
GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDEN WENZLOW UND WOLLIN



Landkreis Potsdam-Mittelmark

VORENTWURF (JUNI 2025) BEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

im Auftrag des
Amtes Ziesar
Mühlentor 15 A
14793 Ziesar

betreut durch den

Fachbereich Bauamt,
Herr Stingl

FNP mit Begründung und Umweltbericht
GRUPPE PLANWERK
Uhlandstraße 97
10715 Berlin
Tel. 030 – 88916390
Fax 030 – 88916391
mail@gruppeplanwerk.de

Projektleitung
Christin Parz

Fachliche Bearbeitung
Mareike Ehmke, Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
1.1	Anlass der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	1
1.2	Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Umweltbericht / Landschaftsplan	2
1.4	Rechtsverbindlichkeit	2
1.5	Kartengrundlage	3
2	Planungsablauf / Verfahren	4
3	Plangebiet	5
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Lage und Funktion der Gemeinden im regionalem Kontext	5
3.3	Grundlagen	6
3.3.1	Naturräumliche Einordnung	6
3.3.2	Siedlungsgeschichte /-struktur	7
3.3.3	Verkehr	8
3.3.4	Demografie	8
3.3.5	Soziale Infrastruktur	11
3.3.6	Wirtschaft	11
3.3.7	Nachverdichtungspotenzial	12
4	Planungsvorgaben	13
4.1	Übergeordnete Planungen	13
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	13
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)	14
4.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming	18
4.1.4	Zusammenfassende Wertung	19
4.2	Übergeordnete Fachplanungen	20
4.3	Kommunale Planungen	21
5	Entwicklungsziele	22
5.1	Analyse	22
5.2	Entwicklungsziele für die Gemeiden	23
5.3	Entwicklungsziele für die Orte	24
6	Erläuterung der Flächendarstellungen	26
6.1	Wohnbauflächen	26
6.2	Gemischte Bauflächen	27
6.3	Gewerbliche Bauflächen	28
6.4	Sonderbauflächen	29
6.5	Flächen für den Gemeinbedarf	29
6.6	Verkehrsflächen	30
6.7	Grünflächen	31
6.8	Wasserflächen	31
6.9	Ver- und Entsorgung	32
6.10	Landwirtschaft	32
6.11	Waldflächen	32
6.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33

7	Neuinanspruchnahme von Flächen - Prüfflächen	34
8	Hinweise, Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen	50
8.1	Denkmalschutz.....	50
8.2	Bergbau.....	51
8.3	Altlasten	51
8.4	Kampfmittel	51
8.5	Natur- und Landschaftsschutz.....	51
8.6	Wasserwirtschaft.....	52
8.7	Energieleitungen	52
8.8	Landesplanerischer Freiraumverbund.....	52
9	Flächenbilanz (gerundet und überschlägig)	53
10	Quellen / Literatur (Auszug)	54

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtskarte Geltungsbereich mit Gemarkungen	5
Abbildung 2: Lage im Raum	6
Abbildung 3: Einwohnerzahl in den Gemeinden Wenzlow und Wollin.....	9
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2020	9
Abbildung 5: Natürlicher Saldo je 1000 Einwohner 2016 – 2020	10
Abbildung 6: Wanderungssaldo je 1000 Einwohner 2016 – 2020	10
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 EW 06/2020	12
Abbildung 8: Entwicklung der sozial-versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2015 – 2020 (%)	12
Abbildung 9: Pendlersaldo je 1.000 EW 2020	12
Abbildung 10: Auszug aus dem LEP HR - Festlegungskarte	14
Abbildung 11: Auszug aus dem Entwurf des RP 3.0 - Festlegungskarte (05.10.2021)	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter.....	3
Tabelle 2: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen in Wenzlow.....	17
Tabelle 3: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen in Wollin	17
Tabelle 4: Wohnbauflächen nach Ortsteilen.....	27
Tabelle 5: Mischbauflächen nach Ortsteilen.....	28
Tabelle 6: Gewerbliche Bauflächen nach Ortsteilen.....	29
Tabelle 7: Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prägung	31
Tabelle 8: Bodendenkmale (Stand: 31.12.2023)	50
Tabelle 9: Denkmale übriger Gattungen (Bau- und Kunstdenkmale) (Stand: 31.12.2023).....	50
Tabelle 10: Rohstoffabbau im Plangebiet (Auszug aus dem Regionalplan zur Rohstoffgewinnung)	51

Tabelle 11: Bergbauberechtigungen im Plangebiet.....	51
Tabelle 12: Gebiete des Umwelt- und Naturschutzes im Geltungsbereich.....	52
Tabelle 13: Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich.....	52

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
EEO	Eigenentwicklungsoption
FFH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
FNP	Flächennutzungsplan
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NP	Naturpark
NSG	Naturschutzgebiet
SPA	Special Protection Area (Vogelschutzgebiet)
TÖB	Träger öffentlicher Belange
WE	Wohneinheiten

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht mit Stand Juni 2025 ist Teil der Begründung. Er enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung. Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes liegt der Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB gebeten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1 Einführung

1.1 Anlass der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretungen der Gemeinden Wenzlow und Wollin haben am 07.12.2023 bzw. 09.11.2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Bislang liegen für beide Gemeinden keine Flächennutzungspläne vor. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die gesamten Gebiete beider Gemeinden.

Die Gemeinden Wenzlow und Wollin haben im Rahmen der Förderung aus der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von gemeinsamer Flächennutzungsplanung, Bebauungsplänen und planerischer Maßnahmen der Landesentwicklung sowie der Projektkoordination / dem Projektmanagement von Planungsprozessen im Land Brandenburg (Planungsförderungsrichtlinie 2020 - PFR 2020)“ einen Fördermittelantrag gestellt. Der Antrag wurde positiv beschieden. Die Neuaufstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Gemeinden Wenzlow und Wollin wird anteilig durch Landesmittel gefördert.

1.2 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Planungshorizont beträgt entsprechend BauGB 10 bis 15 Jahre.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist ein wesentliches Instrument der Ortsplanung und dient dazu, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu ordnen und die Entwicklungsabsichten in ihren Grundzügen darzustellen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan) u.a. Folgendes zu berücksichtigen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt,
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung,
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- die Förderung von Klimaschutz und der Klimaanpassung,
- der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Inhalte zu berücksichtigen:

- Integration im Verfahren befindlicher FNP-Änderungen, städtebaulicher Planungen sowie anderer aktueller kommunaler Planungen,
- Integration der nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen (z.B. Schutzgebiete des Naturschutzes, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Altlasten oder überörtliche technische Infrastruktur etc.),
- Berücksichtigung der aktuellen Belange der Regional- und Landesplanung,
- Prüfung von potentiellen Entwicklungsflächen insbesondere für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist die aufeinander abgestimmte gemeinsame Entwicklung der Gemeinden mit ihren Ortsteilen ohne deren jeweilige baulich-räumlichen und funktionellen Besonderheiten aufzugeben. Diese finden sich in den unterschiedlichen Entwicklungszielen und deren Umsetzung in der Flächendarstellung des Planes und in der Begründung wieder.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden Wenzlow und Wollin wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Wesentliche Themen sind folgende:

- Sicherung einer verträglichen Land- und Forstwirtschaft sowie Tierhaltung zwischen Hohem Fläming und Belziger Landschaftswiesen als wesentliche wirtschaftliche Basis in den Gemeinden,
- Erhalt der leerstehenden Wirtschaftsgebäude in den Ortsteilen, deren Erhalt / Nachnutzung wesentlich für die wertgebende Ortsstruktur sowie lebendige Nutzungsmischung ist sowie Entwicklung von gewerblichen Nutzungen durch (intensive) gewerbliche und industrielle Nutzungen an der Autobahn,
- Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen im Rahmen der Innenentwicklung sowie verträglichen Weiterentwicklung der Orte
 - für Wohnungen, nach denen vermehrt Nachfrage besteht
 - sowie Einfamilienhäuser mit viel Flächenbedarf als Herausforderung für die Sicherung der erhaltenswerten historischen Ortsstrukturen sowie
- Weiterentwicklung von Orten und Gebäuden, die für das gesellschaftliche Leben und die Identifikation mit der Region bedeutsam sind.

1.3 Umweltbericht / Landschaftsplan

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Fortschreibung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Belange der Landschaftsplanung werden in eine Kartendarstellung zum Flächennutzungsplan (Umweltfachkarte) integriert (bspw. Biotope, hochwertige Landschaftsräume etc.).

Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, sobald dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Landschaftspläne für die Gemeinden liegen derzeit nicht vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Flächennutzungsplanung keine derartigen Veränderungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die das Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplans auslösen. Belange der Landschaftspflege werden auf Grundlage des vorhandenen Landschaftsrahmenplans Potsdam Mittelmark (2006) sowie Datenabfragen bei den zuständigen Behörden in den FNP integriert.

1.4 Rechtsverbindlichkeit

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des FNP ist das Baugesetzbuch, im Wesentlichen der § 5 dieses Gesetzes. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich. Er bindet jedoch grundsätzlich die an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, die dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen haben. Er entfaltet eine Bindungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung, z. B. Bebauungspläne. Diese sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ebenso werden Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes beurteilt.

Aufgrund der Darstellungen im Maßstab 1:12.500 kann aus dem Flächennutzungsplan keine „flurstücksscharfe“ Flächenabgrenzung abgeleitet werden. Es werden hier entsprechend BauGB die Grundzüge der Entwicklung dargestellt. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung für Bürger. Hierfür sind weitergehende Regelungen des BauGB, insb. die §§ 30 bis 35 zu beachten. Aus seinen Darstellungen lassen sich somit keinerlei Rechtsansprüche, beispielsweise auf Baugenehmigungen oder Entschädigung ableiten.

Rechtswirkungen für den Bürger ergeben sich nur mittelbar, bei

1. der Aufstellung von Bebauungsplänen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden müssen,
2. der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen öffentlichen Belang darstellen.

Der Flächennutzungsplan bedarf, um Rechtswirksamkeit zu erhalten, der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen. Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde die topographische Karte 1:10.000 verwendet. Die Visualisierung der Daten erfolgt nach dem bundeseinheitlichen Signaturenkatalog der Präsentationsausgaben „basemap.de P10“ Raster (P10) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie in grau. Verwendet wurden die Daten mit Stand des 4. Quartals 2024.

Im Geltungsbereich des Planes wurden folgende Kacheln verwendet: Bezeichnung Kartenblätter	Bezeichnung Kartenblätter
Basemap P10 33320_5788	Basemap P10 33324_5796
Basemap P10 33320_5792	Basemap P10 33324_5800
Basemap P10 33320_5796	Basemap P10 33328_5788
Basemap P10 33320_5800	Basemap P10 33328_5792
Basemap P10 33324_5788	Basemap P10 33328_5796
Basemap P10 33324_5792	Basemap P10 33328_5800

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter

2 Planungsablauf / Verfahren

Derzeit existieren für beide Gemeinden keine Flächennutzungspläne. Die Beschlüsse einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen, wurden am 07.12.2023 (Wenzlow) bzw. 09.11.2023 (Wollin) gefasst.

Grundsätzlich haben die Gemeinden bei der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Demzufolge sind im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans Änderungen möglich.

Übersicht über die wesentlichen Verfahrensschritte:

Einleitungsbeschluss	07.12.2023 (Wenzlow) bzw. 09.11.2023 (Wollin)
Beschluss Billigung Vorentwurf	26.06.2025 (Wenzlow) bzw. 21.08.2025 (Wollin)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	_____ - _____
mit Bekanntmachung vom	_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) BauGB)	mit Schreiben vom _____
Beschluss Billigung Entwurf	_____
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) zum Entwurf	_____ - _____
mit Bekanntmachung vom	_____
Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB) zum Entwurf	mit Schreiben vom _____
Abwägungsbeschluss	_____
Feststellungsbeschluss	_____

3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinden Wenzlow und Wollin. Zu Wenzlow gehören die Ortsteile Boecke (eigene Gemarkung) und der Gemeindeteil Grünungen. Zu Wollin gehören die Wohnplätze Brückermark, Friesdorf, Grüne Aue, Puffs Mühle und Ziegelei Friesdorf. Die Fläche der Gemeinden beträgt rund 4.850 ha (Wenzlow ca. 2.050 ha, Wollin ca. 2.800 ha).

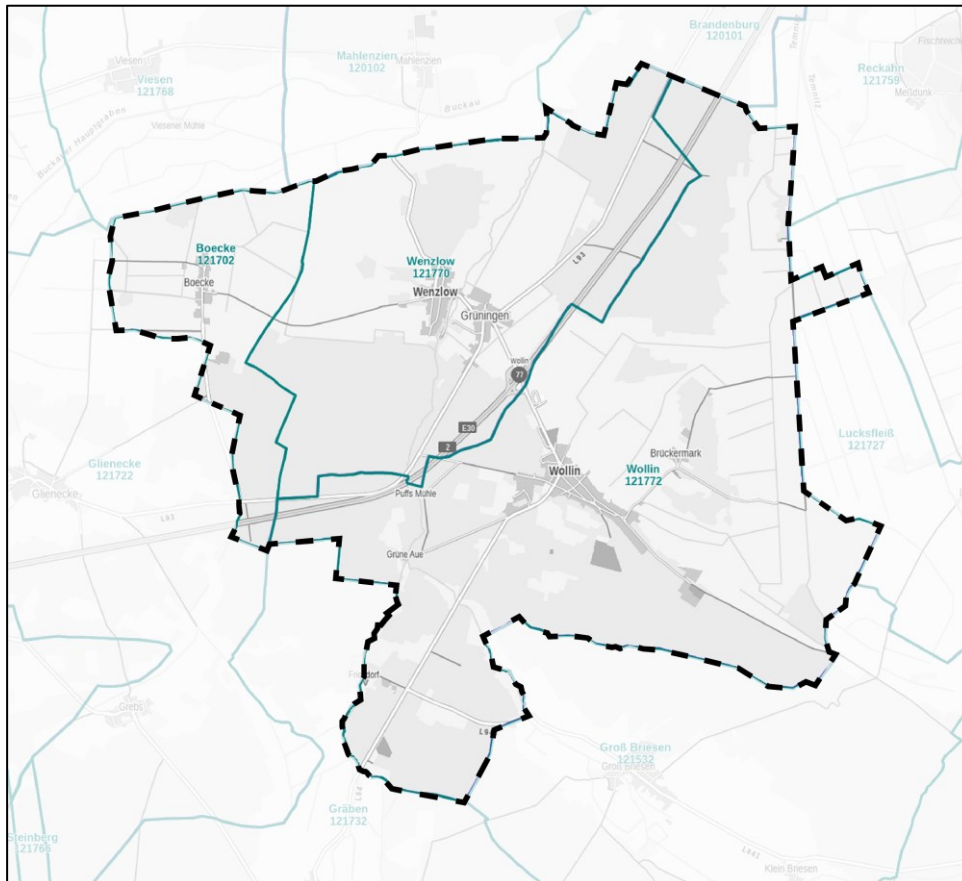


Abbildung 1: Übersichtskarte Geltungsbereich mit Gemarkungen¹

3.2 Lage und Funktion der Gemeinden im regionalem Kontext

Die Gemeinden liegen im Westen des Bundeslandes Brandenburg im Landkreis Potsdam-Mittelmark, zwischen Berlin und Magdeburg. Angrenzend liegen die Gemeinde Gräben, Buckautal, Ziesar, Rosenau, Kloster Lehnin und Goltzow sowie die Städte Brandenburg an der Havel und Bad Belzig.

Die überregionale Anbindung an das Straßennetz erfolgt durch die zwischen den Hauptorten liegende Bundesautobahn A 2. In den Gemeinden liegt die Autobahnabfahrt Nr. 77 „Wollin“. Landesstraßen führen bspw. nach Ziesar, Brandenburg an der Havel oder Görzke und binden die Gemeinden regional ein.

Es ist innerhalb des Plangebiets kein eigener Bahnhof vorhanden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Brandenburg an der Havel bzw. deren Orsteil Kirchmöser. An diesen Bahnhöfen bestehen Verbindungen in Richtung Magdeburg sowie in Richtung Potsdam und Berlin.

¹ Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten geändert durch GRUPPE PLANWERK

Die Gemeinden übernehmen sowohl insgesamt als auch für den Landkreis eine untergeordnete Funktion. Eine ausgeprägte Wirtschafts-, Einzelhandels- oder Siedlungsentwicklung besteht bislang nicht. Die Lagegunst an der Autobahn A2 hatte bislang keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ortsentwicklung.

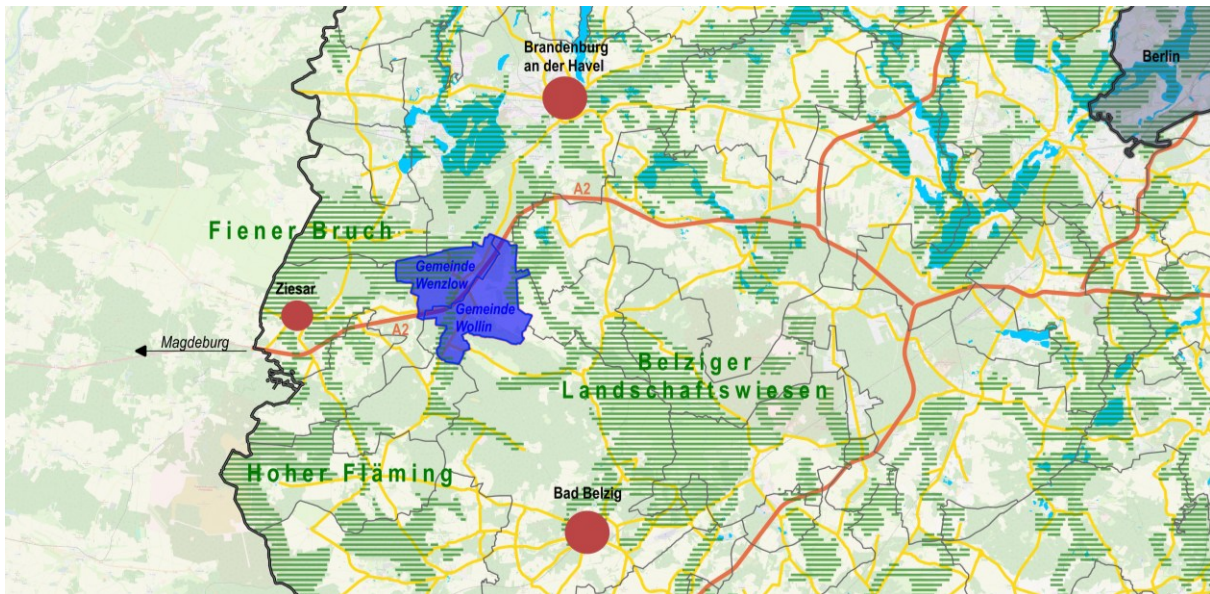


Abbildung 2: Lage im Raum²

3.3 Grundlagen

3.3.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in den Regionen Fläming bzw. Mittlere Mark.

Wollin liegt am nördlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ bzw. Naturparks „Hoher Fläming“, einer in der letzten Eiszeit entstandenen Moränenlandschaft. Konkret befindet sich südlich angrenzend an Wollin die Teillandschaft „Nordwestliche Flämingabdachung“ des Fläming. Diese ist insbesondere geprägt durch einen hohen Waldanteil sowie einzelne Bachtäler (LK Potsdam-Mittelmark (2006), Landschaftsrahmenplan, Band 2, S. 11f) – im Plangebiet sind dies der Briesener Bach, das Verlorenwasser und die Temnitz.

Im östlichen Bereich der Gemeinde Wollin befindet sich die Niederung „Freies Havelbruch“ als Teil des Glogau-Baruther Urstromtals, die überwiegend aus Agrarflächen besteht. Die Offenflächen sind Weideflächen oder Äcker mit eher geringen Bodenzahlen.

Die Gemeinde Wenzlow ist überwiegend Teil des Fiener Bruchs als großräumig vermoorte Niederungslandschaft (ebenda, S 11). Dieser geht Richtung Osten dann in das Glogau-Baruther Urstromtal über. Nach der Entwässerung des Bruches und seiner Rodung (siehe 3.3.2) gibt es hier überwiegend Wiesen, die größtenteils als Grünland genutzt werden. Fließgewässer im Plangebiet sind die Buckau mit ihren Nebenflüssen und das Verlorenwasser. Das Fiener Bruch ist eines der wenigen Brutgebiete der vom Aussterben bedrohten Großtrappen. Große Teile des Fiener Bruchs sind auch Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Das Waldgebiet zwischen Wenzlow und der Autobahn ist Teil der Bücknitzer Heide. Diese bildet den Übergang zwischen dem tiefer liegenden Feuchtgebiet Fiener Bruch und dem höher liegenden Vorfläming im Süden.

² Quellen: Klassifiziertes Straßennetz Brandenburg: © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0; Gewässernetz: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0; Verwaltungsgrenzen Brandenburg mit Berlin: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Freiraumverbund: © Geoportal Berlin, dl-by-de/2.0; Kartengrundlage: © OpenStreetMap

3.3.2 Siedlungsgeschichte /-struktur

Die Entwicklung der Orte ist eng mit der Entwicklung der umgebenden Kulturlandschaft verknüpft. Die Siedlungsgeschichte und insbesondere die Entwicklung der Landnutzung gibt Aufschluss über das aktuelle Orts- und Landschaftsbild. Daraus lassen sich Hinweise ableiten über aktuelle (Fehl-)Entwicklungen und Entwicklungsziele für die Zukunft.

Im Gebiet der Planungsregion wurden in der Frühzeit / im Mittelalter vorzugsweise Standorte im Randbereich von Niederungen und in der Nähe von Gewässern ausgewählt. Der Wald wurde zuerst nur in Siedlungsnähe teilweise gerodet und Moor- und Sumpfgebiete durch die Anlage von Entwässerungsgräben nutzbar gemacht. Die Entwicklung einer ausgedehnten Kulturlandschaft begann erst mit der deutschen Expansion ab dem 13. Jahrhundert nach Osten, hierzu wurden insbesondere Wälder gerodet und Weiden und Ackerflächen entwickelt (LK Potsdam-Mittelmark (2006), Landschaftsrahmenplan, Band 2, S. 16).

Die Niederungen (auch der Fiener Bruch) wurden in der ersten Meliorationsphase (1772 – 1782) durch Gräben und Kanäle entwässert und nutzbar gemacht (ebenda, S. 16.).

Die Bäche des Fläming trieben Mühlen an, die in der Gemarkung Wollin als „Puffs Mühle“, Grüne Aue oder in Friesdorf (Sägewerk) in den Waldbereichen noch vorhanden sind.

Im Laufe des 19. Jahrhunderts hatte sich ein Verhältnis von Wald und Feld herausgebildet, das sich an den natürlichen Nutzungsmöglichkeiten orientierte und noch in etwa der heutigen Verteilung entspricht. Die Talsand- und Sanderflächen sowie die Endmoränenzüge waren von Wäldern bestanden, während die über Jahrhunderte gerodeten Grundmoränenplatten ackerbaulich genutzt wurden. Die Niederungen waren durch zahlreiche Dämme gegliedert. Der verstärkte Futterpflanzenbau und die Möglichkeit, die meliorierten Niederungen als Grünland zu nutzen, förderte die Viehhaltung (trifft insbesondere auf die Bereiche bei Boecke zu). (ebenda, S. 16)

Mit der Gründung der DDR und der damit einhergehenden Auflösung der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe zugunsten von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften erfolgte ein Strukturwandel der Landschaft. Die kleinflächige Parzellierung wurde zugunsten großer und maschinengerechter Ackerschläge aufgehoben. Feldwege, Hecken, Feldgehölze und andere gliedernde Strukturen wurden beseitigt. (ebenda, S. 17)

In der aktuellen Zeit sind im Landschaftsbild Windenergieanlagen sowie PV-Freiflächenanlagen hinzugekommen, wobei diese im Plangebiet nur untergeordnet vorhanden sind.

Die Dörfer im Plangebiet haben eine jeweils eigenständige Geschichte und weisen noch heute eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur auf. Die Siedlungsbereiche sind in die Niederungsflächen des Fiener Bruchs / Glogau-Baruther Urstromtals und die nördlichen Ausläufer des Hohen Fläming eingebunden. Der Landschaftsraum besteht aus Grünland und großen Ackerflächen sowie großen Waldbereichen.

Größere Siedlungserweiterungen finden sich nur im Norden und Westen von Wollin. Wollin ist im Plangebiet der größte Ort. Entstanden ursprünglich als Straßendorf, wurde mit der Zeit eine zweite, parallele Hauptstraße ergänzt. Im Bereich der historischen ersten Straße sind noch historische Vierseit-Höfe vorhanden (erstmalig urkundlich erwähnt 1372). Die denkmalgeschützte barocke Dorfkirche (1751) steht in der Ortsmitte.

Die beiden Dörfer Wenzlow und Grüningen sind nur durch das Verlorenwasser voneinander getrennt. Wenzlow entstand ebenfalls als Straßendorf. Wie in Wollin wurde auch in Wenzlow eine parallele Straße Richtung Westen ergänzt, die allerdings nicht mehr vollständig bebaut wurde und noch Baulücken aufweist. Auch hier sind noch viele historische Vierseit-Höfen vorhanden. Im Ortszentrum befindet sich die denkmalgeschützte Neuromanische Kirche (18. Jh.). Grüningen ist ein Straßendorf mit Kreuzung ebenfalls mit Vierseit-Höfen und denkmalgeschützter mittelalterlicher Dorfkirche.

Boecke (erstmalig urkundlich erwähnt: 1152) ist ein kleines Straßendorf am Fiener Bruch mit historischen Vierseit-Höfen und dörflicher Prägung. In der Mitte des Ostes steht die denkmalgeschützte mittelalterliche Kirche (13. Jh.).

Alle Orte zeichnen sich durch historischen Gebäudebestand (historische Kirchen und Wirtschaftsgebäude, Drei- und Vierseithöfe) mit teilweise großzügigen Gartengrundstücken aus. Es werden traditionell Kleintiere in den Gärten gehalten und es findet kleinteilig Selbstversorgung statt.

Mit der Autobahn A 2 und insbesondere der Landesstraße L93 ist eine räumliche Zäsur im Bereich Gemeindegrenzen vorhanden.

3.3.3 Verkehr

Die Gemeinden Wenzlow und Wollin sind an das übergeordnete Straßennetz insbesondere über die Bundesautobahn A 2 angebunden. Über die Ausfahrt „Wollin“ sind Magdeburg und Potsdam in rund 45 Minuten, Berlin in rund einer Stunde Fahrzeit erreichbar.

Zudem sind Wollin und Grüningen über die Landesstraße L 94 miteinander verbunden. Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt über Kreis- und Gemeindestraßen.

Ein eigener Bahnhof ist nicht vorhanden. Ein Bahnanschluss befindet sich u.a. im rund 15 km entfernten Brandenburg an der Havel. Dieser ist mit den Buslinien 559 und 562 in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Busse verkehren von morgens ca. 6.30 Uhr bis abends ca. 18.30 Uhr derzeit zwölfmal täglich. Von dort verkehren Regionalzüge u.a. nach Magdeburg, Potsdam und Berlin im Halbstundentakt.

Zwischen Wenzlow und Wollin, parallel zur L 95, verläuft ein Radweg. Weitere Radwegeverbindungen sind bislang nicht vorhanden.

Gemäß dem Kreisstraßenbauprogramm soll die Landesstraße L 93 zwischen Wenzlow und Ziesar abgestuft werden. Bauliche Maßnahmen sind in den Gemeinden nicht vorgesehen.³

3.3.4 Demografie

Im Jahr 2024 hatte die Gemeinde Wollin eine Bevölkerungsanzahl von 816 und die Gemeinde Wenzlow von 538⁴. Wenzlow weist eine Bevölkerungsdichte von 30 Personen pro km² auf und Wollin von 25 Personen pro km²⁵. Die Bevölkerungszahl in beiden Gemeinden ist rückläufig (um -11 % in Wollin und um – 20 % in Wenzlow seit 2001)⁶.

Grundlegend für die zukünftige Entwicklung der Gemeinden ist die Berücksichtigung aktueller Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung. Mit konkreten Flächenausweisungen im FNP wird die Basis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Gemeindegebieten gelegt.

Im Rahmen der FNP-Bearbeitung wird auf verfügbare Daten und Schätzungen des Landkreises, der Regionalen Planungsgemeinschaft und des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) zurückgegriffen. Da viele Angaben nur für die Ebene des Landkreises bzw. des Amtes verfügbar sind, werden diese als Grundlage für die Erkennung aktueller Tendenzen verwendet.

- **Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen**

In der Raumanalyse des Landes Brandenburg (Raumstrukturatlas des LBV⁷) werden vorhandene Daten vergleichend dargestellt, sodass die Besonderheiten der Gemeinden Wenzlow und Wollin im Vergleich zu angrenzenden Gemeinden sichtbar werden.

³ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Kreisstraßenbauprogramm 2028

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand> (Zugriff am 17.01.2025)

⁵ LBV (2023): https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?data_id=dataSource_119-c8ffb51f68be4f9885f4fb4f56646927%3A291%2CdataSource_18-79db44b837864d13a07d6ecc0e5d3644%3A311&page=Bev%C3%B6lkerungsdichte-2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15%2CLegende-kopieren-11%2CLegende-kopieren-3-kopieren, (Zugriff am 20.01.2025)

⁶ LBV (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?data_id=dataSource_119-c8ffb51f68be4f9885f4fb4f56646927%3A291&page=Bev%C3%B6lkerungsentwicklung-2001-bis-2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15%2CLegende-kopieren-11%2CLegende-kopieren-3-kopieren, (Zugriff am 20.01.2025)

⁷ LBV (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Startseite&views=Text-kopieren-2-kopieren-15> (Zugriff am 18.03.2025)

Wenzlow und Wollin haben eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Dies entspricht der üblichen Tendenz einer unterdurchschnittlichen Geburtenrate bei gleichzeitig hoher Sterberate. Hierbei ist in Wollin in den vergangenen Jahren (2016-2020) eine noch stärkere negative Entwicklung als in Wenzlow zu verzeichnen (natürlicher Saldo je 1.000 EW 2016-2020 in Wenzlow -17 und in Wollin -29). Der Wanderungssaldo ist in Wollin in den vergangenen Jahren positiv. Hier gibt es mehr Zuzug als Abwanderungen. In Wenzlow ist der Trend noch leicht negativ.

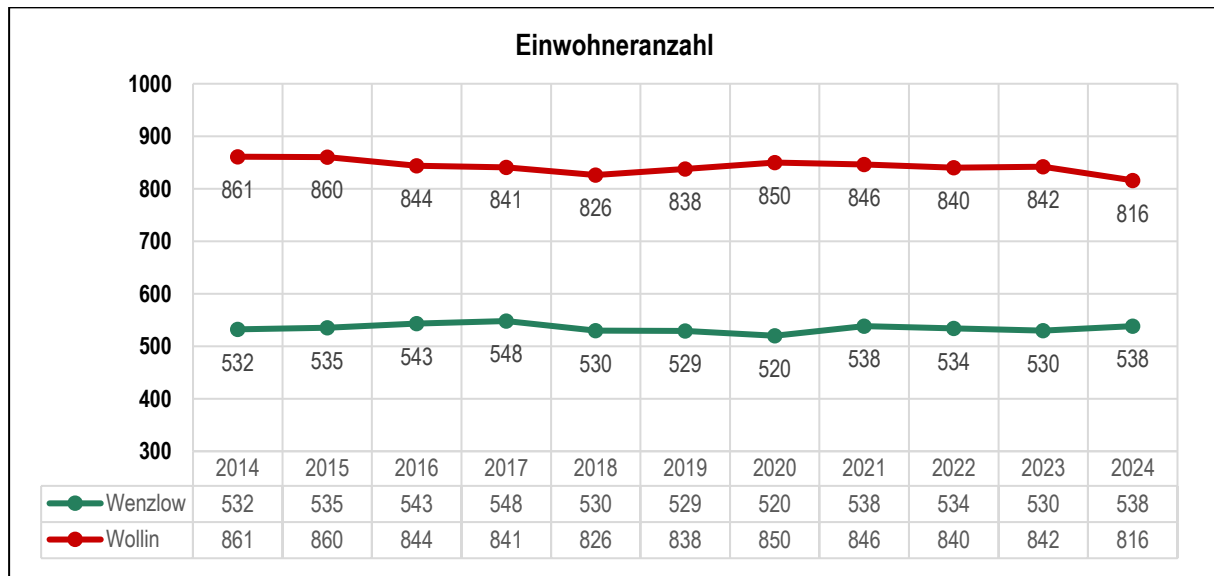


Abbildung 3: Einwohnerzahl in den Gemeinden Wenzlow und Wollin⁸

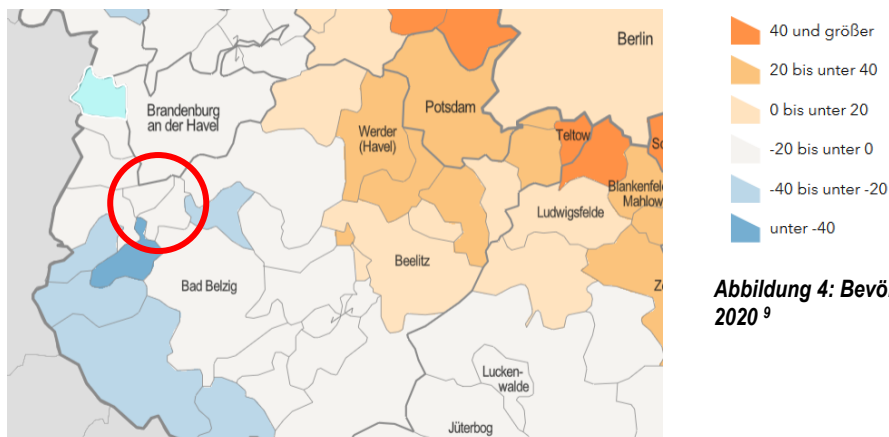


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2020⁹

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand> (Zugriff am 17.01.2025)

⁹ LBV (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?data_id=dataSource_119-c8ffb51f68be4f9885f4fb4f56646927%3A291&page=Bev%C3%B6lkerungsentwicklung-2001-bis-2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15%2CLegende-kopieren-11%2CLegende-kopieren-3-kopieren, (Zugriff am 20.01.2025)

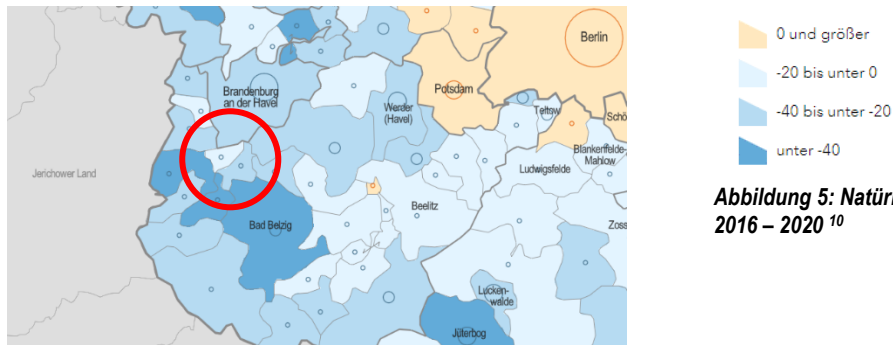


Abbildung 5: Natürlicher Saldo je 1000 Einwohner 2016 – 2020¹⁰

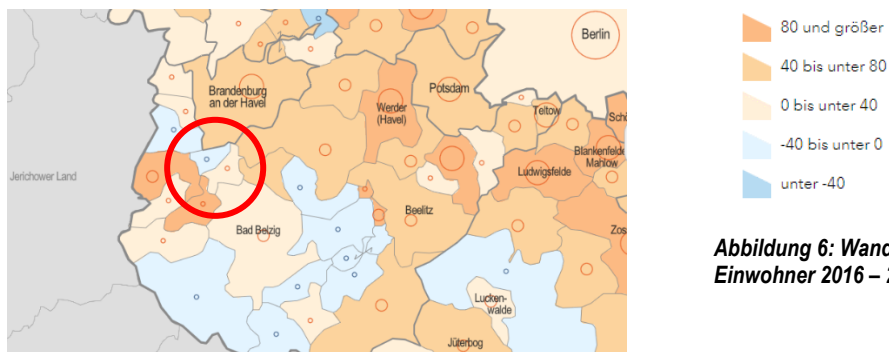


Abbildung 6: Wanderungssaldo je 1000 Einwohner 2016 – 2020¹¹

Prognose der Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Altersgruppen¹²

Um für die Gemeinden die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB), ist es wesentlich, abzuschätzen, wie sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren entwickeln wird.

Ortsteilbezogene Prognosen sind hierfür nicht vorhanden. Der Landkreis Potsdam Mittelmark hat aber in seinem Demografiebericht (März 2019) entsprechende Vorausschätzungen für den Landkreis und die einzelnen Kommunen vorgenommen. Wesentliche Ergebnisse daraus sind im folgenden zusammengefasst.

- Bevölkerung insgesamt: Das Amt Ziesar hat voraussichtlich im Vergleich mit den anderen Kommunen im Landkreis den größten Verlust an Einwohnern bis 2030 mit -17,2 %.
- Bevölkerung unter 15 Jahre: Die Verlust an Jugendeinwohnern bis 2030 ist mit -26,8 % der höchste im Vergleich.
- Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre: Auch die höchsten prozentualen Verluste des Landkreises von gut einem Drittel der heute erwerbsfähigen Einwohnerschaft betreffen das Amt Ziesar (-37,5 % bis 2030).
- Bevölkerung 65 Jahre und älter: Bis zum Jahr 2030 wird im Amt Ziesar von einer Zunahme + 38 % ausgegangen. Dieser Wert befindet sich im mittleren Bereich.

Die prognostizierten Bevölkerungsverluste wurden bei der Planung nicht als endgültig angenommen. Die Entwicklung der Gewerbegebiete in Wenzlow und Wollin kann ein wesentlicher Baustein sein, durch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu einem Zuzug beizutragen und die Bevölkerungszahl zu stabilisieren bzw. ein Wachstum zu generieren. Die vorhandenen Betreuungs- und Bildungsangebote sind derzeit gesichert. Es ist daher Ziel des vorliegenden Flächennutzungsplanes maßvoll Bauflächen auszuweisen, um sowohl den Zuzug von Familien zu ermöglichen als auch Wohnungen zu errichten, um für die wachsende Anzahl älterer Personen die Möglichkeit zu schaffen, in ihrem Wohnort zu bleiben.

¹⁰ LBV (2023): Raumstrukturatlas Land Brandenburg, <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Nat%C3%BCrliche-Bev%C3%B6lkerungsentwicklung-2016-bis-2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15> (Zugriff am 20.01.2025)

¹¹ ebd.

¹² Landkreis Potsdam Mittelmark (2019): Demografiebericht Nr. 4, https://www.potsdam-mittelmark.de/fileadmin/Redakteure/Bilder/Bildung___Soziales/PDF/Demografiebericht_Nr4_PM_2019.pdf (Zugriff am 20.01.2025)

3.3.5 Soziale Infrastruktur

Kindertagesbetreuung

In Wollin befindet sich die Kita „Spatzennest“, die gemäß Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung „erforderlich mit einer bedarfsgerechten Platzkapazität“ ist.¹³ Der Standort wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist kein Bedarf an einem neuen Standort für die für die Kindertagesbetreuung in Wenzlow oder Wollin absehbar.

Schulen

Im Wollin befindet sich eine 1-zügige Grundschule, die gemäß dem Schulentwicklungsplan 2023/2024 – 2027/2028 ein sicherer Standort für eine Kleine Grundschule ist (siehe Kapitel 4.2). Die Grundschüler aus Wollin besuchen weiterführende Schulen in Brandenburg an der Havel und in Bad Belzig bzw. wechseln ca. 39% an die Oberschule Ziesar. Es ist kein Bedarf an einem neuen Schulstandort in Wenzlow oder Wollin absehbar.¹⁴

Sozialarbeit

Der Landkreis hat das Ziel, an jeder Schule im Landkreis eine Stelle für Sozialarbeit einzurichten. In der Kleinen Grundschule Wollin ist dies bislang nicht erfolgt. Es ist kein Bedarf an einem Standort für die Sozialarbeit in Wenzlow oder Wollin absehbar. In Ziesar besteht ein Familienzentrum.¹⁵

Sportstätten

Im Plangebiet ist in der Grundschule in Wollin eine Sporthalle vorhanden. Weiterhin gibt es einen Sport- und Festplatz zwischen Wenzlow und Grüningen.

Die Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark trifft keine Aussagen über die Gemeinden Wenzlow und Wollin.¹⁶

3.3.6 Wirtschaft

Die Beschäftigtendichte weist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner aus und ist ein Maß für den Beschäftigungsstand am Arbeitsort. Hier gibt es in den Gemeinden einen eher geringen Beschäftigungsstand (Wenzlow: 85; Wollin: 138). Der Anteil der Arbeitslosen ist gering und beträgt unter 5 Arbeitslose je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre)¹⁷.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Gemeinden ist in den Jahren 2015 bis 2020 stark rückläufig (Wollin: -25 bis unter 0 %; Wenzlow: unter -25 %)¹⁸. Auch bei den Pendlerzahlen ist eindeutig, dass die Gemeinden Auspendlergemeinden sind. Es sind vor allem Verflechtungen mit Brandenburg an der Havel und Bad Belzig sowie Ziesar von Bedeutung.

Die Entwicklung der Gewerbegebiete in Wenzlow und Wollin kann ein wesentlicher Baustein sein, durch die Schaffung von Arbeitsplätzen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu erhöhen und die Wirtschaftskraft in den Orten und der Region zu verbessern.

¹³ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2022/2023, Stand: 19.01.2023

¹⁴ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Schulentwicklungsplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark 2023/2024 – 2027/2028, Stand: 27.04.2023

¹⁵ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Kinder-, Jugend- und Familienförderplan, Kreistag Drucksache Nr. 2024/631 vom 28.03.2024

¹⁶ Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung: Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, Oktober 2021

¹⁷ Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Besch%C3%A4ftigtenentwicklung-06%2F2015-bis-06%2F2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 16.04.2024]

¹⁸ ebd.

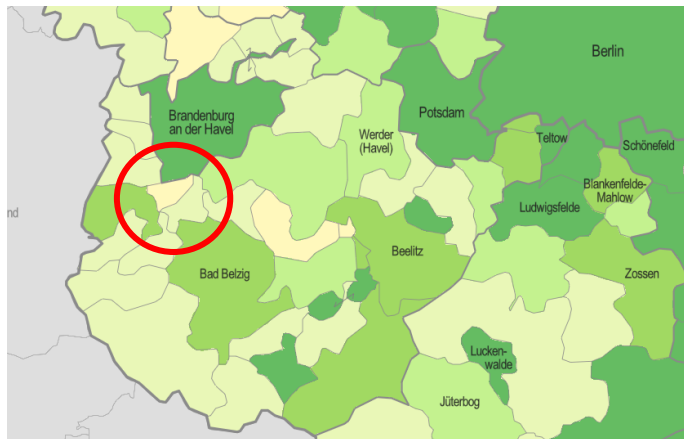


Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 EW 06/2020¹⁹



Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2015 – 2020 (%)²⁰

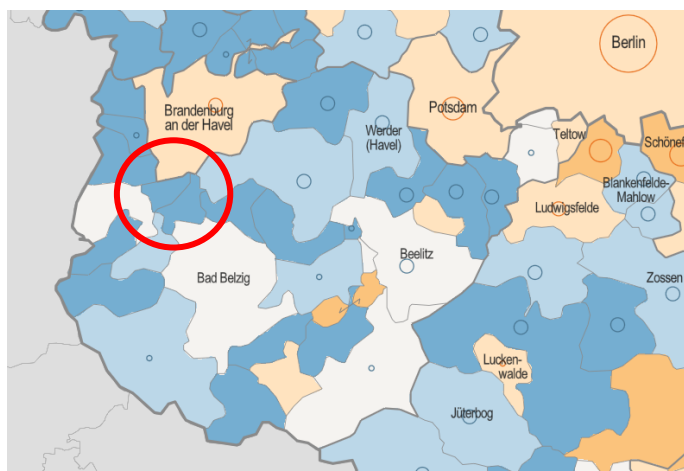


Abbildung 9: Pendlersaldo je 1.000 EW 2020²¹

3.3.7 Nachverdichtungspotenzial

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne liegt noch Nachverdichtungspotenzial vor. In der Gemeinde Wenzlow befinden sich noch rund 10 freie Grundstücke, überwiegend im Ortsteil Wenzlow. In Wollin sind lediglich noch zwei Lücken vorhanden. Zudem besteht in Wollin ggf. ein Umnutzungspotenzial von Gartengrundstücken in der Mühlenstraße.

¹⁹ Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Besch%C3%A4ftigtendichte-06%2F2020&views=Legende-kopieren-3-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 20.01.2025]

²⁰ Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Besch%C3%A4ftigtenentwicklung-06%2F2015-bis-06%2F2020&views=Legende-kopieren-3-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 20.01.2025]

²¹ Land Brandenburg: Raumstrukturatlas (Geoanwendung), <https://raumanalyse.brandenburg.de/rsa/?page=Pendlersalden-06%2F2020&views=Text-kopieren-2-kopieren-15>; [zuletzt zugegriffen am 20.01.2025]

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan ist somit an die übergeordneten Planungsvorgaben gebunden.

Die für die Gemeinden Wenzlow und Wollin relevanten Ziele sind im Wesentlichen in folgenden Planungen enthalten:

- im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)),
- im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 ist derzeit noch im Aufstellungsverfahren und entfaltet demnach keine Verbindlichkeit. Dennoch werden die im Entwurf enthaltenden Ziele und Grundsätze betrachtet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufstellung des Flächennutzungsplans beteiligt, um deren Belange in die Abwägung und Planung einstellen zu können.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 trifft Festlegungen, die als Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze des LEPro 2007 beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind Grundlage für die Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und der Regionalplanung).

Für die Gemeinden Wenzlow und Wollin sind insbesondere die folgenden Festlegungen von Bedeutung:

Gemäß § 2 Abs. 3 sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Hierzu zählen insbesondere die Neuausrichtung der Landwirtschafts- und Energiepolitik. Nach § 4 Abs. 2 sollen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Die Gemeinden Wenzlow und Wollin stellen die Sicherung ihrer forst- und landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Gewicht in die gemeindliche Planung ein. Eine Inanspruchnahme der Flächen wird, sofern betroffen, begründet.

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion (Gesamtgebiet der Länder Berlin-Brandenburg) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Wenzlow und Wollin sind keine zentralen Orte bzw. raumordnerisch festgelegte Bereiche in diesem Sinne. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden daher in der vorliegenden Planung überwiegend auf die landesplanerische Innenentwicklung beschränkt.

Gem. § 5 Abs. 2 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die Gemeinden Wenzlow und Wollin haben im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung geprüft. Es liegen nur einige wenige Baulücken in den Innenbereichen vor.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (vgl. § 6 Abs. 1). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Er bindet die Hauptstadtregion in nationale und internationale Verflechtungen ein, ermöglicht Wachstum, ordnet räumlich die Daseinsvorsorge, orientiert die Infrastrukturentwicklung auf räumliche Schwerpunkte, schützt Freiräume und natürliche Ressourcen und regt nachfolgende Akteursebenen zur Gestaltung von Handlungsräumen an. Er stellt als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze dar und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Darstellung landesplanerischer Ziele und Grundsätze

Die Gemeinden liegen im weiteren Metropolenraum gemäß Z 1.1 und gehören nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richten sich deshalb nach Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung). Teilbereiche der Gemeindegebiete sind als Freiraumverbund gekennzeichnet.

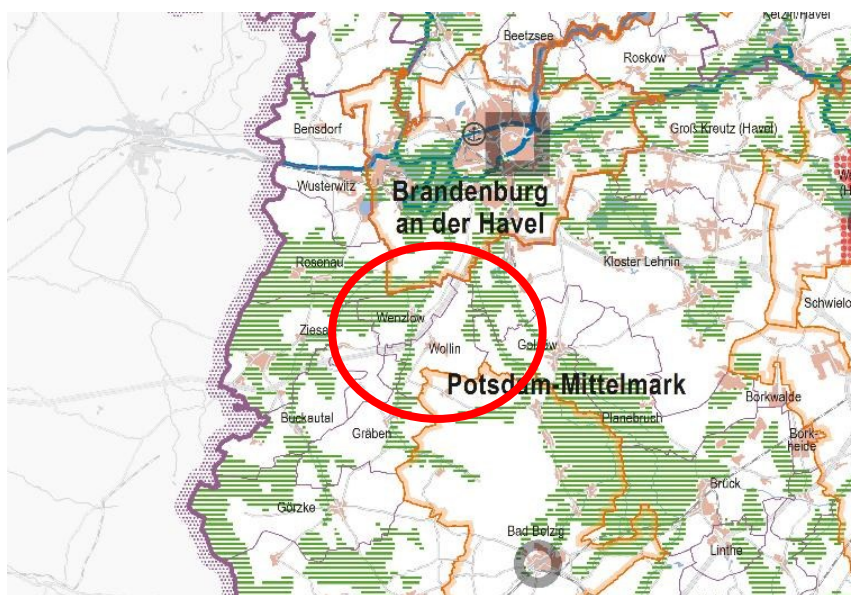


Abbildung 10: Auszug aus dem LEP HR - Festlegungskarte

Folgende wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für Wenzlow und Wollin von Bedeutung:

G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes ist ausgeschlossen und nur unter den in Z 6.2 Absatz 2 genannten Ausnahmen möglich. Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen. Neben einer verkehrlich guten Anbindung kann eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen niedrige Infrastrukturfolgekosten nach sich ziehen. (vgl. S. 54 LEP HR)

- ➔ **Bewertung:** Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt die Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Wollin entlang der Autobahn. Hier wird auf einem Bebauungsplan aufgebaut, der bereits rechtswirksam ist und derzeit geändert wird. Es erfolgt hierbei keine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes. Durch die Lage an der Autobahnausfahrt Wollin und bereits vorhandene Gewerbeflächen an diesem Standort besteht eine verkehrsgünstige und konfliktarme Lage die Entwicklungsimpulse für die Region bringt. Die Gewerbeentwicklung schafft Arbeitsplätze in der Gemeinde und minimiert Pendlerbeziehungen.

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.

- ➔ **Bewertung: Mit der Flächennutzungsplanung werden keine Darstellungen von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.**

G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

- ➔ **Bewertung: Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist das Landschaftsbild eher strukturarm mit einer mittleren bis geringen Erlebniswirksamkeit. Im nördlichen Bereich des Bruchs ist das Gebiet eher eben, während es im Süden auch Höhenänderungen aufweist. Die Orte Boecke, Wenzlow, Grüningen und Brückermark sind als regionstypische Dörfer benannt mit einer sehr hohen Erlebniswirksamkeit. Wollin ist ein Dorf mit deutlich veränderter Struktur und eingeschränkter Erlebniswirksamkeit. Die prägenden Kultur- und Naturdenkmäler werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt.**

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

- ➔ **Bewertung: Die Gemeinden Wenzlow und Wollin priorisieren im Rahmen der Neuaufstellung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung, bspw. durch die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden im Rahmen der FNP-Aufstellung berücksichtigt (siehe Kapitel 3.3.7). Auch Neuausweisungen sind überwiegend im Sinne der Innenentwicklung vorgesehen (Spiegelung, Abrundung entlang vorhandener Straßen, siehe Tabelle 2 und Tabelle 3). Hierbei werden die Belange der Funktionsbündelung und Nutzungsmischung beachtet. Insbesondere in den historischen Ortslagen werden weiterhin gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Kapitel 7).**

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

- ➔ **Bewertung: Nach derzeitigem Planungsstand schließen die neu dargestellten Siedlungsflächen an bestehende an. Erweiterungen abseits bestehender Siedlungen sind nicht vorgesehen. In Friesdorf wird eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.**

Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

➔ **Bewertung: In den Gemeinden sind keine Wochenend- oder Ferienhausgebiete vorhanden.**

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden und nur dann zulässig wenn insbesondere keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

➔ **Bewertung: Nach derzeitigem Planungsstand wird das Ziel 5.4 erfüllt. In Friesdorf wird eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Wohnplatz Brückermark soll erhalten und die Möglichkeit der Nachverdichtung geschaffen werden. Es ist von einer vorhandenen Erschließung auszugehen.**

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

➔ **Bewertung:**
Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im FNP) ist im Grundsatz auf die Sicherung des örtlichen Bedarfs begrenzt (Eigenentwicklung).

Die Entwicklung soll prioritär im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Darüber hinaus sind Flächeninanspruchnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung (Ziel 5.5) möglich. Festgelegt in Ziel 5.5 ist das Flächenpotenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (EEO): Dieses beträgt 1 ha je 1.000 EW und ist frei auf alle Ortsteile verteilbar. Die EEO für Wenzlow beträgt 0,5 ha, für Wollin beträgt sie 0,8 ha (siehe Tabellen 2 und 3).

Im Rahmen des Vorentwurfs werden vorerst Prüfflächen als Baufläche dargestellt. Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen eingeholt und die konkrete Flächenbewertung in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im weiteren Verfahren vorgenommen.

Das Flächenpotenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (EEO) wird durch die aktuell dargestellten Prüfflächen in Wollin derzeitig um 1,9 ha und in Wenzlow um 0,1 ha überschritten. Es ist bei der Ausweisung von Flächen zu beachten, dass die Laufzeit des LEP-HR begrenzt ist. Das vorgegebene Kontingent ist noch bis Ende 2029 gültig. Ist es bis dahin nicht in Anspruch genommen, verfällt es. Durch eine Nachfolgeplanung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung werden voraussichtlich weitere Kontingente frei, die innerhalb der Laufzeit des vorliegenden Flächennutzungsplanes liegen.

Zur Verfügung stehendes Flächenkontingent Wenzlow			Flächengröße
Eigenentwicklungsoption entsprechend Ziel 5.5 auf Grundlage von einer Bevölkerungsanzahl von 530 ²²			0,5 ha
Prüfflächen mit Bewertung			
Bezeichnung	Kurzbewertung (siehe Kapitel 7)	Größe der Fläche	Auswirkungen auf das Flächenkontingent
Boecke Süd-West	Spiegelung bestehender Bebauung; Ortsabrundung; Erschließung vorhanden	0,4 ha	--
Boecke Süd-Ost	Spiegelung bestehender Bebauung; Lückenschluss; Erschließung vorhanden	0,8 ha	--
Wenzlower Dorfstraße West 1	Erschließung vorhanden	0,6 ha	0,6 ha
Wenzlower Dorfstraße Innerorts	Innenentwicklung; Lückenschluss; Erschließung vorhanden	1,2 ha	--
Grünigen Süd	Spiegelung bestehender Bebauung; Erschließung vorhanden	0,7 ha	---
insgesamt			0,6 ha

Tabelle 2: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen in Wenzlow

Zur Verfügung stehendes Flächenkontingent Wollin			Flächengröße
Eigenentwicklungsoption entsprechend Ziel 5.5 auf Grundlage von einer Bevölkerungsanzahl von 826 ²³			0,8 ha
Bereits erfolgte Inanspruchnahmen (Änderung des BPL Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“)			0,7 ha
Prüfflächen mit Bewertung			
Bezeichnung	Kurzbewertung (siehe Kapitel 7)	Größe der Fläche	Auswirkungen auf das Flächenkontingent
Poststraße Nord	Erschließung anteilig vorhanden	1,0 ha	0,6 ha
Poststraße Süd	Erschließung anteilig vorhanden	1,7 ha	1,0 ha
Fläminghang Ost	Erschließung anteilig vorhanden	1,4 ha	1,1 ha
Wendemarkgraben	künftig im Siedlungszusammenhang, da BP nördlich angrenzend	1,3 ha	---
Brückermark	Erschließung vorhanden; Ortsabrundung	0,7 ha	--
insgesamt			2,7 ha

Tabelle 3: Bilanzierung der Wohnsiedlungsflächen in Wollin

Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte.

➔ **Bewertung: Da die Gemeinden kein Grundfunktionaler Schwerpunkt sind, besteht keine zusätzliche Wachstumsreserve.**

²² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Statistischer Bericht Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Dezember 2018. 2., korrigierte Auflage.

²³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Statistischer Bericht Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Dezember 2018. 2., korrigierte Auflage.

Z 6.2 Freiraumverbund

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 Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Einen Ausnahmetatbestand stellt die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für Einwohner der Gemeinden dar. Dies dient der Wahrung des entsprechenden verfassungsmäßig verankerten Rechts und der kommunalen Planungshoheit der Gemeinden. Die Ausnahme gilt für die nach den Festlegungen des Kapitels III. 5 – insbesondere nach den Plansätzen Z 5.5, Z 5.6 und Z 5.7 – zulässige Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Ist als Voraussetzung für die Realisierung einer solchen Entwicklung auch die Entwicklung von Flächen für Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen unmittelbar und im räumlichen Zusammenhang erforderlich, so gilt der Ausnahmetatbestand auch hierfür.

- ➔ **Bewertung: Große Teile der Gemeindegebiete werden vom Freiraumverbund erfasst. Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes wird mit der Flächennutzungsplanung ggf. in Boeckle und Wenzlow vorbereitet (siehe Kap. 7). Die Entwicklung entspricht dem Ausnahmetatbestand der Eigenentwicklung.**

4.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich in Aufstellung. Der aktuelle Entwurf wurde am 05.10.2021 gebilligt. Derzeit werden noch eingegangene Stellungnahmen ausgewertet. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden. Es werden dort für das Plangebiet insbesondere Festlegungen zu folgenden Themen getroffen:

- Siedlungsentwicklung (rot): Die Orte Wenzlow, Grüningen und Wollin sind als Vorbehaltsgebiete Siedlung festgelegt.
- Landesplanerischer Freiraumverbund (grün): Als Freiraumverbund ist der Bereich entlang des Verlorenwasser sowie des Fiener Bruchs im Nordwesten der Gemeinde Wenzlow ausgewiesen (siehe Kapitel 4.1.2).
- Im Süden der Gemeinde Wollin ist das Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung 40 Wollin-Friesdorf für Kiessand festgelegt.
- Vorranggebiete Landwirtschaft (gelb) sind im Nordosten vorhanden (siehe Ziel Z 2.4)

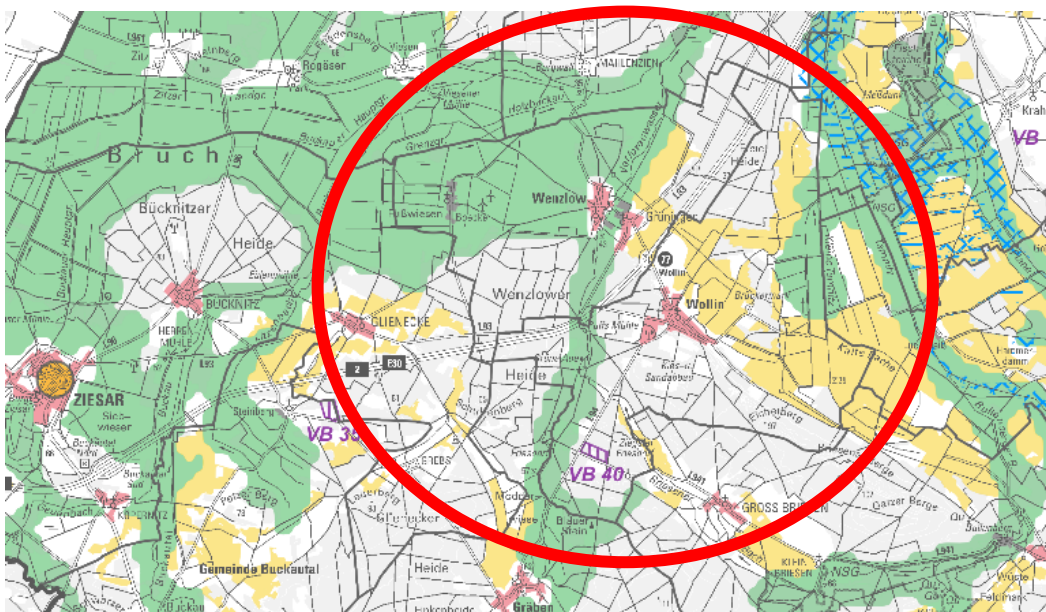


Abbildung 11: Auszug aus dem Entwurf des RP 3.0 - Festlegungskarte (05.10.2021)

G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung

Vorbehaltsgebiete Siedlung sind bebaute und unbebaute Gebiete außerhalb des durch den LEP HR festgelegten Gestaltungsraums Siedlung, die für eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung besonders geeignet sind.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Siedlung sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind.

Die Vorbehaltsgebiete Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Empfehlung der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung sowie zum Anschluss neuer Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Im Plangebiet umfassen die Vorbehaltsgebiete die Ortslagen.

Teil der regionalplanerischen Prüfung war die Abstimmung der Flächen mit den Kommunen im Jahr 2020 über die Inanspruchnahme dieser in Frage kommenden Wohnsiedlungsflächen in einem absehbaren Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre. Dabei spielt die Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungsvorstellungen eine wesentliche Rolle, einschließlich der Vor-Ort-Einschätzungen zu kommunalen Prioritäten, zur Altlastensituation, zu geklärten Eigentumsverhältnissen und letztlich zur Verfügbarkeit der regionalplanerisch vorgeschlagenen Vorbehaltsgebiete als entwickelbare Wohnsiedlungsflächen. Flächen, die im Rahmen kommunaler Entwicklungsvorstellungen ausdrücklich nicht als Wohnsiedlungsflächen in Betracht gezogen werden, erhalten keine Bestimmung als Vorbehaltsgebiet Siedlung im Regionalplan Havelland-Fläming

➔ **Bewertung: Wollin und Wenzlow / Grüningen sind als Vorbehaltsgebiete Siedlung festgelegt. Hierbei sind bereits Erweiterungsflächen vorgeschlagen. Die Flächen wurden bei der Prüfung berücksichtigt (siehe Kapitel 7). Boecke liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung. Die vorgeschlagenen Arrondierungsflächen werden im Rahmen des Verfahrens geprüft.**

Z 2.4 Vorranggebiete für die Landwirtschaft

(1) In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen.

(2) Für bauleitplanerische Festlegungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie sind Ausnahmen von Absatz 1 möglich, wenn das Vorhaben nach § 30 BauGB zulässig sein soll und eine der beiden nachfolgenden Bestimmungen erfüllt ist. [...]

Im Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 werden Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt, die Ackerflächen vor konkurrierenden Nutzungen schützen soll. Als Ergebnis der öffentlichen Beteiligung wurde das Planungskonzept angepasst und insbesondere eine räumliche Differenzierung der Festlegung der Vorranggebiete Landwirtschaft vorgeschlagen. Es sind drei Teilräume mit unterschiedlichen maßgeblichen Ackerzahlen vorgesehen, welche auf den mittleren Ackerzahlen der Teilräume (Ackerzahlen 21, 29 und 40) beruhen. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 6. Juni 2024 wurde das überarbeitete Planungskonzept mit großer Mehrheit befürwortet und die regionale Planungsstelle beauftragt, finale Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg zu treffen.

➔ **Bewertung: Die Gemeinden Wollin und Wenzlow liegen in Teilraum II mit einer mittleren Ackerzahl von 29. Im Bereich östlich der Autobahn, in dem der Bebauungsplan Nr 1a „Gewerbegebiet Wollin“ vorhanden bzw. geändert wird, sind Vorranggebiete Landwirtschaft betroffen. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanes in die Abwägung und Planung eingestellt.**

4.1.4 Zusammenfassende Wertung

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nach dem derzeitigen Kenntnisstand den (in Aufstellung befindlichen) Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. findet im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB eine Abstimmung statt. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 und der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ treffen für die Gemeinden keine Festlegungen.

4.2 Übergeordnete Fachplanungen

• Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt ein Landschaftsrahmenplan (2006) vor. Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar. Wesentliches Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage der Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft zu sichern. Grundlage für den Landschaftsrahmenplan ist das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, in dem die überregionalen Leitlinien und Entwicklungsziele dargestellt sind.

Die Aussagen sind durch die Gemeinden in der Abwägung zum Flächennutzungsplan zu berücksichtigen ist. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. In die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wurden im Wesentlichen lineare Gehölzplantagen übernommen.

• Gebiete für störungsgefährdete Brut- und Zugvogelarten

Die Gemeinden Wenzlow und Wollin befinden sich teilweise in folgenden Gebieten für störungsgefährdete Brut- und Zugvogelarten:

- Großtrappe: Brutgebiet, Puffer 3000 m
- Großtrappe: essenzieller Wanderkorridor

Diese Kennzeichnung ist vor allem relevant für die Errichtung von Windenergieanlagen. Hierzu erfolgen im vorliegenden FNP keine Flächenausweisungen.

• Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029

Mit dem vorliegenden Integrierten Klimaschutzkonzept möchte der Landkreis Potsdam-Mittelmark seine bisherigen Klimaschutzaktivitäten verstärken und ausweiten. Die im Klimakonzept aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von CO₂-Emissionen ist in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet. Dieser umfasst 44 Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern.

Im Weiteren werden die Maßnahmen aufgeführt, die konkrete Flächenwirkungen haben.

- Solarenergie auf kreiseigenen Gebäuden (I.7): Durch Solar-Anlagen auf kreiseigenen Gebäuden sollen auch Private einen Anreiz erhalten Solarmodule auf ihren Dächern zu errichten. Im Plangebiet könnte das zusätzlich zu Wohnhäusern auch auf landwirtschaftlich genutzten Hallen / Anlagen für Tierhaltung erfolgen.
- Klimafreundliche B-Pläne der Kommunen (II.4): Landkreis nimmt im Zuge der Beteiligung explizit zum Thema Klima Stellung. Entsprechende Aussagen können in Den FNP aufgenommen werden.
- Radwege zwischen den Ortsteilen (III.3): Viele Pendler würden auf das CO₂-freie Fahrrad umsteigen, wenn es überall gute Fahrradverbindungen geben würde – siehe Radwegekonzept
- Moorstandorte und Wasserregulierung (VI.1): Schutz sowie Konzepte zur Be-/Entwässerung von Flächen mit Moorcharakter: Eine Überplanung von Moorflächen erfolgt im FNP nicht.
- Unser Wald – unser Klimaschützer (VI.2): Erhalt der Waldflächen, nachhaltige Forstwirtschaft, Waldumbau entsprechend den Erfordernissen des Klimawandels - Im Flächennutzungsplan werden die Waldflächen entsprechend dargestellt (siehe Kapitel 6.11)
- Landwirtschaftliche Flächen als CO₂-Speicher (VI.3): Nutzung landwirtschaftlicher Flächen über Humusaufbau als CO₂-Speicher - Im Flächennutzungsplan werden die Landwirtschaftsflächen entsprechend dargestellt (siehe Kapitel 6.10)
- Biogas-Anlagen zur regionalen Energie-Nutzung (VI.5): Errichtung weiterer Biogasanlagen – im Plangebiet derzeit nicht vorhanden und auch nicht in Planung.

- **Schulentwicklungsplan LK PM 2023/24 - 2027/28**

Der Schulentwicklungsplan des Landkreis Potsdam Mittelmark (Fachbereich Soziales) liegt mit Stand April 2023 vor. Die Schulentwicklungsplanung ist eine planerische Grundlage für ein möglichst wohnungsnahes und alle Bildungsgänge umfassendes Schulangebot. Dabei sind die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung insbesondere bei der Zuordnung der Schulangebote zur zentralörtlichen Gliederung des Landes zu beachten. Die im Landkreis vorhandenen Schulstandorte wurden unter anderem auf Grundlage der Entwicklung der Schülerzahlen bewertet.

Die „Kleine Grundschule Wollin“ ist eine ein-zügige Grundschule mit jahrgangsübergreifender Klassenbildung. Trotz voraussichtlich rückläufiger Anzahl der Kinder, die eingeschult werden, ist dies als ein sicherer Standort für eine Kleine Grundschule bewertet. Der Schulstandort Wollin wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

- **Radverkehrskonzept (08.08.2024)**

Zur koordinierten und strategischen Förderung des Alltags- und Freizeitradverkehrs hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark ein Radverkehrskonzept erstellen lassen, welches durch den Ausbau eines Alltags- und Freizeitradverkehrsnetzes über alle Kommunen hinweg entwickelt wird und diese sinnvoll und funktional verbindet und somit die altersunabhängige, flexible, eigenständige und nachhaltige Mobilität der Bevölkerung stärkt. Mit dem Radverkehrskonzept wird die strategische Ausrichtung für die weitere Entwicklung des Radwegenetzes im Landkreis Potsdam-Mittelmark erarbeitet und wiedergegeben.

Die im Konzept ermittelten Radwege sind im Flächennutzungsplan enthalten sowie darüber hinaus weitere lokale Wegeverbindungen ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren übergeordneten Fachplanungen vorhanden, die auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Abwägung und Planung eingestellt werden müssen. Bestehende Schutzgebiete des Naturschutzes oder des Hochwasserschutzes, Bergbaugebiete u.a. werden nachrichtlich in den FNP übernommen (siehe Kapitel 8).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen.

4.3 Kommunale Planungen

Im Plangebiet liegen folgende, rechtskräftige bzw. im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne vor.

- Der Bebauungsplan 02 „An der Schule“. Dieser steuert die Entwicklung des Wohngebiets am Fläminghang.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.k.“, liegt im Entwurf (Stand Juli 2024) vor. Hierbei wird die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes in Grüningen vorbereitet.
- Die Änderung des Bebauungsplanes 1a „Gewerbegebiet Wollin“ liegt im Entwurf vor (Stand 12. November 2024). Hierbei wird der bisher nur in einem kleinen Teilbereich umgesetzte Bebauungsplan zu Entwicklung eines Gewerbegebietes entlang der Autobahn erweitert und angepasst. In kleinen Teilbereichen sind auch Mischgebiete und PV-Freiflächenanlagen vorgesehen.





Weitere städtebauliche Satzungen liegen nicht vor.





5 Entwicklungsziele

Mit der Erstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für die nächsten 10 – 15 Jahre in ihren Grundzügen definiert. Die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auf der Grundlage einer Analyse wurden abgestimmte Entwicklungsziele für die Gemeinden entwickelt sowie konkrete Zielstellungen für die einzelnen Orte.

5.1 Analyse

 Stärken	 Schwächen	 Chancen	 Risiken
Siedlungs- und Freiraumstruktur			
<ul style="list-style-type: none"> Historische Ortsbilder mit kleinen wenig überformten Straßendörfern, klar von der Landschaft abgegrenzt Typisch ländliche Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft Historische Vorseithöfe mit Wirtschaftsgebäuden als prägende Bebauung in den historischen Ortslagen Abwechslungsreiches Landschaftsbild mit Wald-, Grünland und Ackerflächen sowie Fließgewässern 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Leerstand historischer Wirtschaftsgebäude 	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandenes Potenzial für Innenentwicklung – ohne starke Überprägung der historisch gewachsenen Ortsbilder Nachnutzung des historischen Gebäudebestands in den Ortskernen durch gute Anbindung Aktive Steuerung der Gewerbeentwicklung durch Aufstellung von Bebauungsplänen 	<ul style="list-style-type: none"> Nachfrage überwiegend nach Einfamilienhäusern mit viel Flächenbedarf als Herausforderung für die Sicherung der historischen Ortsbilder
Wohnen und Soziales			
<ul style="list-style-type: none"> Wohnstandorte in identitätsstiftenden historischen Bauungsstrukturen mit typisch ländlicher Nutzungsmischung (ohne größeres Konfliktpotenzial) Grundschulstandort und Kita in Wollin 	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, dadurch unzureichendes Angebot an zielgruppenorientiertem, bezahlbarem Wohnraum insb. für ältere und junge Menschen / Familien, Geringverdienende Kaum Gesundheitsinfrastruktur Autobahn und Landesstraßen teilw. als Wohnqualität mindernde Elemente 	<ul style="list-style-type: none"> Voraussichtlich neues Arbeitsplatzangebot nach Entwicklung des Gewerbestandortes an der Autobahn in Wollin und Erweiterung der Medizintechnik in Grüningen Zunehmender Trend zu Homeoffice als Möglichkeit in ländliche Gemeinden zu ziehen, auch wenn nicht ausreichend in unmittelbarer Umgebung Arbeitsplätze vorhanden sind Sport- und Festwiese Wenzlow, Freiwillige Feuerwehr Wenzlow sowie Jugendclub Wollin als Ort für Gemeinschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Negative Bevölkerungsentwicklung Überalterung der Bevölkerung, zunehmender Mangel an altengerechtem Wohnen schlechte Erreichbarkeit insbes. von Bildungs- / Betreuungseinrichtungen mit dem ÖPNV steigende Bau- und Sanierungskosten, Rückgang der Investitionsbereitschaft durch Private Fehlender Begegnungsort in Wollin
Freizeit und Erholung / Tourismus			
<ul style="list-style-type: none"> Sport- und Festwiese zwischen Grüningen und Wenzlow als lokaler und regionaler Treffpunkt Restaurant in Wollin 	<ul style="list-style-type: none"> Defizite in der Angebotsqualität des ÖPNV wenig Angebote für Beherbergung 	<ul style="list-style-type: none"> Tages- / Wochenendtouristen aus Berlin, Magdeburg Steigende Besucherzahlen durch die Lage an der Autobahnabfahrt Wollin 	<ul style="list-style-type: none"> eingeschränkte Nutzbarkeit des Landschaftsraum für Naherholung durch fehlende

 Stärken	 Schwächen	 Chancen	 Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> wenig lokale Sehenswürdigkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> Lage am nördlichen Rand des Hohen Fläming 	<ul style="list-style-type: none"> Wege und wenig lokale Sehenswürdigkeiten Klimawandel als Risiko für Umwelt und Natur
Wirtschaft und Verkehr			
<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend kleine bis mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe in typischer Nutzungsmischung Gewerbe „Medizintechnik“ in Grüningen Gewerbegebiet Wollin in Entwicklung Aktive Landwirtschaftsbetriebe mit Ortsbezug als Wirtschaftsfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Viel befahrene Landesstraßen in Grüningen und Wollin Teilweise Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Leerstand historischer Wirtschaftsgebäude geringes Angebot zur Nahversorgung Keine Schienenanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklungspotenzial entlang der Autobahn Entwicklungspotenzial durch Nachnutzung leerstehender hist. Wirtschaftsgebäude Zunehmender Trend „Homeoffice“ als Möglichkeit in ländliche Gemeinden zu ziehen, auch wenn nicht ausreichend in unmittelbarer Umgebung Arbeitsplätze vorhanden sind 	<ul style="list-style-type: none"> Lage außerhalb von touristisch attraktiven Gebieten wie dem „Hohen Fläming“ Dörfliche Mischnutzung teilweise mit Konfliktpotenzial aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen (Wohnen vs. Arbeiten)

5.2 Entwicklungsziele für die Gemeinden

Abgeleitet aus der Analyse ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

Ortschaften durch Innenentwicklung und behutsame Erweiterungen entwickeln; historische Orts- und Landschaftsbilder als Grundlage für ein lebenswertes Umfeld erhalten

- Erhalt und behutsame bauliche Weiterentwicklung der wenig überprägten historischen Dörfer insbes. unter Berücksichtigung der Innenbereichspotenziale (Lückenschluss und Abrundung)
- Erhalt der historischen Wirtschaftsgebäude durch verträgliche gewerbliche Nachnutzung
- Historische Strukturen in den Orten als charakteristische und wertgebende Grundlagen begreifen und entwickeln
- Strukturierende Elemente in der Landschaft erhalten und als wesentliche Grundlage für einen hochwertigen Landschaftsraum entwickeln

Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe als wichtigen Wirtschaftszweig sichern; weitere Branchen als Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung nutzen

- Nutzung der Lagegunst an der Autobahn A2 zur Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Nutzungen als wirtschaftlichen Impuls für die Region
- Weiterentwicklung der gewerblichen Schwerpunkte in Grüningen und Wollin und damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen
- Erhalt der leerstehenden Wirtschaftsgebäude sowie Landwirtschaft im Nebenerwerb, als wesentlichen Bestandteil für die wertgebende Ortsstruktur sowie lebendige Nutzungsmischung, Ermöglichung einer Nutzungsmischung in den Ortskernen und damit verbundene Ansiedelung von Dienstleistung, Handwerk etc.
- Sicherung einer verträglichen Land- und Forstwirtschaft sowie Tierhaltung zwischen Hohem Fläming und Belziger Landschaftswiesen als wesentliche wirtschaftliche Basis in den Gemeindegebieten
- Anknüpfung an bestehende touristische Nutzungen in der Umgebung; Nutzung aktueller Tendenzen wie Reit- und Fahrradurlaub inkl. Gastronomie und Beherbergung

Sicherung und Ausbau der verkehrlichen sowie sozialen Infrastruktur als Grundlage für die Vernetzung innerhalb der Region und Sicherung eines lebenswerten Umfeldes

- Weiterentwicklung von Orten und Gebäuden, die für das gesellschaftliche Leben und die Identifikation mit der Region bedeutsam sind
- Erweiterung des Radwegenetzes, um Pendlerbeziehungen mit Fahrrad zu ermöglichen und Anschluss an touristische Nutzungen wie Nationalpark Hoher Fläming, Brandenburg a.d.Havel oder Schloss Ziesar zu ermöglichen

5.3 Entwicklungsziele für die Orte

Wenzlow

Wenzlow entstand am Verlorenwasser als Straßendorf. Es wurde eine parallele Straße Richtung Westen ergänzt, die nicht mehr vollständig bebaut wurde und auch heute noch Baulücken aufweist. Im historischen Ortskern befindet sich die denkmalgeschützte Neuromanische Kirche (18. Jh.) und es sind noch viele historische Hofstrukturen vorhanden, die identitätsstiftend für die Bewohner sind. Erhalt und Aufwertung des regionstypischen Ortsbildes ist wesentlich für die Entwicklung des Ortes (Entwicklungsziel im Landschaftsrahmenplan).

Wenzlow ist durch eine im Bestand noch vorhandene Nutzungsmischung geprägt, die den Ortscharakter wesentlich prägt. Durch das historische Zentrum führt die Kreisstraße K6947. Die Anbindung des Ortes in der Region ist damit gut.

Im Regionalplan ist Wenzlow als Vorbehaltsgebiet Siedlung festgelegt. Dies erfolgt für Siedlungen / Siedlungsbereiche die für eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung besonders geeignet sind. Die Möglichkeit zur weiteren Ansiedlung soll durch eine Entwicklung durch kleinteilige Abrundungen an den Ortsrändern erfolgen. Erweiterungen sollten behutsam erfolgen und müssen im Verhältnis zur Größe des Ortes stehen.

Im südlichen Bereich von Wenzlow befindet sich am Rand des Ortes eine kleine Ansammlung von gewerblichen Betrieben, die im Zuge der FNP-Aufstellung gesichert werden sollen. Der zwischen Grüningen und Wenzlow liegende Sport- und Festplatz in konfliktarmer Lage ist wesentlich für die Ortsgemeinschaft und soll langfristig erhalten werden. Hier finden auch regionale Feste statt. Auch die Freiwillige Feuerwehr befindet sich in Wenzlow.

Die ehemalige Fischzucht im Außenbereich ist im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Hier erfolgt eine Renaturierung des Verlorenwassers.

Grüningen

Grüningen ist ein Straßendorf mit Kreuzung am Verlorenwasser direkt angrenzend an Wenzlow. Erhalt und Aufwertung des regionstypischen Ortsbildes ist wesentlich für die Entwicklung des Ortes (Entwicklungsziel im Landschaftsrahmenplan). Im Ortskern aus historischen Höfen denkmalgeschützter mittelalterlicher Dorfkirche sind im Bestand überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Am nord-östlichen Ortsrand befinden sich auch die einzigen Mehrfamilienhäuser der Gemeinde Wenzlow.

Langfristig ist das Ziel, hier wieder eine dörfliche Mischung zu entwickeln. Die Entwicklung des Medizintechnik-Standortes im östlichen Bereich des Ortes ist ein wesentlicher Impuls für die Entwicklung des Ortes. Die Lage an den Landesstraßen L92 und L93 ist verkehrsgünstig und ist als positiver Standortfaktor für die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben zu werten.

Der Ort entwickelt sich derzeit in südliche Richtung entlang der L 93. Hier sind in den vergangenen Jahren mehrere Einfamilienhäuser entstanden. Hier wird auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine angepasste Abrundung geprüft. Im Regionalplan ist Grüningen teilweise als Vorbehaltsgebiet Siedlung festgelegt. Dies erfolgt für Siedlungen / Siedlungsbereiche die für eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung besonders geeignet sind. Im nord-westlichen Bereich überlagert der landesplanerisch festgelegte Freiraumverbund einen Teil der Siedlungsfläche. Hiermit wird deutlich gemacht, dass die Orte nicht zusammenwachsen sollen, sondern deren klare Abgrenzung

voneinander durch das Verlorenwasser erhalten bleiben soll. Dieser Bereich ist auch als FFH-Gebiet gesichert. Der im Norden angrenzende Landwirtschaftsstandort ist noch teilweise in Nutzung und im Außenbereich zulässig.

Boecke

Boecke ist ein typisches kleines Straßendorf am Fiener Bruch mit historischen Vierseit-Höfen und dörflicher Prägung. In der Mitte des Ortes steht die denkmalgeschützte mittelalterliche Kirche (13. Jh.). Das Ortsbild wird als regionstypisch charakterisiert und sollte erhalten und aufgewertet werden (Landschaftsrahmenplan, 2006).

Hier findet sich keine mischgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, sondern überwiegend aus Wohnen und Tierhaltung. Auch befindet sich in Boecke ein Pferdehof. Der Erhalt der Nutzungsmischung ist weiterhin Entwicklungsziel.

Der Ort befindet sich in landschaftlich hochwertiger Umgebung im Freiraumverbund. Die landwirtschaftlich genutzten Gebäude inkl. Tierhaltung südlich des Ortes sind im Außenbereich zulässig.

Wollin

Wollin ist im Plangebiet der größte Ort. Entstanden ursprünglich als Straßendorf, wurde mit der Zeit eine zweite parallele Hauptstraße ergänzt. Im Bereich der historischen ersten Straße sind noch viele historische Vierseit-Höfe vorhanden. Die denkmalgeschützte barocke Dorfkirche (1751) steht in der Ortsmitte. Im Ortskern befinden sich auch eine Kita, ein kleiner Nahversorger und eine Gastronomie, die zu einem lebendigen Ort beitragen. Das Ortsbild ist durch mehrere Siedlungserweiterungen geprägt.

Etwas außerhalb des Ortes ist in den vergangenen Jahren angrenzend an die Wolliner Grundschule ein neues großes Einfamilienhausgebiet entstanden, das fast vollständig bebaut ist. Der Erhalt der Kleinen Grundschule mit Sporthalle, die Kita sowie des Arztes sind zur Sicherung der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur wesentliche Grundlagen. Diese sind auch ein grundlegender Faktor für den Anreiz, neue Familien in den Gemeinden anzusiedeln. Am süd-westlichen Ortsrand befinden sich prägende Mehrfamilienhäuser, angrenzend an den Schulstandort.

In Wollin werden diverse Flächen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen geprüft. Da im Ort die Entwicklung eines großen Gewerbegebietes vorbereitet wird, könnte damit Zuzug generiert werden. Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wollin“ wird auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern für Senioren geplant, deren Anteil sich in den nächsten Jahren vergrößern wird.

Im Regionalplan ist Wollin als Vorbehaltsgebiet Siedlung festgelegt und auch schon Vorschläge für Erweiterungsflächen ergänzt. Dies erfolgt für Siedlungen / Siedlungsbereiche die für eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung besonders geeignet sind. Abrundungen der Ortslage sollen bedarfsgerecht erfolgen.

Die Entwicklung des „Gewerbegebietes Wollin“ wird derzeit über die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet. Hier sind sowohl gewerbliche als auch Industrielle Nutzungen zulässig. Hierdurch können Entwicklungsimpulse generiert werden.

Der Jugendclub östlich des Ortes ist ein wichtiger Treffpunkt, dessen Erhalt wichtig ist. Weitere soziale Treffpunkte sind im Ort nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind im Außenbereich zulässig. Zur Sicherung eines Tierhaltungsbetriebs (Schweinezucht) wird eine Sonderbaufläche dargestellt.

Brückermark

Der Ortsteil Brückermark weist eine kompakte Struktur aus knapp 15 Wohngebäuden mit Nebengelass auf. Der Ort hat einen Friedhof aber keine Kirche. Es handelt sich um einen typischen Wohnplatz. Erhalt und Aufwertung des regionstypischen Ortsbildes ist wesentlich für die Entwicklung des Ortes (Entwicklungsziel im Landschaftsrahmenplan).

6 Erläuterung der Flächendarstellungen

Für die Gemeinden Wenzlow und Wollin gab es bisher keinen Flächennutzungsplan. Die Darstellung von Bauflächen erfolgte nach umfangreicher Bestandserfassung sowie Abstimmungen mit der Verwaltung sowie den politischen Gremien. Die Flächendarstellungen entsprechen nicht ausschließlich den Bestandsnutzungen, sondern es werden auch die Entwicklungsabsichten dargestellt. Dies wird im Einzelnen erläutert.

Bei der Ausweisung von Bauflächen wurden auch Erweiterungsflächen für die maßvolle Siedlungserweiterung geprüft. Neuausweisungen bei gemischten Bauflächen oder Wohnbauflächen werden durch die Ziele der Landesplanung im Sinne der Eigenentwicklung begrenzt (siehe Kapitel 4.1.2). Im Vorentwurf werden mehr Bauflächen dargestellt, als nach den übergeordneten Zielen zulässig. Hierzu werden Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt und zum Entwurf Anpassungen vorgenommen.

Trotz prognostiziertem Bevölkerungsrückgang sollen aufgrund der vorbereiteten gewerblichen Entwicklung, der Zunahme von älteren Personen sowie dem Wunsch Zuzug durch geeignete Angebote zu generieren, kleinteilige Abrundungen vorgesehen werden. Baulücken sind im Innenbereich kaum noch vorhanden.

6.1 Wohnbauflächen

Die Ortsteile sind überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägt bzw. eine Nutzungsmischung überwiegend Zielstellung für die Ortsteile. Aus diesem Grund werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO nur untergeordnet, in Bereichen die ausschließlich auf Wohnnutzung ausgerichtet sind, dargestellt. Hierbei handelt es sich um Siedlungsstrukturen, die sich außerhalb der historischen Ortskerne entwickelt haben.

Grünigen

Im südlichen Bereich der Grüninger Dorfstraße sind im Bestand zeitgenössische Wohngebäude als Einfamilienhäuser prägend, wo auch aktuell noch Bauprojekte realisiert werden. Diese Prägung soll auch künftig erhalten bzw. fortgeführt werden. Aufgrund der vorhandenen Prägung und Erschließung wurde für diesen Bereich zudem eine Entwicklung von Wohnbauflächen geprüft (siehe Kapitel 7 – Grünigen Süd).

Wollin

Die Gebiete westlich der Wenzlower Straße und im Bereich der Poststraße sind im Bestand überwiegend durch Wohngebäude als Einfamilienhäuser prägend. Diese Prägung soll auch künftig erhalten bzw. fortgeführt werden. Während die Gebiete um Post- und Mühlenstraße bereits in der Nachkriegszeit entwickelt wurden, findet sich am Fläminghang eine zeitgenössische Bebauung. Hierfür wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Den Gebieten ist gemein, dass es sich um klar abgrenzbare Wohngebiete mit überwiegender Wohnnutzung handelt. Ein Areal westlich der Poststraße ist noch durch alte Hofstrukturen geprägt. Sofern hier eine Entwicklung stattfindet, sollte auch eine Wohnnutzung verfolgt werden, da an geeigneten Stellen im Ortsgebiet gemischt genutzte Bauflächen zur Verfügung stehen. Der Bereich nördlich der Mühlenstraße ist derzeit eher gärtnerisch geprägt. Hier kann bei Bedarf eine Umnutzung erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Prägung und Erschließung wurde für mehrere Bereiche zudem eine Entwicklung von Wohnbauflächen geprüft (siehe Kap. 7 – Poststraße Nord, Poststraße Süd, Mühlenweg – Fläminghang und Fläminghang Ost).

Brückermark

Der Ortsteil Brückermark weist eine kompakte Struktur aus knapp 15 Wohngebäuden mit Nebengasse auf. Brückermark ist durch eine ruhige Wohnlage gekennzeichnet, die in Zukunft erhalten und fortentwickelt werden soll. Eine Prägung im Sinne des dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) liegt nicht vor, weshalb im FNP eine Wohnbaufläche dargestellt wird.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Wohnbauflächen enthalten:

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe (ha)
Grünigen		
Grüninger Dorfstraße (Süd, westliche Straßenseite)	Bestand	2,0
Grünigen Süd	Prüffläche / Entwicklungsfläche	0,7
Wollin		
Am Fläminghang	Bestand	7,3
Mühlenstraße	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial (5-10 WE)	6,5
Wenzlower Straße / Westlich Poststraße	Bestand	3,6
Östlich Poststraße	Bestand	1,6
Poststraße Nord	Prüffläche / Entwicklungsfläche	1,0
Poststraße Süd	Prüffläche / Entwicklungsfläche	2,4
Mühlenweg / Fläminghang	Prüffläche / Entwicklungsfläche	0,3
Fläminghang Ost	Prüffläche / Entwicklungsfläche	1,4
Ortsausgang Süd	Prüffläche / Entwicklungsfläche	0,9
Wendemarkgraben	Prüffläche / Entwicklungsfläche	1,3
Brückermark		
Brückermark	Bestand	1,9
Brückermark	Prüffläche / Entwicklungsfläche	0,7

Tabelle 4: Wohnbauflächen nach Ortsteilen

6.2 Gemischte Bauflächen

In den Ortskernen soll aufgrund der historischen Bebauungsstruktur mit alten Höfen, Guts- oder Pfarrhäusern die gemischte Nutzung weiterhin möglich sein. Dies ist explizites Entwicklungsziel, um die Nachnutzung der historischen Haupt- und Wirtschaftsgebäude zu ermöglichen. Auch im Bestand sind die Mischungen oft noch vorhanden. Das Nebenglass dient oftmals zur Tierhaltung oder als private Werkstatt oder Lagerfläche.

Zielstellung für die gemischten Bauflächen ist der Erhalt bzw. die Wiederentwicklung einer dorftypischen Nutzungsmischung im Sinne der dörflichen Wohngebiete (MDW entsprechend § 5a BauNVO). Es soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung entstehen. Anders als beim Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Höfe mit landwirtschaftlichen Haupterwerb sind in den Gemeinden bereits an den Ortsrändern bzw. im Außenbereich eingeordnet.

Boecke

Boecke hat seine ursprüngliche Siedlungsform bewahrt und weist demnach noch eine Vielzahl alter Hofstellen mit Nebengebäuden auf. Hier findet sich keine mischgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, sondern überwiegend aus Wohnen und Tierhaltung. Auch befindet sich in Boecke ein Pferdehof. Die im FNP dargestellte gemischte Baufläche kann in Boecke als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO interpretiert werden. Hier wären auch nicht störende Gewerbebetriebe prinzipiell zulässig, wobei die Landwirtschaft als Nebenerwerb ebenso eine Berechtigung im Dörflichen Wohngebiet hat. Im südlichen Bereich des Ortes ist die Abrundung des Ortes möglich und Erweiterungsflächen werden geprüft (siehe Kapitel 7).

Wenzlow

In Wenzlow ist das historische Ortsbild mit Hofstrukturen noch gut erkennbar. Insbesondere im östlichen Bereich sind noch große Vierseithöfe vorhanden. In Wenzlow ist im Bestand eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vorhanden und soll erhalten bleiben. In den Nebengebäuden sind oft noch Werkstätten vorhanden und es gibt auch mehrere gewerbliche Betriebe. Auch hier ist als Zielstellung ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung das Planungsziel (dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO).

Erweiterungsflächen wurden im westlichen und südlichen Bereich geprüft (siehe Kapitel 7).

Grünigen

Grünigen hat entlang der Straßen im Ort historische Hofstrukturen. Hier findet sich keine mischgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, sondern überwiegend Wohnnutzungen. Zielstellung ist die Weiternutzung der historischen Nebengebäude und das verträgliche Nebeneinander im Sinne des dörflichen Wohngebietes. Die Entwicklung des Gewerbegebietes Medizintechnik wird über einen Bebauungsplan gesteuert und soll verträglich im Sinne der Mischbauflächen erfolgen.

Wollin

Der historische Kern von Wollin besteht aus verschiedenen historischen Hof-Strukturen. Diese weisen eine Nutzungsmischung auf. Hierin sind auch die Kita des Ortes enthalten, eine gastronomische Einrichtung sowie ein kleiner Nachversorger. Auch die Hallen / Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebs im Bereich der Waldstraße sind in die Mischbauflächen einbezogen.

Eine daran anschließende Erweiterungsfläche wurde im südwestlichen Bereich (Ortsausgang Süd) geprüft (siehe Kapitel 7).

Im Flächennutzungsplan sind folgende Mischbauflächen enthalten:

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe (ha)
Wollin		
Historischer Ortskern (Hauptstraße / Schulstraße)	Bestand	22,0
Wendemarkgraben	Entwicklungsfläche im Rahmen BPL Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“	2,6
Ortsausgang Süd	Prüffläche / Entwicklungsfläche	0,9
Grünigen		
Historischer Ortskern	Bestand	11,9
Wenzlow		
Historischer Ortskern und angrenzend	Bestand mit Nachverdichtungspotenzial (5-10 WE)	17,3
Wenzlower Dorfstraße West	Prüffläche / Entwicklungsfläche	1,2
Wenzlower Dorfstraße In- nerorts	Prüffläche / Entwicklungsfläche	1,2

Tabelle 5: Mischbauflächen nach Ortsteilen

6.3 Gewerbliche Bauflächen

In den historisch gewachsenen Orten sind insbesondere in den historischen Ortskernen mit dem Wohnen vereinbare gewerbliche Nutzungen im Sinne einer Mischnutzung vorhanden.

Überwiegend gewerblich geprägte Bereiche gibt es in Wenzlow, in einen kleinen Teilbereich im Süden der Wenzlower Dorfstraße, in dem sich mehrere Betriebe angesiedelt haben, so dass hier gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Diese befinden sich im Randbereich des Ortes, so dass Nutzungskonflikte minimiert werden.

Der Medizintechnik-Standort in Grüningen wird durch den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gesteuert. Dieser setzt hier Mischbauflächen fest. Daher wird dies auch im vorliegenden Flächennutzungsplan so vorgenommen (siehe Kapitel 6.2).

Der Hauptstandort für die gewerbliche und industrielle Entwicklung befindet sich in Wollin, nördlich des Ortes. Hier wird ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert und die Entwicklung eines Großen Industrie- und Gewerbegebietes vorbereitet. Diese Flächen werden im Sinne des Bebauungsplanes in den FNP als gewerbliche Bauflächen übernommen. Da die Flächen an bestehende Wohnbebauung angrenzt, erfolgt bereits im Flächennutzungsplan die Kennzeichnung von Nutzungsbeschränkungen, um die erforderliche Anstoßwirkung für die nachfolgenden Planungsebenen zu erzeugen. Die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe ist schalltechnisch zu prüfen und zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan sind folgende gewerblichen Bauflächen enthalten:

Bezeichnung	Bestand / Entwicklung	Flächen- größe
Wenzlow		
Südlicher Ortsausgang	Bestand	1,5
Wollin		
Ladesäulen für e-Autos, Schnellimbiss	Bestand	3,1
Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. Baufachhandel)	Bestand + Entwicklungsfläche im Rahmen BPL Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“	64,0

Tabelle 6: Gewerbliche Bauflächen nach Ortsteilen

6.4 Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt für Bereiche, in denen entsprechende Bebauungspläne vorhanden sind bzw. für eine gewerbliche Tierhaltungsanlage. Hierzu zählen:

- Sonderbauflächen PV innerhalb des Geltungsbereiches Änderung des Bebauungsplans 1a "Gewerbegebiet Wollin",
- Sonderbaufläche Tierhaltung im Bereich einer bestehenden, gewerblichen Schweinemast südlich von Wollin.

Eine im Bebauungsplan 1a als Sondergebiet (Einzelhandel, Feuerwehr und Ladesäulen) festgesetzte Fläche geht in der gewerblichen Baufläche auf (siehe Kap. 6.3).

Eine Untersuchung und Darstellung von Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht. Auf Landkreisebene wurde das Integrierte Klimaschutzkonzept 2019-2029 erarbeitet, in welchem insbesondere auf die Eignung von Dachflächen für PV-Anlagen verwiesen wird (siehe Kapitel 4.2).

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die flächenhafte Darstellung des Gemeinbedarfs erfolgt bei räumlich prägenden Einrichtungen. Einzelne Gebäude werden symbolisch dargestellt.

Wesentlich ist die Kleine Grundschule Wollin, die rund 100 Schülern eine ortsnahe erste Bildungseinrichtung bietet. In Wollin wird zudem der Bereich des Jugendclubs flächenhaft dargestellt, da hier auch befestigte Freiflächen eine prägende Wirkung haben. Im Süden Wollins, in Friesdorf, wird ein ehemaliges Wohnheim dargestellt. Hier ist eine Wiederaufnahme einer sozialen Nutzung denkbar. Die Gebäude sind im Bestand vorhanden.

In Wenzlow erhält ein Teil des Dorf- und Festplatzes eine flächenhafte Darstellung. Hier sind Gebäude sowie eine befestigte Fläche im Bestand vorhanden, die als solche wesentlich für die Gemeinde ist und gesichert werden soll.

Die Kita im Ortskern von Wollin ist in der gemischten Baufläche enthalten und symbolisch dargestellt. Erweiterungen für Kita oder Schule sind derzeit nicht vorgesehen.

Symbolisch werden folgende Einrichtungen dargestellt:

- Kirche Boecke
- Kirche Wenzlow
- Dorfkirche Grüningen
- Dorfkirche Wollin
- Kita Wollin
- Freiwillige Feuerwehr Wenzlow

Feuerwehrgerätehäuser werden aufgrund ihrer geringen Größe nicht dargestellt.

6.6 Verkehrsflächen

Darzustellen sind entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge. Entsprechend der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes erfolgt dies in den Grundzügen.

- **Autobahn / Europastraße**

Die Gemeinden werden mittig durch die Autobahn A2, die gleichzeitig Europastraße E 30 ist, durchzogen. Die Gemeinden liegen hierbei etwa auf halber Strecke zwischen Berlin und Magdeburg.

- **Landes- und Kreisstraßen**

Das Gemeindegebiet wird von folgenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen berührt:

- Die Landesstraße L 93 führt nach Ziesar und Brandenburg an der Havel. Im Plangebiet führt die Straße durch Grüningen.
- Die Landesstraße L 94 führt ab Grüningen nach Görzke.
- Die Landesstraße L 941 führt ab Friesdorf nach Ragösen.
- Kreisstraße K 6947: Verbindung von Wenzlow nach Mahlenzien
- Kreisstraße K6946: Verbindung von Boecke zur L 93

Die Bestandsstraßen wurden auf Grundlage der Geodateninfrastruktur Brandenburg mit Grundlagendaten des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg übernommen und werden entsprechend dem Bestand dargestellt. Darüber hinaus reichende Planungen sind nicht bekannt.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz und § 24 Brandenburgisches Straßengesetz gibt es Einschränkungen der baulichen Anlagen entlang von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen nicht errichtet werden. Einschränkungen für bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen. Bis zu einem Abstand von 40 m ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich. Gleiches gilt bei vorhandenen Hochbauten oder Anlagen, die geändert oder anders genutzt werden sollen.

- **Örtliche Hauptverkehrsstraßen**

Zusätzlich zu Autobahn / Europastraße sowie den Landes- und Kreisstraßen werden Straßen dargestellt, die für die Gemeinden bedeutsame Funktionen haben (insbesondere Straßen mit Verbindungsfunktion für Orte). Hierzu zählen die K6947, die L93, die Verbindung über die Autobahn zwischen Wollin und der L93 sowie die L94.

Die Darstellung innerörtlicher Zubringer-, Sammel- oder Ringstraßen erfolgt aufgrund der Größe der Ortslagen nicht.

- **Rad- und Wanderwege**

Zwischen Wenzlow und Wollin, parallel zur L 94, verläuft ein Radweg. Weitere Radwegeverbindungen sind bislang nicht vorhanden. Ein Ausbau des Radwege-Netzes ist Zielstellung der Gemeinden, um einerseits Einwohnern die Möglichkeit zu geben, ohne Auto in angrenzende Orte zu kommen um bspw. die Erreichbarkeit von Nahversorgern oder Schulen zu verbessern, andererseits um touristische Potenziale zu erschließen (siehe auch Kapitel 4.2).

Hierbei sind folgende Verbindungen von wesentlicher Bedeutung:

- Boecke – Mahlenzien
- Grüningen - Brandenburg an der Havel
- Grüningen - Ziesar
- Wollin – Gräben (Anschluss an den „Burgenwanderung Hoher Fläming“ im südlichen Bereich der Gemeinde Wollin wird dargestellt).

- **Bahnverkehr**

Im Plangebiet sind keine Bahnanlagen vorhanden.

- **Flugverkehr**

Im Plangebiet sind keine Flugverkehrsanlagen vorhanden.

6.7 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan werden öffentliche sowie private Grünflächen (ohne farbliche Unterscheidung) dargestellt. Zu öffentlichen Grünflächen zählen die Bereiche um die Kirchen, Friedhöfe und Sportplätze. Zu den privaten Grünflächen zählen private Gärten, die in den meisten Ortsteilen prägend sind und erhalten bzw. von Bebauung frei gehalten werden sollten.

Folgende Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prägung sind dargestellt:

Bezeichnung	Symbol
Wenzlow	
Kirche Boecke	Kirche
Kirche Wenzlow	Kirche
Kirche Grüningen	Kirche
Friedhof Wenzlow	Friedhof
Sport- und Festplatz Wenzlow	Sportplatz, Festplatz
Gärten um Boecke	---
Gärten westliche Wenzlower Dorfstraße Nord	---
Gärten westliche Grüninger Dorfstraße	---
Wollin	
Kirche Wollin	Kirche
Friedhof Wollin	Friedhof
Friedhof Brückermark	Friedhof
Sportplatz Wollin	Sportplatz
Gärten südliche Mühlenstraße	---
Gärten nördliche Hauptstraße	---

Tabelle 7: Grünanlagen mit besonderer funktionaler Prägung

6.8 Wasserflächen

Die Darstellung der Wasserflächen erfolgt grundsätzlich entsprechend der Bestandsnutzung. Grundlage hierfür ist der Datensatz „Gewässernetz“ des Landesamts für Umwelt (Auskunftsplattform Wasser). Dargestellte linienhafte

Gewässer sind das Verlorenwasser, der Briesener Bach, der Holzgraben Böcke sowie die Kleine Temnitz. Das Verlorenwasser im Bereich Wenzlow soll im Bereich der ehemaligen Fischzucht umverlegt werden.

Der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans entsprechend werden stehende Gewässer nur dargestellt, wenn diese eine Größe von mindestens 0,5 ha aufweisen oder sich innerhalb der Ortslagen befinden und von besonderer Relevanz für das Ortsbild sind. In dieser Kategorie sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Kleingewässer (saisonal wasserführend) sowie (Entwässerungs-)Gräben werden nicht gesondert dargestellt.

Der Wasser- und Bodenverband Plane-Buckau wird an der Planung beteiligt.

6.9 Ver- und Entsorgung

Kläranlagen, Umspannwerke etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Hochspannungsfreileitung verläuft von Norden nach Süd-Osten, nördlich von Wenzlow bzw. Brückermark und ist als Hinweis in der Planzeichnung enthalten (siehe Kapitel 8.7). Das Wasserwerk südlich von Wollin ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der zuständige „Wasser- und Abwasserzweckverband Ziesar“ wird an der Planung beteiligt.

6.10 Landwirtschaft

Die Gemeinden Wenzlow und Wollin sind neben der Forstwirtschaft maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Sie bildet weiterhin einen wichtigen Wirtschaftszeig in der Region. Die Sicherung der Flächen als CO₂-Speicher ist auch Teil des Integrierten Klimaschutzkonzeptes, die Förderung ökologischer Landwirtschaft ist nicht Thema des Flächennutzungsplanes (siehe Kapitel 4.2). Die Landwirtschaftsflächen nehmen einen großen Teil des Planungsgebietes ein (rund 37 %). In der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ werden alle Flächen zusammengefasst, die auf unterschiedliche Weise durch außenbereichstypische Nutzungen geprägt sind und im Bestand daher i.d.R. einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Dies sind nicht nur Ackerflächen im Außenbereich sondern auch Grünlandflächen. Auf eine Unterscheidung verschiedener Bestandteile der Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB wird in der Darstellung verzichtet.

Einzelgebäude sowie Höfe im Außenbereich werden nicht als gesonderte Baufläche sondern sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung von Bauflächen ist aufgrund der Zielstellung im LEP HR (Ziel 5.4) ausgeschlossen.

Für die Entwicklung von Bauflächen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich. Hierfür muss entsprechend § 1a BauGB eine Begründung erfolgen. Eine erste Einschätzung erfolgt in Kapitel 7. Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren.

6.11 Waldflächen

Flächen für Wald werden entsprechend der Bestandsnutzung dargestellt. Grundlage hierfür ist die Digitale Topografische Karte im Maßstab 1:10.000 sowie die Daten des Landesbetriebs Forst Brandenburg. Die Sicherung der Flächen im Sinne einer nachhaltigen Forstwirtschaft, durch Waldumbau entsprechend den Erfordernissen des Klimawandels ist auch Teil des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (siehe Kapitel 4.2). Konkrete Festlegungen hierzu erfolgen im FNP nicht.

Zusätzlich zu den Bestandsflächen werden Splitterflächen insbesondere im Bereich der Ortsränder als Wald dargestellt, wenn dort keine Siedlungsentwicklung und auch keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Einzelgebäude sowie Höfe im Außenbereich werden nicht als gesonderte Baufläche sondern sind als Waldfläche dargestellt. Die Darstellung von Bauflächen ist aufgrund der Zielstellung im LEP HR (Ziel 5.4) ausgeschlossen.

Die Waldflächen nehmen einen großen Teil des Planungsgebietes ein (rund 50 %).

6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Flächennutzungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um den allgemeinen Ziele und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) in der Planung Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Vorentwurfs werden bereits bekannte Ausgleichsflächen dargestellt. Diese sind:

- Ausgleichsfläche des vBP „Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K.“
- Poolangebot im Landkreis Potsdam-Mittelmark, Flächenpool Wenzlow

Im Rahmen des Verfahrens werden ggf. weitere Flächen ergänzt.

Linienhaft dargestellt werden Alleen und weitere linienhafte Gehölzpflanzungen wie z.B. Baumreihen oder Feldhecken. Die Darstellung trägt dem Entwicklungsziel Rechnung, derartige Strukturen in der Agrarlandschaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Darstellungen gehen daher teilweise über den Bestand hinaus und greifen auf im Landschaftsrahmenplan verankerte Zielstellungen zurück.

7 Neuinanspruchnahme von Flächen - Prüfflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich Neuinanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich vorgenommen.

Im Rahmen des Vorentwurfes werden die Flächen als Prüfflächen bezeichnet. Hierzu soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit für das Abwägungsmaterial erfolgen.

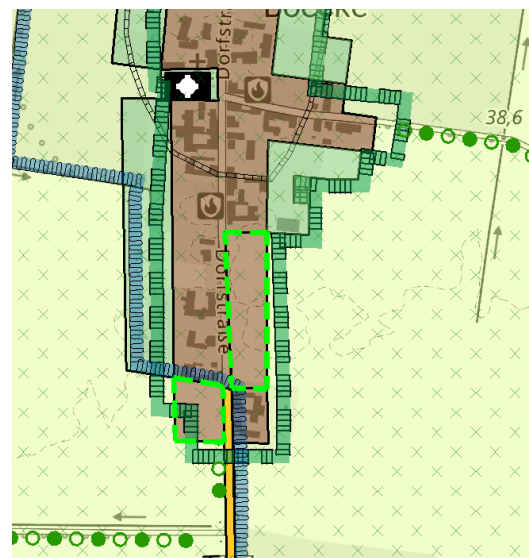
- **Boecke Süd-West**

Gemarkung Boecke, Flur 1, Flurstücke: 180/2 und 182/1

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,4 ha Gemischte Baufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am südlichen Ortsende von Boecke und ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits bebaut. Derzeit wird sie ackerbaulich genutzt. Straßenbegleitend befinden sich Gehölze im Straßenraum.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In rund 400 m Entfernung südöstlicher Richtung liegt ein Rinderstall.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Dorfstraße gesichert. Es erfolgt keine an den Rinderstall heranrückende Wohnbebauung.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wird aufgrund der Möglichkeit an dieser Stelle den Ort abzurunden mit geringerem Gewicht in die Abwägung eingestellt als der Erhalt der Ackerflächen in diesem Bereich. Da es sich hierbei um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass keine Anrechnung auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wäre künftig eine Bebauung nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich.

Die Fläche liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Im Grundsatz sollte eine bauliche Entwicklung in den Hauptorten erfolgen. Weiterhin liegt die Fläche im Freiraumverbund. Dennoch wird die Fläche, obwohl nicht im Vorbehaltsgebiet, als geeignet bewertet.

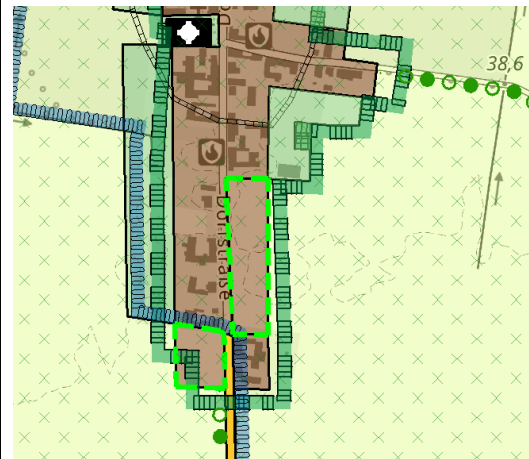
- **Boecke Süd-Ost**

Gemarkung Boecke, Flur 1, Flurstücke: 197, 593/198, 594/198, 199, 560/200 und 200/1

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,8 ha Gemischte Baufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Süden von Boecke und ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie südlich angrenzend bereits bebaut. Derzeit wird sie ackerbaulich genutzt. Straßenbegleitend befinden sich Gehölze im Straßenraum.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. In rund 440 m Entfernung südöstlicher Richtung liegt ein Rinderstall.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Dorfstraße gesichert. Es erfolgt keine an den Rinderstall heranrückende Wohnbebauung.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wird aufgrund der Möglichkeit an dieser Stelle eine Lückenschluss im Ort zu ermöglichen mit geringerem Gewicht in die Abwägung eingestellt als der Erhalt der Ackerflächen in diesem Bereich.

Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist voraussichtlich eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erforderlich. Da es sich hierbei um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass keine Anrechnung auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

Die Fläche liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Im Grundsatz sollte eine bauliche Entwicklung in den Hauptorten erfolgen. Weiterhin liegt die Fläche im Freiraumverbund. Dennoch wird die Fläche, obwohl nicht im Vorbehaltsgebiet, als geeignet bewertet.

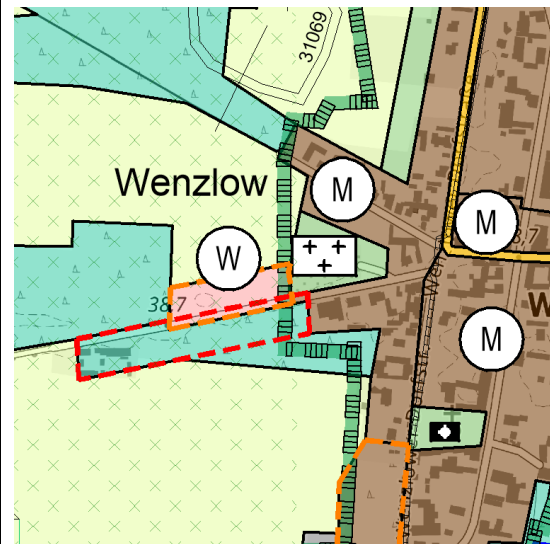
• **Wenzlow Wenzlower Dorfstraße West 1**

Gemarkung Wenzlow, Flur 3, Flurstücke: 488, 67/3 und 489

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,6 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Westen von Wenzlow, nördlich der Wenzlower Dorfstraße. Östlich befindet sich der Wenzlower Friedhof, westlich liegt eine Waldfläche. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Anlagen nach BIm-SchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Wenzlower Dorfstraße gesichert.

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen in untergeordnetem Umfang ist vertretbar. Kritisch ist, dass der Orsteingang und die Ansicht auf den Friedhof wesentlich überformt wird. Zudem wäre nur eine einseitige Bebauung darstellbar. Die Prüffläche befindet sich im SPA-Gebiet.

Aufgrund der Flächengröße und der Lage außerhalb des Ortsteils ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen und Festsetzungen für eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu sichern.

Die Fläche liegt im Freiraumverbund und nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Es wird davon ausgegangen, eine Anrechnung von 0,6 ha auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

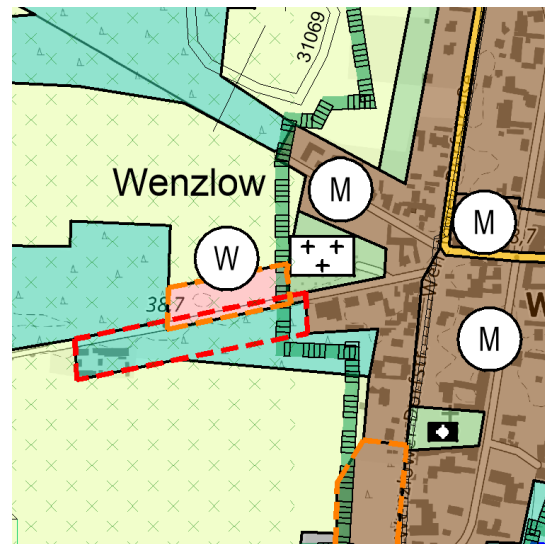
• **Wenzlow Wenzlower Dorfstraße West 2**

Gemarkung Wenzlow, Flur 3, Flurstücke: 84/1,82/1, 492, 71/1 und 493

Darstellung Vorentwurf: ~ 1,2 ha Waldfläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Westen von Wenzlow, südlich der Wenzlower Dorfstraße. Am westlichen Rand befindet sich eine Hundezucht mit Wohnnutzung. Auf der übrigen Fläche befindet sich Gehölzbestand, der Waldeigenschaften aufweist und solcher in der Forstgrundkarte auch dargestellt ist.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist ungeeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Wenzlower Dorfstraße gesichert.

Die Inanspruchnahme von Wald wird kritisch gesehen. Die rund 1 ha große Waldfläche erfüllt eine wichtige Schutzfunktion für Mensch und Umwelt. Die Inanspruchnahme von Wald muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Derzeit ist keine geeignete Fläche bekannt, die hierfür zur Verügung stehen könnte.

Aufgrund der Flächengröße sowie des Eingriffs in den Wald ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen und den Waldeingriff adäquat ausgleichen zu können. Die Fläche liegt im Freiraumverbund, im SPA-Gebiet und nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan.

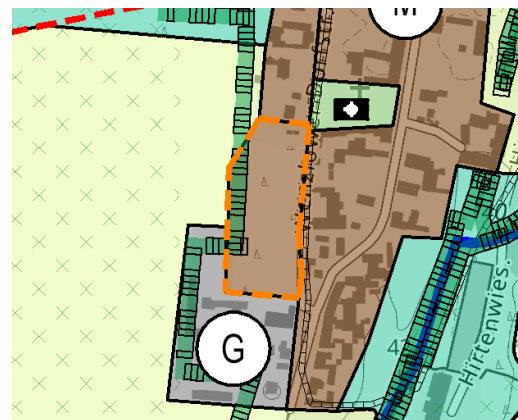
- **Wenzlow Wenzlower Dorfstraße Innerorts**

Gemarkung Wenzlow, Flur 3, Flurstücke: 75, 495, 497, 77/1, 500, 81/1 und 501

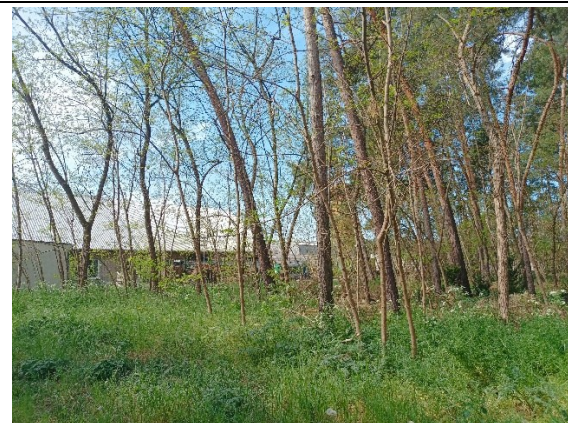
Darstellung Vorentwurf: ~ 1,2 ha Gemischte Baufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Süden von Wenzlow, innerhalb des Ortes, westlich der Wenzlower Dorfstraße. Nördlich und östlich liegen gemischt bebaute Flächen, südlich gewerbliche Bauflächen. Auf den Flächen befindet sich Gehölzbestand, der Waldeigenschaften aufweist und als solcher in der Forstgrundkarte auch dargestellt ist.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Wenzlower Dorfstraße gesichert. Die Inanspruchnahme von Wald wird kritisch gesehen. Die rund 1,2 ha große Waldfläche erfüllt eine wichtige Schutzfunktion für Mensch und Umwelt. Die Inanspruchnahme von Wald muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Derzeit ist keine geeignete Fläche bekannt, die hierfür zur Verfügung stehen könnte. Allerdings erfüllt die Fläche die Maßgaben der Innenentwicklung, weshalb eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche im Grundsatz sinnvoll ist.

Aufgrund der Flächengröße sowie des Eingriffs in den Wald ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen und den Waldeingriff adäquat ausgleichen zu können.

Die Fläche liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Auf den südlich bestehenden Gewerbegebiet ist Rücksicht zu nehmen; ggf. ist die schalltechnische Verträglichkeit einer Bebauung auf folgenden Planungsebenen zu prüfen. Da es sich hierbei um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass keine Anrechnung auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

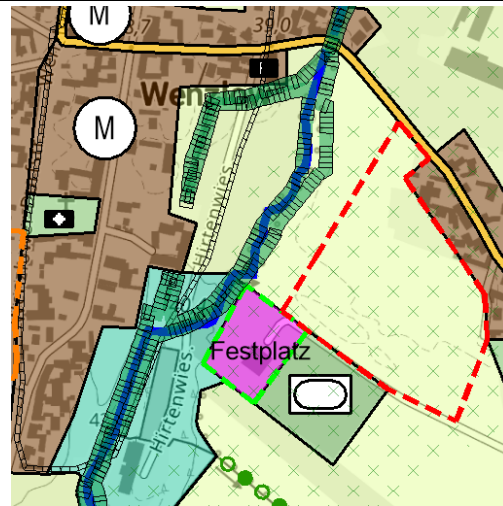
- **Wenzlow Festplatz**

Gemarkung Wenzlow, Flur 7, Flurstück: 168

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,8 ha Gemeinbedarfsfläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt zwischen Wenzlow und Grüningen, östlich des Verlorenwasser. Die direkte Umgebung ist durch das waldbestandene Verlorenwasser und Ackerflächen geprägt. Auf dem Areal befinden sich großflächige Gebäude und Versiegelungen.

Wohnbebauung ist in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Flächen für den Gemeinbedarf geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Zufahrt aus Grüningen gesichert. Auch die technische Erschließung ist bereits vorhanden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da die Fläche derzeit bereits entsprechend genutzt wird und im Rahmen der Einzelgenehmigung die immissionsschutzrechtlichen Belange zu prüfen sind.

Die Flächen weisen bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Für eine weitere Nutzung als Festplatz, auch mit weiteren baulichen Anlagen, ist der Standort geeignet.

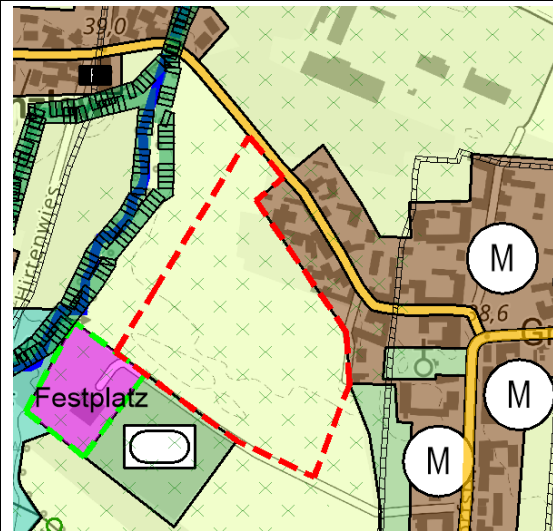
- **Grünigen West**

Gemarkung Wenzlow, Flur 7, Flurstück: 190 und 192 (im Norden) bis 326 und 327 (im Süden)

Darstellung Vorentwurf: ~ 4,0 ha Landwirtschaftsfläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt westlich von Grünigen, zwischen dem Ortskern und dem Festplatz, und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Eine Erschließung ist im Grundsatz über die Straße Richtung dem direkt angrenzenden Festplatz vorhanden.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist ungeeignet.

Der Standort wird derzeit hinsichtlich einer möglichen Neuausweisung als Wohnbaufläche geprüft. Die Erschließung wäre auf folgenden Planungsebenen zu prüfen und neu zu erstellen.

Die geplante Flächenausweisung überschreitet das im LEP HR vorgesehene Maß deutlich. Zudem würde durch die Nähe zur bestehenden Veranstaltungsfläche (Festplatz) eine Wohnbebauung entstehen, bei der mögliche immissionsschutzrechtliche Zielkonflikte sowie Einschränkungen in der Nutzung des Festplatzes nicht auszuschließen sind. Weiterhin ist zu beachten, dass eine Bebauung an dieser Stelle das gewachsene Orts- und Landschaftsbild sowie den hier festgelegten überregionalen Freiraumverbund in erheblichem Maße verändern und die bestehende Siedlungsstruktur beeinträchtigen könnte. Die Fläche liegt außerdem nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan.

- **Grünigen Süd**

Gemarkung Wenzlow, Flur 7, Flurstück: 952 (im Norden) bis 214 (im Süden)

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,7 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Süden von Grünigen, östlich der Grüniger Dorfstraße. Gegenüberliegend befindet sich bereits Wohnbebauung. Ein südlich gelegenes Wohnhaus im Wald ist nicht Bestandteil der Prüffläche (dieses verbleibt im Bestandsschutz). Straßenbegleitend sind Bäume vorhanden. Ein mit Gehölzen bestandener Graben verläuft durch das Gebiet.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Von der östlich gelegenen Autobahn sind Lärmimmissionen zu erwarten.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wird derzeit im Hinblick auf eine mögliche Neuausweisung als Wohnbaufläche geprüft. Die Erschließung der Fläche wäre grundsätzlich über die Grüniger Dorfstraße gesichert. Kritisch ist die Lage in Richtung der Autobahn, da insbesondere in den Außenbereichen mit erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen ist. Ein bestehender, mit Gehölzen bewachsener Graben durchzieht das Gebiet und stellt ein landschaftlich sowie ökologisch wertvolles Element dar, das im Rahmen einer möglichen Überplanung zwingend zu erhalten wäre. Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Fläche innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für Siedlungsentwicklung befindet.

Da es sich hierbei um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass keine Anrechnung auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aufgrund der Flächengröße und der zu zu erwartenden (lösbaren) Konflikte erforderlich.

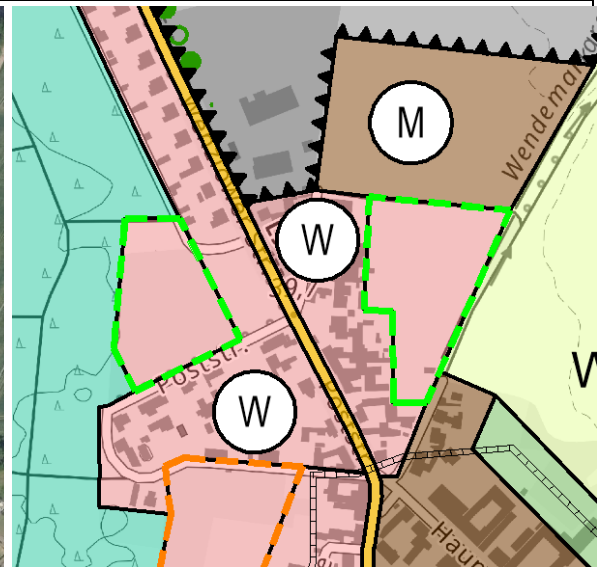
- **Wollin Poststraße Nord**

Gemarkung Wollin, Flur 12, Flurstück: 440, 444, 520

Darstellung Vorentwurf: ~ 1,0 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Westen von Wollin, an die Poststraße angrenzend und war ursprünglich der gemeindliche Fußballplatz. Derzeit stellt sie sich als Wiese mit vereinzelt Gehölzen dar. Straßenbegleitend ist eine einreihige Baumpflanzung vorhanden.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist grundsätzlich über die Poststraße gesichert. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung ist von der Wenzlower Straße aus möglich.

Die Fläche liegt zu Teilen im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Da es sich teilweise um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass nur eine anteilige Anrechnung von 0,6 ha auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wäre insbesondere aufgrund der Flächengröße sowie der Klärung der Erschließung erforderlich.

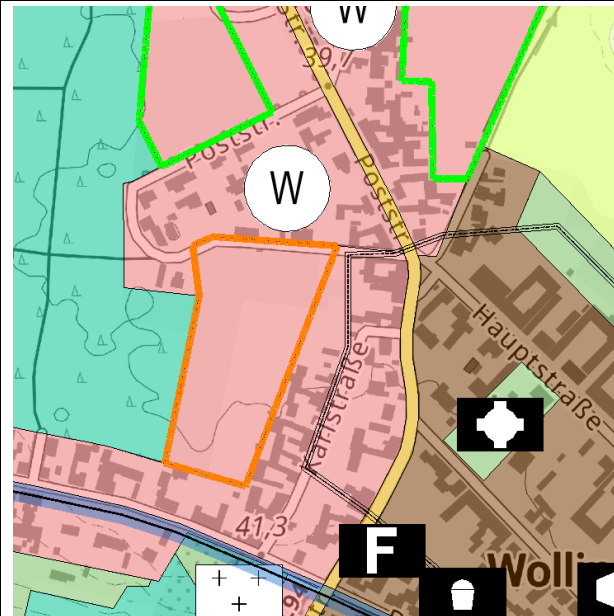
- **Wollin Poststraße Süd**

Gemarkung Wollin, Flur 12, Flurstück: 207/10, 380, 175/3 (im Norden) – 158 (im Süden), 176/3

Darstellung Vorentwurf: ~ 1,7 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Westen von Wollin, südlich des Waldweges und wird derzeit überwiegend als Gärten und Pferdekoppel genutzt. Im Westen grenzt eine Waldfläche an.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist nur teilweise über den derzeit unbefestigten Waldweg gesichert. Dieser bildet zudem im Einmündungsbereich zur Poststraße eine Engstelle zwischen zwei Bestandsgebäuden, was keinen Begegnungsverkehr ermöglicht.

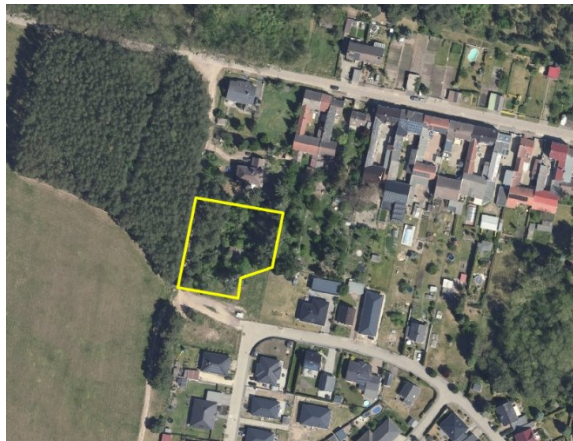
Die Fläche liegt zu Teilen im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Es ist kein Wald betroffen.

Aufgrund der Flächengröße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine Bebauung und Erschließung der Fläche zu prüfen und zu ermöglichen. Da es sich teilweise um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass nur eine anteilige Anrechnung von 1,0 ha auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

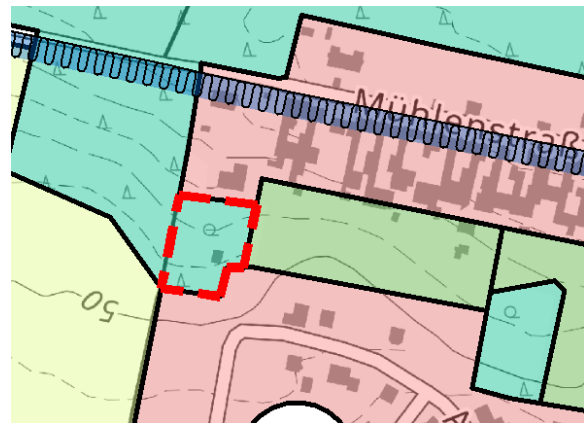
- **Wollin Mühlenweg - Fläminghang**

Gemarkung Wollin, Flur 12, Flurstück: 513, 514, 112/4

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,3 ha Waldfläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Süd-Westen von Wollin, überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Schule“. Auf ihr befinden sich Anlagen der technischen Infrastruktur und ein ungenutztes Gebäude. Die Vegetation besteht einerseits aus Waldflächen (kleinteilig), sowie aus Spontanvegetation.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist ungeeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Straße Am Fläminghang im Grundsatz möglich.

Die Inanspruchnahme von Wald wird kritisch gesehen. Die Inanspruchnahme von Wald muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Weiterhin schränken die vorhandenen Versorgungsanlagen eine Bebaubarkeit der Fläche ein.

Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan.

Im Bebauungsplan „An der Schule“ ist die Fläche als Pflanzfläche PF1 festgesetzt, innerhalb derer die Anpflanzung von 600 Sträuchern vorgesehen ist. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wäre die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Eingriffe in den Wald als auch der Pflanzmaßnahmen wären in diesem Rahmen zu kompensieren. Eine Nutzbarmachung der Fläche wäre mit erheblichem Planungsaufwand und -kosten verbunden.

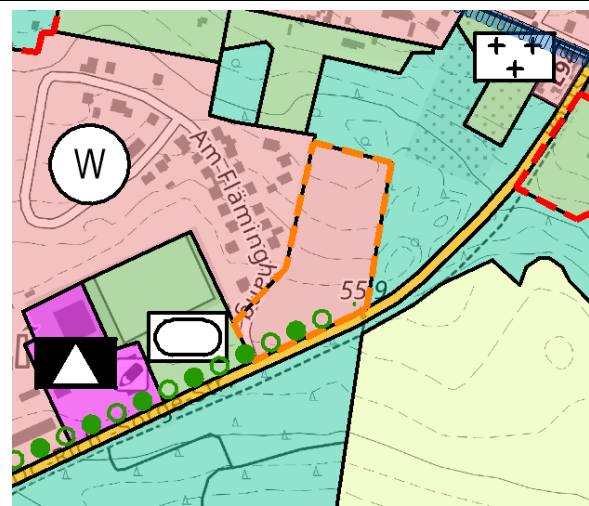
- **Wollin Fläminghang Ost**

Gemarkung Wollin, Flur 12, Flurstück: 239, 240, 422

Darstellung Vorentwurf: ~ 1,4 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Süd-Westen von Wollin, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans An der Schule. Die Fläche weist Gehölzbestand (u.a. Ahorn) auf und stellt sich als Wiesenfläche dar.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist bedingt geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Straße Am Fläminghang im Grundsatz möglich. Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan. Die Fläche weist eine hohe freiräumliche Qualität auf. Bei einer Überplanung sollten diese Qualitäten bspw. durch Baumerhalt gesichert werden.

Im Bebauungsplan An der Schule ist ein kleiner Teil der Fläche als Pflanzfläche PF7 festgesetzt, innerhalb derer die Anpflanzung von Feldgehölzen festgesetzt ist.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, wäre die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Pflanzmaßnahmen sind in diesem Rahmen zu kompensieren. Die Qualitäten der Fläche wären zu sichern.

Da es sich teilweise um eine Spiegelung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass nur eine anteilige Anrechnung von 1,1 ha auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

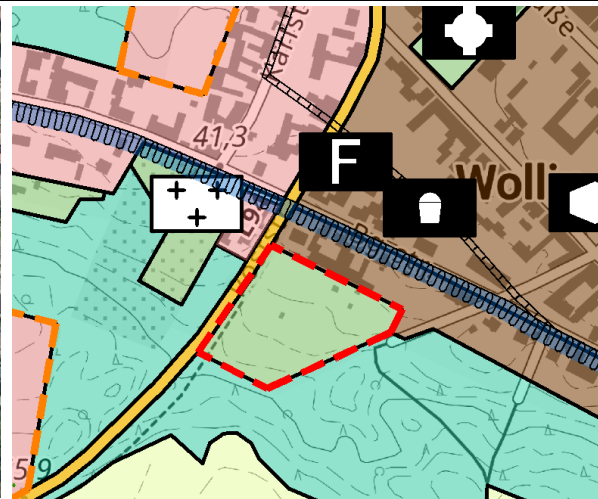
- **Wollin Ortsausgang Süd**

Gemarkung Wollin, Flur 12, Flurstück: 276

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,9 ha Grünfläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am südlichen Ortseingang von Wollin und werden derzeit überwiegend als Privatgärten genutzt. Eine Erschließung ist in Grundzügen über die Bergstraße vorhanden.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Die Fläche bildet eine von Süd nach Nord abfallende Hanglage aus.

Bewertung: Prüffläche ist ungeeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung könnte grundsätzlich über die Bergstraße erfolgen, würde jedoch mit einem gewissen planerischen und baulichen Aufwand verbunden sein. Aufgrund der Lage an der Landesstraße L94 sowie der damit verbundenen Anbauverbotszone bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit. Darüber hinaus zeichnet sich das Areal durch eine hohe freiräumliche Qualität aus, da es derzeit als Gartenfläche genutzt wird. Zudem ist aufgrund der topografischen Situation mit dem Auftreten von Hangwasser zu rechnen, was zusätzliche Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich machen würde. Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

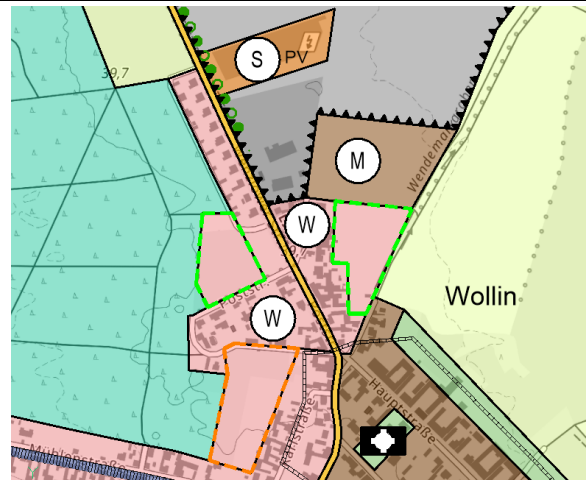
- **Wollin Wendemarkgraben**

Gemarkung Wollin, Flur 13, Flurstücke: 5 (im Süden) – 12 (im Norden)

Darstellung Vorentwurf: ~ 1,3 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Norden von Wollin, westlich angrenzend an den Wendemarkgraben. Eine unausgebaute Wegeverbindung erschließt die dort derzeit vorhandenen Gärten. Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ca. 5 m ab.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche kann über die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wollin“ auszubauende Straße östlich der Prüffläche erfolgen. Deren Errichtung ist vertraglich gesichert.

Die schalltechnische Verträglichkeit einer Wohnbebauung ist im Rahmen des Bebauungsplans nachgewiesen worden. Es wurde ein Immissionsort im Bereich der Fläche untersucht.

Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es erfolgt voraussichtlich keine Anrechnung auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR, da es sich um eine Umnutzung handelt und die Erschließung gesichert ist.

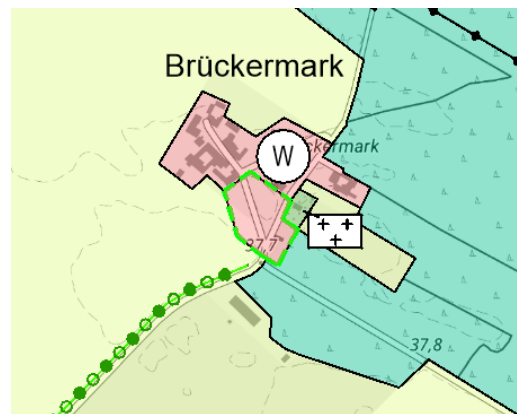
- **Brückermark**

Gemarkung Wollin, Flur 3, Flurstücke: 76, 77, 78, 30

Darstellung Vorentwurf: ~ 0,7 ha Wohnbaufläche



Luftbild mit Prüffläche (gelb markiert)



Darstellung Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Süden von Brückermark, zwischen Gebäuden und dem Friedhof. Die Flächen bilden überwiegend eine Senke (ehemalige Sandgrube) aus. Vereinzelt liegt Gehölzbestand vor.

Anlagen nach BImSchG sind im Nahbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Bewertung: Prüffläche ist geeignet.

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist über die Straße „Brückermark“ gesichert.

In Brückermark soll eine geringfügige Abrundung entlang der bestehenden Erschließungsstraße im Sinne einer Nachverdichtung des Wohnplatzes ermöglicht werden.

Im Bereich der ehemaligen Sandgrube wären vermutlich Aufschüttungen erforderlich.

Die Fläche liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß Regionalplan.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, wäre die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu prüfen. Da es sich hierbei um eine Bebauung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass keine Anrechnung auf das Kontingent nach Ziel 5.5 des LEP HR erfolgt.

8 Hinweise, Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich einige Bau- und Bodendenkmale. Mit einer nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung erfüllt der Flächennutzungsplan eine wichtige Hinweisfunktion im Hinblick auf denkmalrechtliche Belange.

Die Bodendenkmale sind in der Planzeichnung enthalten. Grundlage für die nachrichtliche Übernahme ist ein Geodatensatz des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalschutz und das Archäologische Landesmuseum (BLDAM)²⁴. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung soll überprüft werden, ob der verwendete Datensatz dem aktuellen Stand der Inventarisierung entspricht. Zudem findet sich eine Auflistung der Bodendenkmale in diesem Kapitel. Die Baudenkmale werden aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung in dieser nicht dargestellt.

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Boecke	2	Gräberfeld Bronzezeit	31067
Boecke	1	Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Dorfkerne Neuzeit	31068
Wenzlow	3	Gräberfeld Bronzezeit	31069
Wenzlow	2	Gräberfeld Bronzezeit	31070
Wenzlow	3	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit	31071
Wenzlow	7	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	31090
Wollin	14, 16	Siedlung deutsches Mittelalter	31139
Wollin	13	Siedlung römische Kaiserzeit	31140
Wollin	9, 10, 11, 12, 13	Dorfkerne Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter	31141

Tabelle 8: Bodendenkmale (Stand: 31.12.2023)

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Boecke	Dorfstraße	Dorfkirche	09190088
Boecke	Dorfstraße 2	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, linkem und rechtem Stallgebäude, Toranlage sowie Scheune	09191162
Boecke	Dorfstraße 25	Fachwerkhäuser	09190089
Wenzlow	Wenzlower Dorfstraße	Dorfkirche	09190487
Wollin	Hauptstraße 68	Dorfkirche	09190542
Wollin	Hauptstraße 68	Pfarrgehöft, bestehend aus Pfarrhaus, zwei Nebengebäuden und Mauer	09191130

Tabelle 9: Denkmale übriger Gattungen (Bau- und Kunstdenkmale) (Stand: 31.12.2023)

Durch Verordnung festgelegte Grabungsschutzgebiete und durch Satzung geschützte Denkmalbereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Grundsätzlich sind Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

²⁴ Bodendenkmale BLDAM, Brandenburg, INSPIRE, abgerufen am 10.03.2024.

8.2 Bergbau

Im Flächennutzungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Im Plangebiet gibt es drei Gebiete, in denen Kiessand abgebaut wird. Diese befinden sich im südlichen Bereich der Gemeinde Wollin. Sie wurden im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans auf Übernahme als Vorbehaltsgebiet geprüft. Lediglich das Gebiet „Wollin-Friesdorf“ wird voraussichtlich im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Lfd. Nr.	Gebietsname	Rohstoffart	
41	Wollin, Großes Stück	Kiessand	keine Übernahme in den Regionalplan
81	Wollin-Friesdorf	Kiessand	VB 40 Wollin-Friesdorf
82	Wollin-Gräben	Kiessand	keine Übernahme in den Regionalplan

Tabelle 10: Rohstoffabbau im Plangebiet (Auszug aus dem Regionalplan zur Rohstoffgewinnung)

Im Gemeindegebiet besteht folgende Bergbauberechtigung:

Bezeichnung	Inhaberin	Bodenschätze	Beschreibung der Lage
Belzig-Nord B	Bad Belzig Kur GmbH	Sole	Südosten des Plangebiets

Tabelle 11: Bergbauberechtigungen im Plangebiet

Die Umgrenzungen der Bergbauberechtigung und der Abbaugebiete werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8.3 Altlasten

Der aktuelle Stand der erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben werden. Im Entwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan sollen die jeweiligen Standorte als Hinweis übernommen werden. In der Begründung wird eine Liste mit der Art der Altlast, einer Beschreibung der Lage und der betroffenen Flurstücke zum Entwurf aufgenommen.

8.4 Kampfmittel

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist i.d.R. keine nachrichtliche Übernahme von Kampfmittelverdachtsflächen erforderlich. Die Genehmigungsbehörde entscheidet bei konkreten Bauvorhaben auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte, inwiefern eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist.

8.5 Natur- und Landschaftsschutz

Ganz oder teilweise im Geltungsbereich befinden sich folgende durch Verordnung oder Erlass geschützte Gebiete des Natur- und Landschaftsschutzes:

Typ	Bezeichnung
FFH-Gebiet	Buckau und Nebenfließe Ergänzung
SPA-Gebiet	Fiener Bruch
Naturpark	Hoher Fläming
LSG	Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen

Typ	Bezeichnung
LSG	Brandenburger Wald- und Seengebiet
GLB	Großes Fenn Wollin

Tabelle 12: Gebiete des Umwelt- und Naturschutzes im Geltungsbereich

Die Umgrenzung bzw. die Lage der Gebiete wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der Autobahn A10 sowie der Landesstraße L93 wurde im südlichen Plangebiet eine Wild-/Grünbrücke errichtet, die über eine Länge von ca. 180 m beide Straßen überspannt. Diese verbindet die Lebensräume der Waldflächen der Wenzlower Heide miteinander.

8.6 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich existieren zwei Wasserschutzgebiete, die entsprechend dem Datensatz „Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg“ des Landesamts für Umwelt in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

Folgende Wasserschutzgebiete werden in der Planzeichnung übernommen:

Bezeichnung	Betroffene Schutzzonen	Schutzgebietsverordnung
Mahlenzien (ID: 1106)	III B	vom 5. Januar 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 02], S.48) geändert durch Artikel 134 Absatz 7 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 9], S.51)
Wollin (ID: 2846)	I, II, III	---

Tabelle 13: Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten mitzuteilen, ob die Flächeninanspruchnahme gemäß Kapitel 7 den Verordnungen ggf. entgegensteht.

Hochwassergefährdete Bereiche (HQ extrem) im Geltungsbereich befinden sich im Nordosten im Bereich der kleinen Temnitz und werden in der Planzeichnung dargestellt.

8.7 Energieleitungen

Im Flächennutzungsplan wird der Verlauf von bedeutenden Versorgungsleitungen nachrichtlich übernommen, um für nachfolgende Planungsebenen eine Hinweiskfunktion zu erfüllen. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan werden zunächst nur oberirdische Versorgungsleitungen des Hoch- und Höchstspannungsnetzes übernommen. Die Übernahme weiterer Leitungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

In den Gemeinden verläuft die 110kV- Leitung "Muldenstein – Kirchmöser" der DB Energie GmbH.

8.8 Landesplanerischer Freiraumverbund

Der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthaltene Freiraumverbund wird in die Planzeichnung sowie in die Umweltfachkarte übernommen, um eine Hinweiskfunktion zu erfüllen. Dieser befindet sich im Bereich des Verlorenwasser sowie des Fiener Bruchs.

9 Flächenbilanz (gerundet und überschlägig)

Bauflächen / Darstellungen	Darstellung FNP in ha (gemäß Planzeichnung)	Darstellung FNP Flächenanteile in %
Wohnbauflächen	30,8	0,64
Gemischte Bauflächen	64,2	1,32
Gewerbliche Bauflächen	68,8	1,42
SO EE	0,4	0,01
SO Tierhaltung	0,6	0,01
Gemeinbedarfsflächen	3,7	0,08
Grünflächen	21,3	0,44
Waldflächen	2.429,6	50,09
Landwirtschaftsflächen	2.190,4	45,16
SPE-Flächen (überlagert mit Landwirtschaftsflächen)	8,4	0,17
Straßenverkehr	40,1	0,83
Flächen gesamt	4.850	100

10 Quellen / Literatur (Auszug)

Übergeordnete (Fach-)Planungen

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (in Aufstellung befindlich)
- Erlass zum Artenschutz in Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen (AGW- Erlass) inklusive neugefasster tierökologischer Abstandskriterien

Planungen auf Landkreisebene

- Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark
- Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029
- Schulentwicklungsplan LK PM 2023/24 - 2027/28
- Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2022/2023
- Kinder-, Jugend- und Familienförderplan, Kreistag Drucksache Nr. 2024/631
- Radverkehrskonzept (08.08.2024)
- Kreisstraßenbauprogramm 2028
- Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, Oktober 2021

Kommunale Planungen

- Bebauungsplan 02 „An der Schule“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.k.“ (Entwurf)
- Änderung des Bebauungsplanes 1a „Gewerbegebiet Wollin“ (Entwurf)

Statistik

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsstand, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand
- Landesamt für Bauen und Verkehr: Raumstrukturatlas Land Brandenburg
- Landkreis Potsdam Mittelmark (2019): Demografiebericht Nr. 4

Geodaten

- Landesamt für Umwelt (LfU):
 - Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/>, zuletzt zugegriffen am 22.05.2025
 - Schutzgebiete, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>, zuletzt zugegriffen am 02.05.2025
 - Weitere Themenkarten, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkarten>, zuletzt zugegriffen am 05.05.2025
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM): Bodendenkmale Brandenburg, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>, zuletzt zugegriffen am 01.05.2025