhandene Bebauung kein solches Gewicht hat, dass sie als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil bewertet werden kann. Fälschlicherweise war dieser bebaute Bereich in der 1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow als Wald dargestellt. Diese Darstellung wird nun im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Boddin-Langnow herausgenommen.

Aufgrund der Funktion dieser kleinen „Bahnhofssiedlung“ als Splittersiedlung ist eine Wohnbauflächendarstellung nicht möglich. Die Fläche wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, obgleich sie in der Realität nicht der Landwirtschaft dient. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde prüfen, ob es sinnvoll ist, hier eine Außenbereichssatzung aufzustellen, da die Gemeinde nicht beabsichtigt, die dort vorhandene Wohnnutzung „abzusiedeln“.

### 4.3.2 Änderungsfläche 4 und 5



1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow (März 2008)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow (Stand November 2024)

#### Änderungsfläche 4 – Ortslage Langnow

Langnow ist ein für die Prignitz typisches Rundlingsdorf, wobei die Wohnhäuser keilförmig um den zentralen Platz angeordnet sind, auf dem sich eine unter Denkmalschutz stehende evangelische Kirche befindet.

Während Boddin deutlich über den früheren Rundling hinauswuchs, hat sich die Besiedlung in Langnow kaum über die historische Rundlingsstruktur hinaus entwickelt. Die dort vorhandenen Gebäude zeigen nach wie vor einen dörflichen Charakter und sie waren bis zur Bildung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften in den 1990er Jahren in der DDR auch landwirtschaftliche Betriebsstätten von Einzelbauern. Nach der Vereinigung der DDR mit der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1990 gab es die Annahme, dass zahlreiche der früheren Hofanlagen wieder aktiviert würden und wie in den 1950er Jahren dort neue landwirtschaftliche Betriebe sowohl im Vollerwerb, wie auch im Nebenerwerb entstehen würden. Daher wurden in der Erstfassung des Flächennutzungsplanes dort gemischte Bauflächen im Sinne von Dorfgebieten dargestellt.

Diese in den 1990er Jahren vermutete Entwicklung, wieder zu vermehrten landwirtschaftlichen Einzelbetrieben, auch in den historischen Dorflagen hat sich, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht ergeben. In der Realität gibt es zwar in geringem Maße landwirtschaftlichen Nebenerwerb, sonst aber eher eine Hobbylandwirtschaft, beispielsweise durch die Haltung von Rotwild und Hobbytierhaltung sowie Gemüse- und Obstanbau zur Selbstversorgung betrieben.

Im Sinne der in der Baunutzungsverordnung definierten Art der baulichen Nutzung entspricht dieses eher einem Kleinsiedlungsgebiet. Dieses ist eine überwiegend dem Wohnen dienende Nutzung, so dass derartige Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden müssen. Aufgrund der von heutigen Agrarbetrieben ausgehenden Emissionen wird es auch in Zukunft nicht mehr möglich sein, landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe in eine überwiegend durch Wohnen geprägte Siedlungsstruktur einzufügen.

Auch im Bereich außerhalb des Rundlings befinden sich Wohngebäude mit großzügigen Nutzgärten, teilweise mit diversen Schuppen. In der bisher rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplan Boddin-Langnow ist die betreffende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Wie oben dargestellt, wird im Rahmen der 2. Änderung des



Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow die bisherige 1,9 ha große gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert. Eine Vergrößerung der Baufläche erfolgt nicht. Somit erfolgt wiederum eine Anpassung an die real vorhandenen Gegebenheiten.

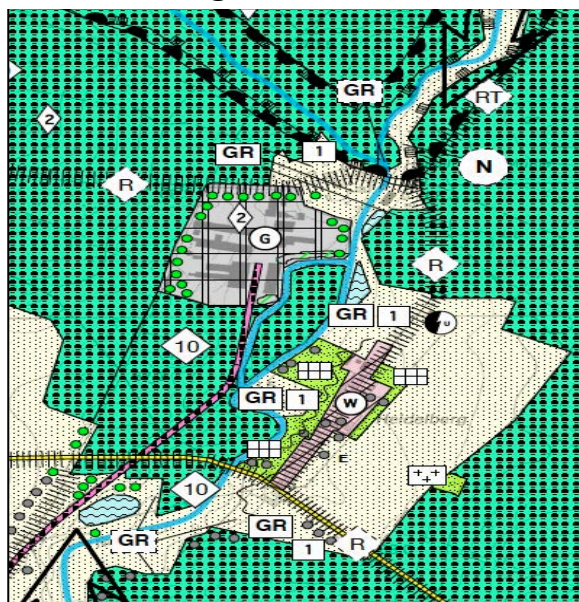
#### Änderungsfläche 5 – Grünfläche Campingplatz

Im Bereich der Änderungsfläche 5 war in der bisherigen Fassung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes eine 0,7 ha große Fläche südlich der Ortslage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt. Dort befindet sich seit längerem kein Zelt- oder Campingplatz mehr und die Gemeinde beabsichtigt auch nicht, an dieser Stelle einen Zelt- oder Campingplatz einzurichten. Daher wird die bisherige Grünfläche mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für Wald dargestellt.

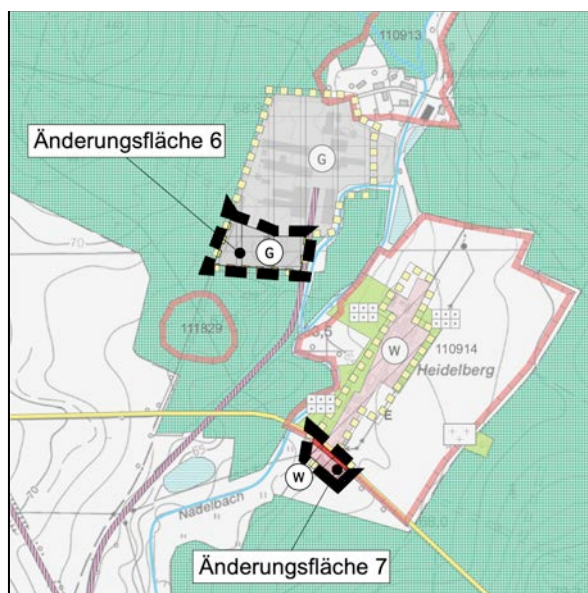
### 4.4 Gemeindeteil Heidelberg

Der Gemeindeteil Heidelberg befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Boddin-Langnow, hatte mit Stand 01.01.2021 33 Einwohner mit Hauptwohnsitz und ist umgeben von einer großen Waldfläche. Die Siedlungsfläche in Heidelberg wird geprägt durch ein ca. 350 m langes Straßendorf, östlich des Gewässerlaufes des Nadelbaches, durch eine ca. 6,9 ha große gewerbliche Baufläche für einen Holzverarbeitungsbetrieb, die von Süden kommend früher durch eine Stichbahnstrecke erschlossen wurde und eine frühere dem Betrieb zugeordnete Arbeitersiedlung nördlich des Betriebes entlang der Straße Mühlenweg, gewissermaßen als kleine „Waldsiedlung“.

#### 4.4.1 Änderungsfläche 6 und 7



1. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans Boddin-Langnow (März 2008)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow (Stand November 2024)



### Änderungsfläche 6 – Gewerbliche Baufläche Heidelberg

Prägend für den Gemeindeteil und die Ortslage Heidelberg ist ein großer Holzverarbeitungsbetrieb, der sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage, mit einigem Abstand zu der ansonsten vorherrschenden Wohnbebauung entlang der Heidelberger Straße befindet. Die Fläche des Holzverarbeitungsbetriebes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der bereits seit längerer Zeit vorhandenen Lage, nahe zur Wohnbebauung ist die Fläche mit dem darauf befindlichen Holzverarbeitungsbetrieb als eingeschränktes Gewerbegebiet zu sehen. Die hierfür im ersten Vorentwurf der 2. damaligen Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow dargestellte gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ist im Laufe der Jahre nach Süden hin erweitert worden, weshalb diese Erweiterung nun auch im aktuellen Entwurf der 2. Änderung als nach Süden hin verlängerte gewerblichen Baufläche dargestellt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der Darstellung dieser gewerblichen Baufläche ausschließlich den Schutz und eine Entwicklungsmöglichkeit für den hier befindlichen Holzverarbeitungsbetrieb verfolgt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, diese Fläche zu einem allgemeinen Gewerbegebiet zu entwickeln. Somit wird sich mit dieser Flächendarstellung an den derzeitigen Bestand angepasst.

Die Änderungsfläche 6 wurde aufgrund des festgelegten Freiraumverbundes auf der östlichen Seite in ihren Maßen so angepasst, dass die erweiterte gewerbliche Baufläche nur noch bis zu der ehemaligen Stichbahntrasse reicht. Die dann auf ca. 10,8 ha verkleinerte Änderungsfläche 6 stellt dann nur noch die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Süden dar, die auch bisher gewerbliche genutzt wurde. Damit werden die Belange des angrenzenden Freiraumverbundes geschützt und planerisch gesichert, dass keine Entwicklung in dortige Richtung entstehen kann.

### Änderungsfläche 7 - Wohnbaufläche Heidelberg

Im so genannten Straßendorf wurden einige bisher schon mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke, so z.B. südlich der Ost-West-Straße, nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow werden diese Grundstücke in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen, so dass sich die Wohnbauflächendarstellung dort von bisher 8,5 ha geringfügig auf nun 10,3 ha vergrößert.

Mit der Darstellung dieser neuen Wohnbauflächen im Bereich bereits vorhandener Wohnbebauung verfolgt die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) nicht das Ziel, neue Wohngebiete zu entwickeln. Vielmehr soll der aktuellen räumlichen Entwicklung des Wohnungsbaus Rechnung getragen sowie die Flächendarstellung in diesem Bereich gemäß der aktuell vorhandenen Nutzung aktualisiert werden.

## **5.0 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow sind Bodendenkmale bekannt, die auch in der Planzeichnung dargestellt werden. Folgende Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 BbgDSchG, bei denen grundsätzlich keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan stehen, befinden sich im Plangebiet:

110.913	Mühle des Mittelalters und der Neuzeit Heidelberg
110.914	Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Heidelberg
110.943	Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Langnow

111.829	Gräberfeld der Bronzezeit
111.830	Landwehr des Mittelalters und der Neuzeit
110.867	Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Boddin

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG (GVBl. Bbg. 9, 215 ff vom 24. Mai 2004) §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalenschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 (3), 9 und 11 (3)). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 (3)). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet (BbgDSchG § 26 (4)).

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung der Bodendenkmale 110.867, 110.943, 110.913 und 111.829 zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte in seiner Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass eine Veränderung/Teilzerstörung/Wegnahme des Bodendenkmals 111.828 (Grabhügel der Bronzezeit) nicht zugestimmt würde.

Einzelheiten werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

Unabhängig vom aktuellen Kenntnisstand „können auch an anderen Standorte“ während der Bauausführung im gesamten Geltungsbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat

verlängert werden. Die zuständige Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 (3)). Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

In der Ortslage Langnow befindet sich im nördlichen Bereich, an der Straße Richtung Sarnow, eine denkmalgeschützte Hofanlage. Ebenfalls denkmalgeschützt ist die in der Mitte des Dorfplatzes befindliche Dorfkirche. Weiterhin ist der Bahnhof Bölzke mit Bahnhofempfangsgebäude, Toilettenhäuschen, Zufahrtsweg und Vorplatz denkmalgeschützt.

Für die genannten Baudenkmale muss bei zukünftigen Bauvorhaben in der Ortslage der Umgebungsschutz beachtet werden.

Alle Veränderungen an Denkmälern und Denkmalbereichen sowie deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Der Schutz der Denkmale erstreckt sich gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch über dessen nähere Umgebung, soweit die Veränderung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird ständig fortgeschrieben und der Schutz der Denkmale ist nicht von der Eintragung in diese Liste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG).

Zudem befinden sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes folgende Baudenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 BbgDSchG, bei denen grundsätzlich keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan stehen:

- 09160057 Langnow, Langnower Str. 23 Dorfkirche
- 09160058 Langnow, Langnower Str. 18 Bauernhof, Wohnhaus, Torhaus, 3 Wirtschaftsgebäude
- 09160936 Bölzke, Am Bahnhof 1 Bahnhof Bölzke mit Bahnhofempfangsgebäude, Toilettenhäuschen, Zufahrtsweg, Vorplatz

Planungen in der Änderungsfläche 4 bedürfen frühzeitiger Abstimmung mit den entsprechenden Denkmalbehörden. Es ist dafür zu sorgen, dass die Denkmale in ihrer Erscheinung und Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Alle Neubauten haben sich in der Kubatur, Materialität, Farbigkeit und Form der Fassaden und des Daches ins Ortsbild einzufügen, sodass die Denkmale in ihrer Erscheinung und Wirkung nicht erheblich beeinträchtigt werden. In den übrigen Änderungsflächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale.

## **6.0 Altlasten / Munitionsfreiheit**

Es sind weder Altlasten, noch Altlastenverdachtsflächen und Munitionsverdachtsflächen bekannt. Jedoch wird vorsorglich der Hinweis gegeben, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten weiterhin bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Bauträger ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **7.0 Sonstige öffentliche Belange**

### **7.1 Verkehrsrechtliche Belange**

Im Rahmen weiterer Detailplanungen ist stets die Erschließung zu prüfen. Dabei sind die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) insbesondere § 9 FStrG zu berücksichtigen.

Im § 9 FStrG heißt es:

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies bedeutet insbesondere für die Änderungsfläche 1, ausgehend von der Bundesstraße 103 im Zuge der freien Strecke sind u. a. für die Erschließung der Sonderbaufläche „Wind“ ausschließlich öffentliche Wege zu nutzen.

### **7.2 Luftfahrtrechtliche Belange**

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den Flächennutzungsplan berührt, da innerhalb des Geltungsbereiches eine Sonderbaufläche für Windenergie dargestellt wird. Windkraftanlagen im Sinne der §§ 14 ff LuftVG stellen Luftfahrthindernisse dar. Gemäß § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem Vorhaben jedoch nichts entgegen, da insbesondere die Sonderbaufläche für Windenergie außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen und Schutzbereichen von zivilen Flugsicherungsanlagen liegt. Gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde außerhalb von Bauschutzbereichen der Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 100 Metern über Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. Gleiches gilt sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte.

Folgende Hinweise gelten zudem für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow:

1. Die Tages- und Nachtkennzeichnung von Windkraftanlagen richtet sich nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen in der jeweils aktuell gültigen Fassung (AVV; NIL 1-1-950-17 vom 08.02.2017).
2. Für den Einsatz einer bedarfsgesteuerten Nachtkennzeichnung von Windkraftanlagen ist gem. Pkt. 17.4 Abschnitt 3 AVV LFH die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde erforderlich, welche auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisationen nach § 31b Abs. 1 S. 1 LuftVG entscheidet. Die Systemanforderungen für die bedarfsgesteuerte Nachtkennzeichnung von Windkraftanlagen ergeben sich aus Anhang 6 A VV LFH.
3. Für die Errichtung von Windkraftanlagen, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, ist die luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG in jedem Falle zwingend erforderlich.

4. Der zuständigen Luftfahrtbehörde sind die Planunterlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Windkraftanlage vorzulegen.
5. Die Zustimmungs-/ Genehmigungspflicht erstreckt auch auf temporäre Hindernisse. Einsatzpläne von Kränen oder ähnlichen Baugeräten, die eine Maximalhöhe von 100 m über Grund überschreiten, sind bei der Luftfahrtbehörde entsprechend zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

### 7.3 Belange des Bergbaus / Bodengeologie

#### Änderungsfläche 1:

##### **Bergaufsicht/ Steine- und Erdenbergbau:**

Direkt nordöstlich der Änderungsfläche liegt der Kiessandtagebau Boddin Butterberg (Betriebsstättennummer b048) der vVM Recycling Christian Kann (Sitz: Plattenburg OT Vies-ecke). Im Kiessandtagebau finden Gewinnungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes statt.

##### **Rohstoffsicherung:**

Nordöstlich der Änderungsfläche grenzt das Vorranggebiet der Rohstoffsicherung Boddin - Langnow Nord zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (hier Kiessande) an. Eine eventuell zukünftige Rohstoffgewinnung in diesem Bereich darf durch Planungen nicht behindert werden).

### 7.4 Belange der Landwirtschaft

#### Änderungsfläche 1

Die Fläche befindet sich im Kataster für landwirtschaftliche Nutzflächen auf den Ackerland-Feldblöcken DEBBLI 1770411903 und DEBBLI 1770411902. Die betroffenen Flurstücke wurden im Antragsjahr konventionell bewirtschaftet. Das Gebiet befindet sich vollständig im benachteiligten Gebiet. Bei der Bodenart des Plangebietes handelt es sich um Sand, der mit einer Bodenzahl um 28 eine geringe Ertragsfähigkeit aufweist.

#### Änderungsfläche 2

Die Fläche befindet sich im Kataster für landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem Ackerland-Feldblock DEBBLI0270070184. Das betroffene Flurstück 195 wurde im Antragsjahr 2023 als Brache bewirtschaftet. Das Flurstück 188 wurde im Antragsjahr 2023 konventionell bewirtschaftet. Das Gebiet befindet sich vollständig im benachteiligten Gebiet. Bei der Bodenart des Plangebietes handelt es sich um Sand, der mit einer Bodenzahl um 27 eine geringe Ertragsfähigkeit aufweist.

### 7.5 Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung (4 Richtfunklinks). Alle geplanten Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie des Richtfunkstrahles von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m einhalten. Diese Schutzabstände müssen in den nachfolgenden Planverfahren sowie dem Genehmigungsverfahren beachtet werden.

## 7.6 Oberflächengewässer

Die Änderungsflächen 6 und 7 befinden sich an einem Gewässer II. Ordnung 24 (Nadelbach). Hier ist zu beachten, dass in einem Abstand von 5,0 m zur jeweiligen Böschungsoberkante keine Bebauungen, Einzäunungen oder Anpflanzungen durchgeführt werden dürfen.

## 7.7 Trinkwasser-, Löschwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes befinden sich Trinkwasserleitungen, welche von dem Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk unterhalten werden. Hier besteht die Möglichkeit eines potentiellen Anschlusses, um Flächen und Grundstücke mit Trinkwasser zu versorgen. Diese Versorgungsleitungen sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu beachten.

Der Ortsteil Boddin-Langnow ist nicht an ein zentrales Schmutzwassernetz angebunden und es ist auch kein Anschluss an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant. Daher sind die Siedlungsflächen in der Planzeichnung mit einer gelben Randsignatur als Flächen ohne zentrale Schmutzwasserentsorgung dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche erfolgt die Schmutzwasserentsorgung auch zukünftig dezentral durch abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung gilt, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser im Brandfall gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 nicht durch das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden kann, da die vorhandenen Anlagen für die Wasserverteilung und nicht für eine Löschwasserversorgung dimensioniert wurden. Die Nutzung der im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten ist im Fall einer Brandbekämpfung jedoch nicht ausgeschlossen.

## 7.8 Strom- und Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes besteht die Möglichkeit des direkten Stromanschlusses. Die Versorgung von Flächen mit elektrischem Strom kann über die Leitungsverläufe nach Antragsstellung mit der E.DIS Netz GmbH genutzt werden. Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind bei Bedarf eventuelle Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit der E.DIS Netz GmbH auf Ebene im Rahmen einer Erschließungsfachplanung abzustimmen.

Eigentümer und Betreiber der Ferngasleitung (FGL) 76 am westlichen Rand des Plangebietes ist die ONTRAS Gastransport GmbH als Dienstleister im Bereich der Energieversorgung. Es handelt sich hierbei um eine Ferngasleitung. Hierzu sind folgende Hinweise zu beachten:

Bei der Bestimmung der Mindestabstände zwischen Windenergieanlagen (WEA) und gastechnischen Anlagen der ONTRAS ist, gemäß DVGW-Rundschreiben G 07/15 vom 01.12.2015 die Mindestabstände aus dem Gutachten "Windenergieanlagen in Nähe von Schutzobjekten - Bestimmung von Mindestabständen" der Dr.-Ing. Veenker Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, vom 11.12.2014, Rev. 07, anzuwenden. Am 15.12.2020 ersetzte die Dr.-Ing. Veenker Ingenieurgesellschaft mbH das Generalgutachten durch die Rev. 09 (Änderungen erfolgten u.a. bei der Berücksichtigung weiterer Windenergieanlagentypen sowie deren Klasseneinteilung). Durch ONTRAS wird auch das Generalgutachten Rev. 09 anerkannt.

Planungen für Windenergieanlagen sind frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung bei der GDMcom einzureichen und abzustimmen.

## 7.9 Telekommunikation

Der Ortsteil Boddin-Langnow und die darin befindlichen Ortslagen Boddin, Langnow und Heidelberg sind weitgehend mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH versorgt. Beim Bedarf des Anschlusses ist der jeweilige Bauherr dazu verpflichtet, den Kontakt mit der Telekom Deutschland GmbH eigenständig herzustellen.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien der Telekom Deutschland GmbH zu berücksichtigen und zu beachten. Dabei sind für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

Eigentümer der Kabelschutzrohranlage (KSR) BF 8446-05 mit einliegenden LWL-Kabeln ist die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbh & Co. KG. Die Telekommunikationsanlage liegt parallel zur/im Schutzstreifen der ONT-RAS FGL 76.

## 8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß §2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung (eigenständiges Dokument) beschrieben und bewertet.

## 9.0 Flächenbilanz

Änderungsfläche	Art der baulichen Nutzung	Fläche in ha		
		Bestand	Planung	Differenz
<b>Fläche 1</b> 47,3 ha	Sonderbaufläche „Windenergie“	0	45,29	45,29
	Waldfläche	2,01	2,01	0
	Fläche für Landwirtschaft	45,29	0	-45,29
<b>Fläche 2</b> 0,38 ha	Wohnbaufläche	0	0,38	0,38
	Grünfläche	0,38	0	-0,38
<b>Fläche 3</b> 1,12 ha	Fläche für Landwirtschaft	0	1,12	1,12
	Waldfläche	1,12	0	-1,12
<b>Fläche 4</b> 1,93 ha	Wohnbaufläche	0	1,93	1,93
	Gemischte Baufläche	1,93	0	-1,93
<b>Fläche 5</b> 0,67 ha	Waldfläche	0	0,67	0,67
	Grünfläche	0,67	0	-0,67
<b>Fläche 6</b> 1,09 ha	Gewerbliche Baufläche	0	1,09	1,09
	Waldfläche	1,09	0	-1,09



<b>Fläche 7</b> 0,24 ha	Wohnbaufläche	0	0,24	0,24
	Flächen für Landwirtschaft	0,24	0	-0,24
<b>Fläche 8</b> 0,29 ha	Wohnbaufläche	0,29	0	-0,29
	Fläche für Landwirtschaft	0	0,29	0,29

#### Differenzierung der einzelnen Arten der baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche.....	+ 2,26 ha
Gemischte Baufläche .....	- 1,93 ha
Gewerbliche Baufläche.....	+ 1,09 ha
Sonderbaufläche „Windenergie“.....	+ 45,29 ha
Fläche für Landwirtschaft.....	- 44,12 ha
Grünfläche.....	- 1,05 ha
Waldfläche.....	- 1,54 ha

*Hinweis: Durch die Herausnahme von 0,29 ha Wohnbauflächen im Gemeindeteil Boddin, in der Änderungsfläche 8 sind keine Bauflächen mehr im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Boddin-Langnow enthalten, die auf die wohnbauliche Eigenentwicklungsoption der Gemeinde anzurechnen sind. Die 1,93 ha gemischten Bauflächen wurden in Wohnbauflächen geändert. Die 0,33 ha Zunahme an Wohnbauflächen ergibt sich dadurch, dass in zwei Änderungsflächen bereits mit Wohnhäusern bebaute Flächen nun nicht mehr als Fläche für Landwirtschaft, sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden. Somit erfolgt eine darstellerische Anpassung an die real vorhandene Art der baulichen Nutzung, ohne eine neue wohnbauliche Entwicklung zu fördern.*

## 10.0 Planverfahren

Im Jahr 2008 sollte der räumliche Teilflächennutzungsplan Boddin-Langnow grundsätzlich überarbeitet werden. Hauptziel waren die Darstellungen der Planzeichnung entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Bereich des ehemaligen Amtes Groß Pankow/Prignitz anzupassen. Ursprüngliches Ziel war es außerdem, die drei separaten Teilflächennutzungspläne der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zu einem das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Gesamt-Flächennutzungsplan der Gemeinde zusammenzuführen. Im Rahmen der ersten Vorentwurfsplanung zur damaligen 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow wurde der Vorentwurf - Stand Dezember 2008 - erstellt, mit dem im Jahre 2009 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden. Eine Auswertung der Stellungnahmen erfolgte nicht mehr, da die Planungsarbeit für Boddin-Langnow im Jahr 2009 abgebrochen wurde, während der räumliche Teilflächennutzungsplan Klein Woltersdorf und weitere Änderungen weiterbearbeitet wurden.

Da die Planunterlagen inzwischen veraltet waren und die frühzeitige Beteiligung bereits acht Jahre zurücklag, hat die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für die damalige 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplan Boddin-Langnow neu gefasst und beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen. Soweit noch aktuell wurden Anregungen und Hinweise aus den 2009 eingegangenen Stellungnahmen bei

der Neubearbeitung berücksichtigt. Eine Abwägung der Stellungnahmen nach über acht Jahren erfolgte nicht.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.12.2017 wurde der Vorentwurf der damaligen 2. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Boddin-Langnow beschlossen, so dass anschließend die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt worden sind. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.01.2018 bis zum 19.02.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2018 ebenfalls am Planverfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen erforderten eine geringfügige Überarbeitung des Entwurfes, indem eine bestehende Änderungsfläche (Änderungsfläche 2) angepasst wurde, eine Änderungsfläche (Änderungsfläche 9) neu hinzukam und zwei neue textliche Darstellungen aufgenommen worden sind. Zudem wurden diverse Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Nach Wiederaufnahme der Planarbeit im Jahre 2022 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.06.2023 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und im Anschluss die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 06.07.2023 bis zum 07.08.2023 statt, wobei parallel dazu die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.07.2023 durchgeführt worden ist.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in ihrem Inhalt in den Unterlagen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow berücksichtigt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mussten in der Planzeichnung Änderungen durchgeführt werden. Aufgrund der Stellungnahme der Oberförsterei Bad Wilsnack wurde die Änderungsfläche 5 als Fläche für Wald dargestellt. Die Änderungsfläche 8 war in der vorherigen Fassung des Flächennutzungsplanes bereits als Fläche für Wald dargestellt und wird nun durch den Hinweis der Oberförsterei Bad Wilsnack in ihrer Darstellung als Fläche für Wald beibehalten. Somit entfällt die Änderungsfläche 8 im Bereich der Ortslage von Heidelberg aus dem Planverfahren, wodurch die Änderungsfläche 9 in der Ortslage Boddin zur Einhaltung der numerischen Reihenfolge zur „neuen“ Änderungsfläche 8 wird. Zudem mussten in der Begründung und im Umweltbericht kleinere redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen werden. Ebenfalls wurden die von den Behörden und von den Trägern öffentlicher Belange gegebenen Hinweise nachrichtlich aufgenommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es keine „räumlichen Teilflächennutzungspläne“ mehr gibt und des § 5 Abs. 2a BauGB können sachliche Teilflächennutzungspläne nur für Zwecke des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (Windenergie) aufgestellt werden. Aus diesem Grunde wird mit Fassung des Feststellungsbeschlusses die Bezeichnung für diese Planung wie folgt geändert: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow.

Damit erfolgten keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, so dass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Feststellungsbeschluss am 28.09.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) gefasst wurde. Danach werden die Unterlagen in Form einer Verfahrensakte zusammengestellt und zur Genehmigung beim Landkreis Prignitz (Posteingang 20.10.2023) zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 15.12.2023 hat der Landkreis die Genehmigung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Ortsteil Boddin-Langnow erteilt, jedoch mit einer Maßgabe und weiteren Auflagen. Um die Flächennutzungsplanänderung zur

Rechtsverbindlichkeit führen zu können, müssen die Maßgabe und die Auflagen erfüllt werden, welche vor Bekanntmachung der Genehmigung vom Landkreis nochmals geprüft werden.

Die Maßgabe beinhaltet, dass für die dargestellte Sonderbaufläche für Windenergieanlagen (mit Ausschlusswirkung) ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erarbeiten ist.

Dies begründet sich darin, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB bei der Planung von Konzentrationsflächen für die Windenergienutzung die Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzepts verlangt, welches sich auf den gesamten Außenbereich des Gemeindegebietes erstreckt. In diesem Gesamtkonzept muss die planerische Entscheidung nicht nur Auskunft darüber geben, von welchen Erwägungen die positive Standortzuweisung getragen wird, sondern auch deutlich machen, welche Gründe es rechtfertigen, den übrigen Planungsraum von Windenergieanlagen freizuhalten.

Der Landkreis Prignitz konnte nicht feststellen, dass die Gemeinde ein schlüssiges Gesamtkonzept für Windenergienutzungen entwickelt hat, das darüber Auskunft gibt, aus welchen sachlichen Gründen es gerechtfertigt ist, den gesamten übrigen Planungsraum außerhalb des Windenergiegebietes im Außenbereich im Ortsteil Boddin-Langnow von Windenergieanlagen freizuhalten.

Die erteilten Auflagen beinhalteten eher redaktionelle Korrekturen in einigen Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung, welche dem Landkreis zugearbeitet und bestätigt wurden.

Mit Schreiben vom 04.01.2024 wurden dann die ergänzenden Ausführungen im Zusammenhang mit der Maßgabe zur weiteren Prüfung beim Landkreis eingereicht. Die Ausführungen zu der Maßgabe beinhalteten eine sachliche Erklärung dazu, warum die Gemeinde kein Gesamtkonzept für Windenergieanlagen benötigt und dass die Gemeinde sich gemäß der Anpassungspflicht gegenüber der Regionalplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG richtet.

Am 18.01.2024 hat der Landkreis abschließend mitgeteilt, dass die Erfüllung der Maßgabe nicht bestätigt werden kann, so dass in Konsequenz die Flächennutzungsplanänderung bisher nicht zur Rechtsverbindlichkeit geführt werden konnte.

Der Landkreis teilte mit, dass die bei der Erarbeitung des Planungskonzepts unterbliebene bzw. nicht dokumentierte Differenzierung zwischen „harten“ und „weichen“ Tabuzonen ein sich aus der Planbegründung und den Aufstellungsvorgängen ergebender und damit offensichtlicher Fehler bei der Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials ist.

Der festgestellte beachtliche Abwägungsmangel hat zur Folge, dass die Maßgabe nicht erfüllt und die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), OT Boddin-Langnow mit der Rechtsfolge des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Es bestehen laut des Landkreises Prignitz folgende Möglichkeiten, die Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen:

1. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), OT Boddin-Langnow wird um das beschriebene schlüssige gesamtäumliche Plankonzept (incl. harter und weicher Tabuzonen) ergänzt. Dies erfordert ein neues Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 und § 4 Abs. 2 BauGB). Dies würde der Maßgabenerfüllung entsprechen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Rechtswirkungen eines Flächennutzungsplanes gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 in der bis zum 1. Februar 2023 geltenden Fassung für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, vorbehaltlich des § 249 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur fort gelten, wenn der Plan bis zum 1.

Februar 2024 wirksam geworden ist (§ 245e BauGB - Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land).

2. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) beschließt, die im Flächennutzungsplan enthaltene Ausschlusswirkung herauszunehmen und auch die textliche Darstellung 1 - Allgemeines Maß der baulichen Anlagen inhaltlich zu überarbeiten. Auch diese Änderung bedarf eines erneuten Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 und § 4 Abs. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung von Höhenbeschränkungen das Erreichen des Flächenzieles des in Aufstellung befindlichen Regionalplans „Windenergienutzung (2024)“ gefährden.

3. Rücknahme/Zurückziehen des Genehmigungsantrages vom 20.10.2023

Mit Rücknahme der nicht genehmigungsfähigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), OT Boddin-Langnow wird der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) die eingereichte Verfahrensakte (bestehend aus 2 Ordnern) ausgehändigt.

Um den beachtlichen Abwägungsmangel zu lösen und noch eine Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen, hat die Gemeindevertretung am 29.02.2024 beschlossen, den geänderten Entwurf (ohne Textliche Darstellungen) und auf dessen Grundlage die erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen (2. Möglichkeit des Landkreises).

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch die Veröffentlichung der geänderten Entwurfsunterlagen auf der gemeindeeigenen Internetseite und durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 11.04.2024 bis zum 17.05.2024 statt, wobei parallel dazu die Beteiligung der Behörden, TöBs sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.04.2024 durchgeführt worden ist.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in ihrem Inhalt in den Unterlagen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) berücksichtigt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mussten in den Planunterlagen keine Änderungen vorgenommen werden. Es mussten nur einzelne zusätzliche Hinweise in die Begründung aufgenommen sowie minimale redaktionelle Korrekturen in der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen werden.

Daher ist festzustellen, dass nach Herausnahme der Textlichen Darstellungen nun keine Bedenken mehr gegenüber der Planung vorliegen, so dass abschließend der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

Danach werden die Unterlagen erneut in Form einer Verfahrensakte zusammengestellt und zur Genehmigung beim Landkreis Prignitz eingereicht. Sobald die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt, wird die Genehmigung ortsüblich im Prignitz Express bekannt gemacht. Nach Ablauf des Tages der Bekanntmachung zur Erteilung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan dann rechtsverbindlich.

Stand November 2024

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