

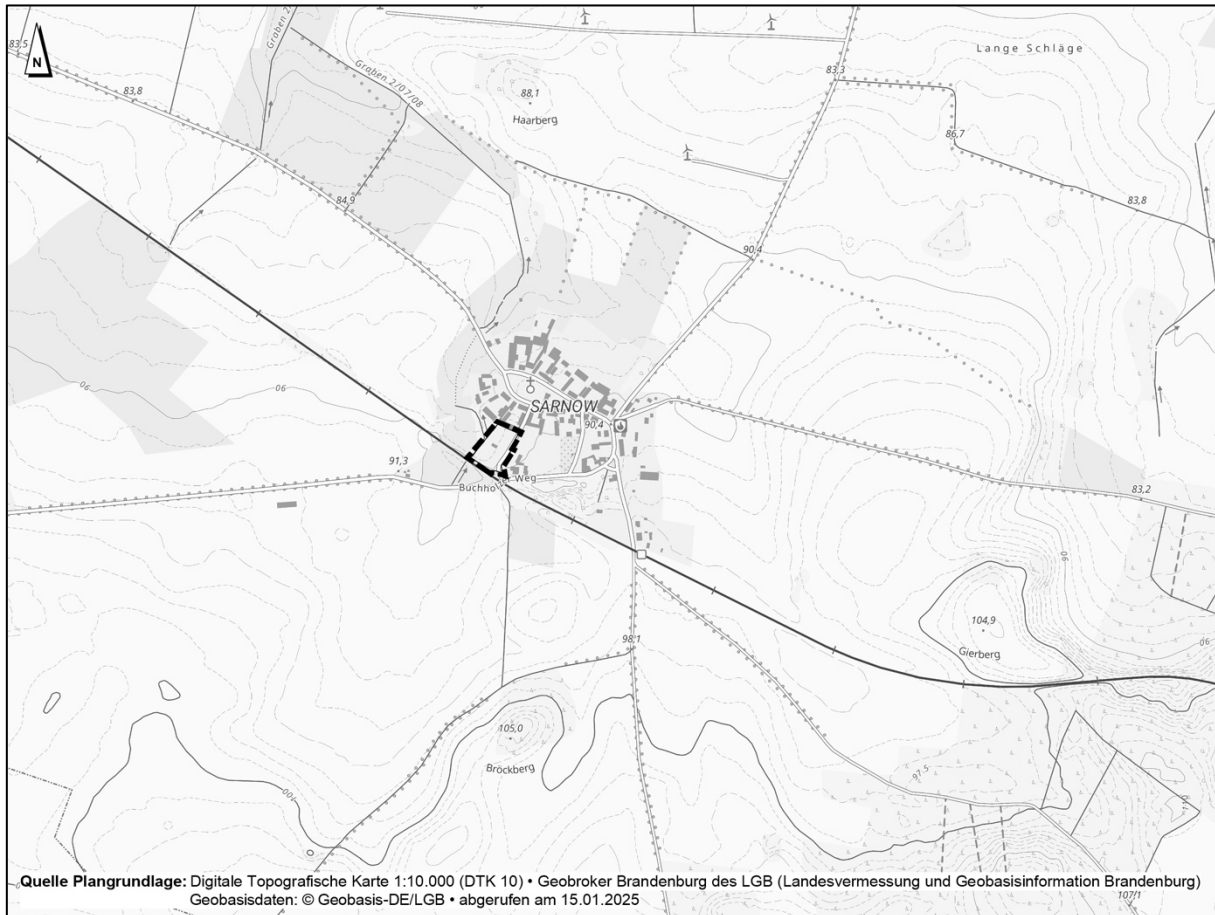
Stadt Pritzwalk

Landkreis Prignitz

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Januar 2026

Stadt Pritzwalk
Marktstraße 39
16928 Pritzwalk

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Pritzwalk 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 / M. Sc. Marvin Lanbin

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen, Ziele der Raumordnung	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung.....	2
2.3	Landschaftsplan (1995).....	4
2.4	Bisherige Flächennutzungsplanung.....	4
3.0	Anlass und Ziel der Planung	5
4.0	Planungskonzeption	6
5.0	Erschließung	7
5.1	Verkehrerschließung.....	7
5.2	Technische Infrastruktur.....	7
5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	7
5.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	7
5.2.3	Schmutzwasserentsorgung.....	8
5.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	8
6.0	Sonstige Belange	8
6.1	Belange des Bodenschutzes / Altlasten / Munitionsbelastung.....	8
6.2	Belange der Landwirtschaft und Belange des Immissionsschutzes.....	8
6.3	Denkmalschutz.....	9
7.0	Belange von Natur und Landschaft	10
8.0	Flächenbilanz	10
9.0	Planverfahren	10

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

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. 2023 I Nr. 176);

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

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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]); zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]);

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

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

2.0 Übergeordnete Planungen, Ziele der Raumordnung

Die Stadt Pritzwalk mit insgesamt 12.400 Einwohnern (Stand Dezember 2024) und 12 Ortsteilen liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg, zentral gelegen im Landkreis Prignitz. Der Landkreis Prignitz ist nach der Prignitz benannt, einer Naturlandschaft im Nordwesten Brandenburgs, welche sich über den Landkreis Prignitz und Ostprignitz-Ruppin erstreckt. Der Begriff Prignitz „*pregynica*“ stammt von der Sprache der westslawischen Stämme und bedeutet so viel wie „ungangbares Waldgebiet“. Flachland, Wälder und Heidelandschaften sind die heute dominierenden Landschaftsbilder in der Region.

Im Rahmen der letzten Kreisgebietsreform am 05.12.1993 wurden die Landkreise Pritzwalk und Perleberg zum Landkreis Prignitz vereinigt. Die Kreisstadt Perleberg befindet sich rund 22 km südwestlich und ist mit der Stadt Pritzwalk durch die B 189 sowie der Bahnstrecke der DB-Regionalbahn („Prignitz-Express“), von Neuruppin über Wittstock kommend in Richtung Perleberg bis Wittenberge verkehrlich gut angebunden. Zudem befindet sich die Stadt Pritzwalk in der Nähe der A 24 und ist mit dem Ortsteil Falkenhagen direkt angebunden, so dass hier eine Anknüpfung an den überregionalen Verkehr gewährleistet ist. Weiterhin hat die Stadt Pritzwalk die Funktion eines geteilten Mittelzentrums mit der rund 20 km östlich entfernten Stadt Wittstock/Dosse.

Die Ortschaft Sarnow in dem sich die Änderungsfläche befindet, liegt rund 4,5 km südöstlich von der Kernstadt entfernt und ist ein Gemeindeteil vom Ortsteil Buchholz, der insgesamt 383 Einwohner (Stand Dezember 2023) hat.

Sarnow ist ein Angerdorf mit der „Dorfstraße Sarnow“ als Hauptverkehrsstraße. Im Zentrum des Dorfbangers befindet sich die evangelische Dorfkirche aus dem 14. Jahrhundert. Im Südosten liegt der Bahnhof, der von der RB 73 bedient wird, die zwischen der Kernstadt von Pritzwalk und der südöstlich gelegenen Stadt Neustadt/Dosse verkehrt. Der Gemeindeteil ist weiterhin vorwiegend geprägt von einer Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern in Kombination mit Gebäuden zur landwirtschaftlichen Nutzung. Des Weiteren ist innerhalb von Sarnow eine Gaststätte und ein Friedhof vorzufinden.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Stadt Pritzwalk aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für das Land Brandenburg und dem Regionalplan Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Für die Planungen der Gemeinde sind daher der aktuelle LEP HR (in der Fassung von 2009) sowie der Regionalplan maßgeblich. Diese beschreiben die übergeordneten raumordnerischen Belange.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 13. Mai 2019 ist der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). In Kraft getreten ist der Plan am 1. Juli 2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**. Festzuhalten ist, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält, weshalb nur die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 von Bedeutung sind.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 5 Abs. 3 LEPro 2007) wird ersichtlich, dass bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden und in festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personenverkehr gut erschlossen sind, sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren soll. Dieser Grundsatz der Raumordnung wird bei der Planung für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Sarnow berücksichtigt, da die Änderungsfläche durch eine bereits bestehende unbefestigte Verkehrsfläche erschlossen wird. Zudem ist die Änderungsfläche durch die Nähe zum Bahnhof von Sarnow bereits durch den schienengebundenen Personenverkehr erschlossen.

Ziel der Raumordnung 5.2 Abs. 1 LEP-HR hat den Inhalt, dass „Neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen“ sind. Durch das angrenzen des Geltungsbereiches an erschlossene Grundstücke mit Bestandsgebäuden wird diesem Ziel der Raumordnung entsprochen.

2.2 Regionalplanung

Regionalplanerisch betrachtet, gehört die Stadt Pritzwalk zur regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Der Regionalplan stellt innerhalb der Planhierarchie eine intermediäre Ebene dar, welche sich zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung befindet.

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 "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP PO) vom 30. April 2019
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP Wind) vom 8. Oktober 2020
- Aufstellungsbeschluss über den Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ vom 25. Januar 2023

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wendet den Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ künftig nicht mehr an. Aus diesem Grund findet dieser bei der kommunalen Bauleitplanung keine Berücksichtigung mehr.

Die Regionalversammlung hat den Regionalplan Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Der Regionalplan diente dazu in den Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Oberhavel die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen zu steuern. Zu diesem Zweck wurden 34 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von 1,5 % festgelegt. Des Weiteren wurde zum Schutz wertvoller Freiraumbereiche und deren Verbindung ein Vorranggebiet "Freiraum" festgelegt. Zudem wurden Vorbehaltsgebiete zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften ausgewiesen.

Mit Bescheid vom 17. Juli 2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Satzung in Teilen genehmigt. Hierbei waren jedoch die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung von der Genehmigung ausgenommen. Ausschlaggebend hierfür war, dass das Umweltministerium aufgrund artenschutzrechtlicher Bedenken sein Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt hat, dass die vier der Eignungsgebiete nicht als raumordnerische Festlegungen im Plan erhalten bleiben. Dagegen hatte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Eine Bekanntmachung der genehmigten Kapitel "Freiraum" und "historisch bedeutsame Kulturlandschaften" ist im Amtsblatt für Brandenburg nicht erfolgt.

Mittlerweile hat sich ergeben, dass durch die grundsätzlichen Änderungen im Raumordnungs- und Artenschutzrecht eine Fortführung des Verfahrens zur Genehmigung des Abschnitts zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung nicht mehr aussichtsreich erscheint. Außerdem hat die Regionale Planungsgemeinschaft bereits den Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ und die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung beschlossen. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat daher die Klage gegen die teilweise

vorhandene Genehmigung des Sachlichen Teilplans "Freiraum und Windenergie" durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) zurückgenommen.

In Bezug auf die Abschnitte "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften" bestehen umfangreiche Anforderungen der Anpassung an den aktuell gültigen Rechtsrahmen. Diese kämen einer Neuaufstellung des Plans gleich und sind daher derzeit nicht geplant.

Stattdessen wurde wie bereits erwähnt der Entwurf des neuen sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" erarbeitet. Der Vorentwurf vom sachlichen Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ wurde am 27.06.2024 von der Regionalplanung als Entwurf beschlossen. Das formelle Beteiligungsverfahren hierzu wurde vom 18.12.2024 bis zum 18.03.2025 durchgeführt. Erst mit Veröffentlichung eines die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurfes sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§4 (1) ROG). Die geplanten Festlegungen des Regionalplans begründen kein Konfliktpotenzial gegenüber der angezeigten Planung.

Ansonsten geht von den regionalplanerischen Zielen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. BauGB).

Die unterschiedlichen sachlichen Teilpläne und der Gesamtplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel treffen für die Änderungsfläche von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz keine Aussage.

2.3 Landschaftsplan (1995)

Die Stadt Pritzwalk verfügt über einen rechtskräftigen **Landschaftsplan (LP)** aus dem Jahr 1995, der aufgrund seiner mangelnden Aktualität nicht als übergeordnete Planung hinzugezogen werden kann.

2.4 Bisherige Flächennutzungsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk hat am 14.11.2007 den Beschluss zur gemeinsamen Neubekanntmachung der für die im Gebiet der Stadt Pritzwalk bestehenden Teilflächennutzungspläne beschlossen. Das Ziel der gemeinsamen Neubekanntmachung war die kartographische Zusammenführung der 12 Teilflächennutzungspläne innerhalb der Stadt Pritzwalk. Diese Zusammenführung sollte einen besseren Überblick über die Planungsabsichten im gesamten Gemeindegebiet ermöglichen, um zukünftig eine bessere Abstimmung von gemarkungs-übergreifenden Flächennutzungen durchführen zu können.

Daher verfügt der Ortsteil Buchholz mit dem Gemeindeteil Sarnow bereits über einen rechtsgültigen räumlichen Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung, der am 23.11.2007 rechtskräftig wurde. In diesem ist die Änderungsfläche, für die nun die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz erfolgt, überwiegend als eine Grünfläche dargestellt.

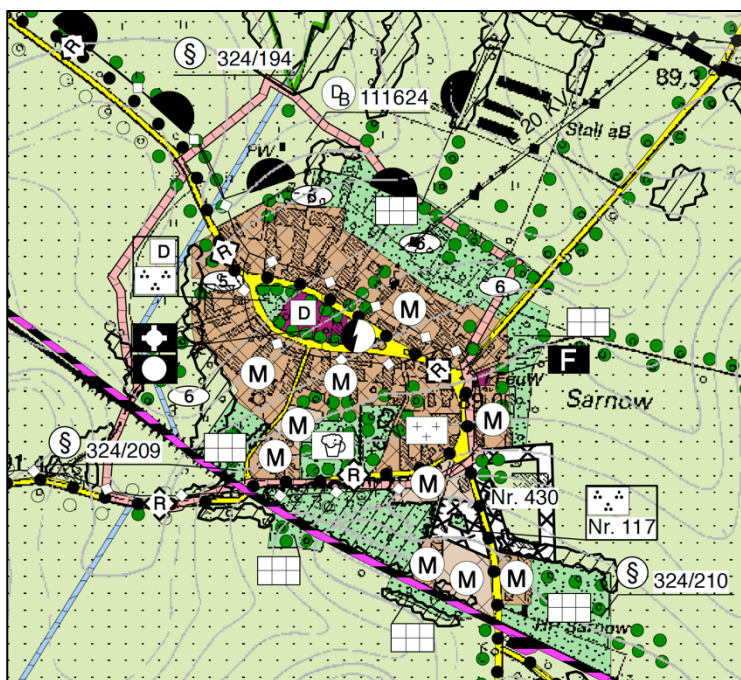


Abb. 1: Ausschnitt vom Gemeindeteil Sarnow aus der aktuell rechtsgültigen Fassung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans vom Ortsteil Buchholz der Stadt Pritzwalk (2007)

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Gemeindeteil Sarnow des Ortsteils Buchholz der Stadt Pritzwalk hat der Eigentümer der zu überplanenden Fläche bei der Stadt den Antrag gestellt, eine Satzung oder eine Bauleitplanung zu erstellen, die es ihm ermöglicht, im Bereich zwischen dem vorhandenen Innenbereich von Sarnow im Norden und dem Buchholzer Weg sowie der Bahntrasse im Süden ein Baurecht für eine Wohnbebauung zu erlangen. Der Eigentümer hat sich diesbezüglich bereit erklärt, mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der sicherstellt, dass der Eigentümer alle mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Kosten übernimmt.

Im ersten Schritt wurde geprüft, ob über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verbindlich Baurecht geschaffen werden kann. Das wäre aber nur möglich gewesen, wenn der östlich im Plangebiet verlaufende Weg auf dem Flurstück 65 und das außerhalb des Plangebietes gelegene Flurstück 66 eine öffentliche Verkehrsfläche wären oder als öffentlicher Weg gewidmet sind. Es hat sich aber herausgestellt, dass die Flurstücke 65 und 66 zwei verschiedenen Eigentümern gehören und es kein Geh- oder Fahrrecht für die Allgemeinheit gibt, weshalb die Erschließung für das Plangebiet nicht gesichert ist. Das Begehen dieser Wege durch Einwohner von Sarnow wird nur geduldet, könnte aber rechtlich sofort und jederzeit unterbunden werden.

Aus diesem Grund war es erforderlich den Bebauungsplan „Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ aufzustellen und das Flurstück 65 im Einvernehmen mit dem Eigentümer als private Verkehrsfläche einschließlich Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Dadurch kann über diesen ca. 50 m langen Stichweg vom Buchholzer Weg die Erschließung eines möglicherweise eigenständigen Baugrundstückes im Plangebiet erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ wird jedoch der Darstellung des zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Grünfläche widersprochen, weshalb in Form eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nun die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz erfolgt.

4.0 Planungskonzeption

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz umfasst eine Änderungsfläche, die sich südöstlich der Kernstadt Pritzwalk, im südlichen Bereich des Gemeindeteils Sarnow befindet.

Nördlich der Änderungsfläche befindet sich der vordere Teil des Grundstücks vom Eigentümer, in dem bereits eine Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden sind. Südlich der Änderungsfläche liegt die Bahntrasse Pritzwalk-Neustadt/Dosse. Östlich befindet sich die Wohnnutzung eines anderen Eigentümers und westlich der Änderungsfläche ist eine ungenutzte Grünfläche vorhanden.

Die Änderungsfläche ist vorwiegend geprägt durch eine Grünfläche in Form einer Wiese sowie dem Anbau von Gartenpflanzen im Nordwesten. Des Weiteren sind verteilt in der Änderungsfläche vorhandene Bäume vorzufinden. Im Zentrum befindet sich ein Hühnerstall und im Südwesten eine rund 495 qm große Teichanlage mit einer durchgrünten Umgebung. Zusätzlich sind am südlichen Rand der Änderungsfläche sowie am westlichen Rand der östlich gelegenen und nach Norden verlaufenden unbefestigten privaten Verkehrsfläche, Gehölze vorhanden.

Da die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ in Form einer Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO erfolgt, wird die Darstellung der Änderungsfläche in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz von einer Grünfläche in eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt. In den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 ist zu erkennen, dass lediglich der nördliche Bereich der Änderungsfläche bereits als Mischgebiet in der zurzeit rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird.

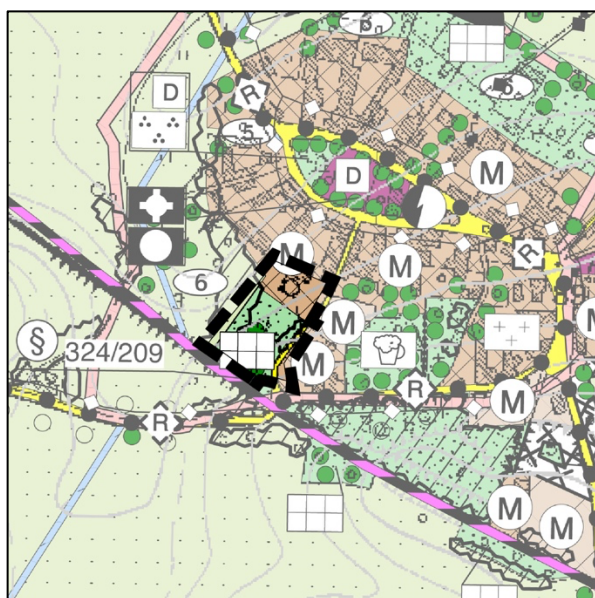


Abb. 2: Ausschnitt von der Änderungsfläche in der aktuell rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes

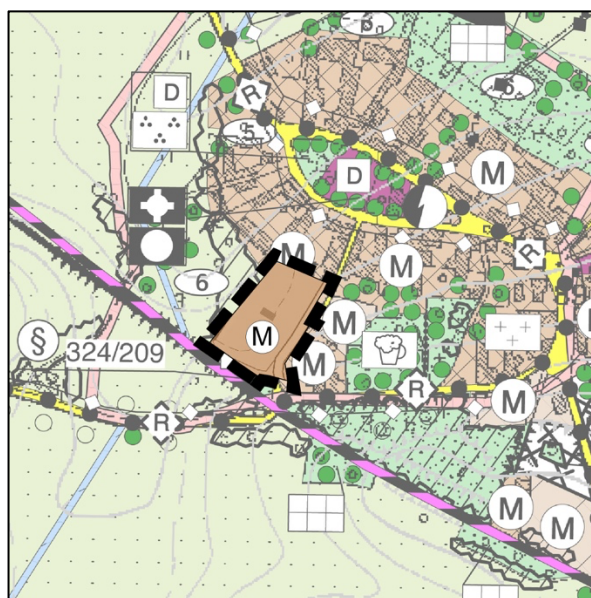


Abb. 3: Ausschnitt vom Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz

Die Änderungsfläche hat eine Größe von rund 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 65, 67 (teilweise) und 68 der Flur 1 der Gemarkung Sarnow. In der nachfolgenden Tabelle ist die Flächenbilanz abgebildet.

Tabelle Flächenbilanz Änderungsfläche:

Art der baulichen Nutzung	Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung, Ortsteil Buchholz	2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz
Grünfläche	4.275 qm	0,0 qm
Gemischte Baufläche	1.720 qm	5.995 qm
Gesamtfläche	5.995 qm (0,6 ha)	5.995 qm (0,6 ha)

5.0 Erschließung**5.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung zur Änderungsfläche erfolgt durch die öffentliche Verkehrsfläche „Buchholzer Weg“ von Süden in die Änderungsfläche hinein. Außerhalb der Änderungsfläche zweigt der Buchholzer Weg angrenzend am Bahnübergang in Richtung Osten und Westen ab. Die östliche Verkehrsfläche führt südöstlich entlang vom Ortsrand wieder in den Ortsteil Sarnow hinein. Die westliche Verkehrsfläche führt zur B 103 und dem Ortsteil Buchholz.

Innerhalb der Änderungsfläche dient die unbefestigte festgesetzte private Verkehrsfläche zum einen zur Erschließung des Baufeldes. Zum anderen ist für die private Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, um der Öffentlichkeit eine Zugänglichkeit zum Flurstück 66 zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Akzeptanz des privaten Eigentümers vom Flurstück 66 ist es von dort aus möglich den Ortskern von Sarnow zu erreichen.

5.2 Technische Infrastruktur**5.2.1 Oberflächenentwässerung**

In der Änderungsfläche befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine Wasserläufe II. Ordnung und auch keine Drainagen. Aufgrund der Größe der Änderungsfläche im Verhältnis zum relativ geringen Versiegelungsgrades durch die, im parallelen Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 festgesetzte GRZ von 0,3 verbleibt auf dem Baugrundstück ausreichend Fläche, das dort anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu führen. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

In der Nähe der westlichen äußeren Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Wasserlauf II. Ordnung 2/07/08. Sollte der Wasserverlauf als Vorflut für Bereiche innerhalb der Änderungsfläche dienen, so ist dies im Vorfeld mit dem WBV „Prignitz“ abzustimmen.

5.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Leitungsführung für Trinkwasser übernimmt im Stadtgebiet von Pritzwalk der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZ) Pritzwalk. Die Änderungsfläche wird im Rahmen der Erschließungsplanung vollständig an das zentrale Trinkwassernetz des WAZ Pritzwalk angeschlossen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser im Brandfall gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 kann nicht durch das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden, da die vorhandenen Anlagen für die Wasserverteilung, nicht für eine

Löschwasserversorgung dimensioniert wurden. Die Nutzung der im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten ist im Fall einer Brandbekämpfung jedoch nicht ausgeschlossen.

5.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Änderungsfläche über den Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk (WAZ) in der Ortslage von Sarnow dezentral. Das Niederschlagswasser wird aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb der Änderungsfläche und der baulichen Umgebung vor Ort zur Versickerung geführt.

5.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Strom- und Gasversorgung innerhalb der Änderungsfläche obliegt den Stadtwerken Pritzwalk.

Innerhalb der Änderungsfläche verläuft von Norden nach Süden ein Mittelspannungskabel der e.dis Netz GmbH. Eine genauere Angabe zum Verlauf der Leitung wird in der Begründung vom Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ getätigt.

Vor Baubeginn ist eine aktuell gültige Bestandsplanauskunft über das E.DIS-Planauskunftsportal einzuholen und eine Einweisung vor Ort erforderlich. Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig durch den Vorhabensträger mit der e.dis Netz GmbH abzustimmen. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn innerhalb des Abstandskorridors zurzeit unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt oder Grünflächen bepflanzt werden sollen.

6.0 Sonstige Belange

6.1 Belange des Bodenschutzes / Altlasten / Munitionsbelastung

Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht näher thematisiert.

Altlasten

Im Bereich der Änderungsfläche sind derzeit keine Altlasten bekannt.

Munitionsbelastung

Derzeit sind keine Munitionsbelastungen im Bereich der Änderungsfläche bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsfläche.

6.2 Belange der Landwirtschaft und Belange des Immissionsschutzes

Der Gemeindeteil Sarnow ist weitestgehend durch Landwirtschaft geprägt. Aufgrund der Lage der Änderungsfläche am Ortsrand können sich landwirtschaftliche Nutzflächen in direkter Nähe zur Wohnnutzung befinden. Bei Ackerflächen kann es insbesondere während der Erntezeiten zu Lärm- und Staubbelastungen kommen; auch an den Wochenenden und zu Ruhezeiten. Diese Störungen, bedingt durch eine ordentliche landwirtschaftliche Nutzung von angrenzenden Flächen, müssen in einer Wohngemeinde im ländlichen Raum von den

Anwohnern als ortsübliche sowie gesellschaftskonforme Immissionen akzeptiert und hingenommen werden.

Zudem befindet sich südlich der Änderungsfläche die Bahntrasse Pritzwalk-Neustadt/Dosse auf der gelegentlich Züge verkehren, die ebenfalls vereinzelt Lärmimmissionen verursachen. An der rund 350 m östlich befindlichen Bahnhaltestation von Sarnow hält für Bahnfahrende bis zu acht Mal täglich die RB 73. Auf den Immissionsschutz wird vertiefend im Bebauungsplan „Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ eingegangen.

6.3 Denkmalschutz

Die gesamte Änderungsfläche befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Bereiches vom Bodendenkmal 111624 „Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Neuzeit“. Dieses Bodendenkmal umfasst nahezu den gesamten Gemeindeteil von Sarnow. Das nächste Baudenkmal ist die Dorfkirche Sarnow, die sich rund 100 m nördlich der Änderungsfläche, innerhalb des zentral gelegenen Dorfangers befindet.

Zudem gilt es gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz Folgendes zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Darüber hinaus bedürfen Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 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 das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;

B. 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.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Die Durchführung von notwendigen archäologischen Dokumentationen innerhalb der Änderungsfläche wird auf der Ebene des Bebauungsplans Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ näher thematisiert.

7.0 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz näher beschrieben.

8.0 Flächenbilanz

Im Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz wird eine 0,6 ha große Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt, welche zuvor überwiegend als Grünfläche dargestellt wurde.

9.0 Planverfahren

Auf der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk am 12.11.2025 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Zudem wurde der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk am 12.11.2025 beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel vom 04.12.2025 bis zum 12.01.2026 durchgeführt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden lediglich redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen an den Planunterlagen vorgenommen, so dass in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2026 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

Stand Januar 2026

gez. Ronald Thiel

- Bürgermeister -

Stadt Pritzwalk
Marktstraße 39
16928 Pritzwalk