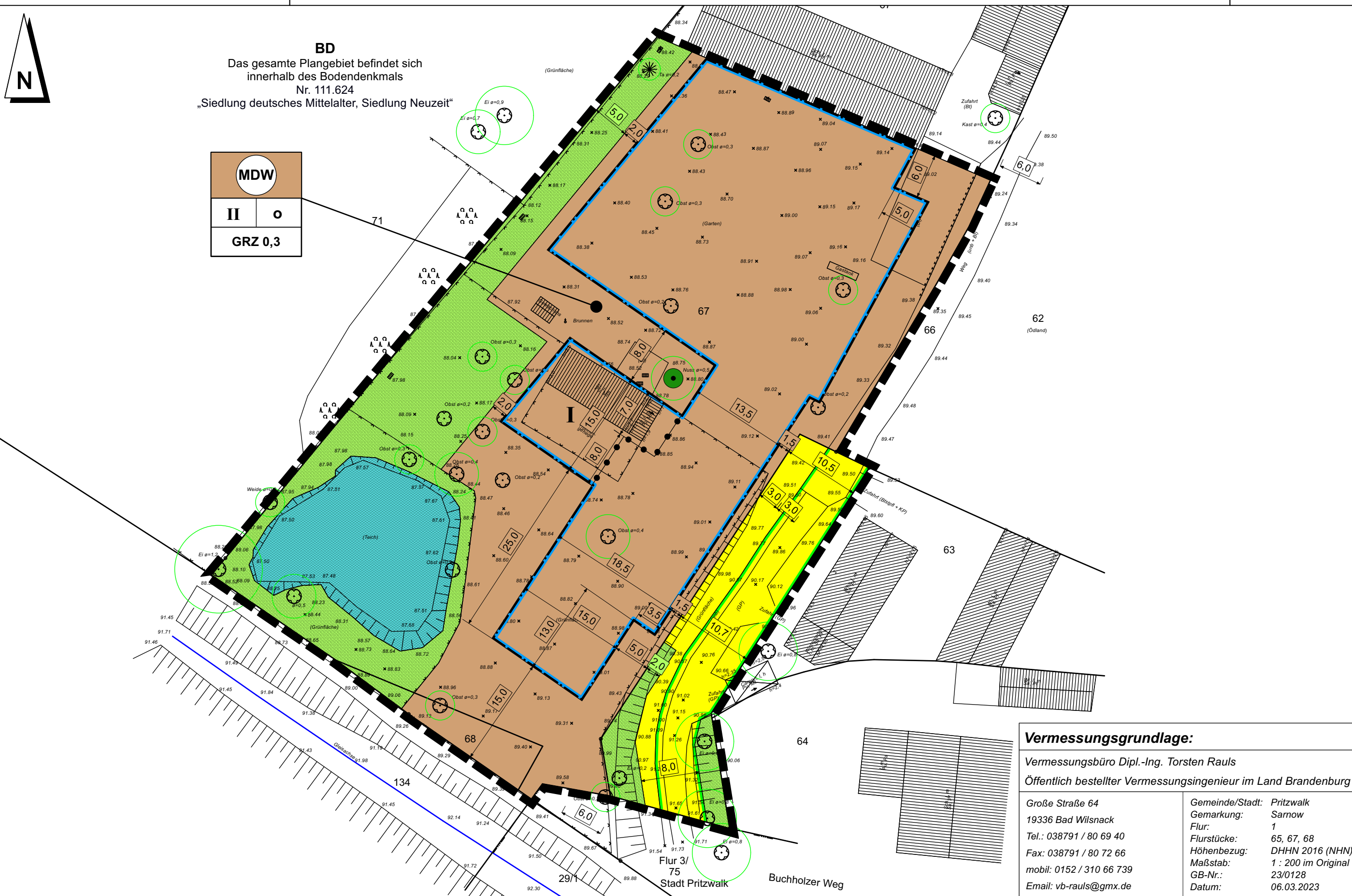


Stadt Pritzwalk • Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung zum Teil A

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3 hier: maximal 2 Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) offene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) private Verkehrsflächen einschließlich Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Wasserflächen hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Erhalt: Bäume
- Sonstige Planzeichen** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Kennzeichnungen** Vermaßung (z.B. zwischen Baugrenzen und Flurstücksgrenzen) Flurstück mit Flurstücksnummer Gebäude im Bestand Bäume im Bestand mit Kronendurchmesser Böschung Bestandshöhenangabe aus der Vermessung März 2023 in Metern über NHN (DHHN 2016)

Vermessungsgrundlage:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Torsten Rauls
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg
Große Straße 64
19136 Bad Wilsnack
Tel.: 038791 / 80 69 40
Fax: 038791 / 80 72 66
mobil: 0152 / 310 68 739
Email: vt-rauls@igmr.de
Gemeinde/Stadt: Pritzwalk
Gemarkung: Sarnow
Flur: 65, 67, 68
Flurstücke: DNRW 2016, (BfNW) 1-300 (in Original)
Höhebezug: MHHN
GB-Nr.: 230129
Datum: 06.02.2023

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 5a BauNVO

Das Baufeld wird gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für das Dörfliche Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich dabei auf das gesamte Dörfliche Wohngebiet. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen bis zu 50 von Hundert durch bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Dörflichen Wohngebiet ist nur der Bau als offene Bauweise im Form von Einzelhäusern zulässig.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 5 BauNVO

Der Bau von baulichen Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen im Dörflichen Wohngebiet zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.1 Erhalt von Einzelbäumen im MDW-Gebiet

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines zu erhaltenden Laubbaumes ist dieser durch einen Laubbäum dergleichen Art in der Pflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, 16 – 18 cm Mindeststammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gegen Wildverbiss entsprechend zu schützen.

1.2 Erhalt von Gewässern im Geltungsbereich

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gewässer und dessen Uferbereich ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2. Anpflanzgebote von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Abs. 1 a Satz 1 BauGB)

2.1 Laubbaumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Laubbäume der 1. und 2. Ordnung der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebiets eigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, 10 – 12 cm Mindeststammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Laubbaumanpflanzungen sind über eine Dauer von mindestens 5 Jahren bis zur Erlangung der Eigenständigkeit zu pflegen. Zu den Pflegemaßnahmen gehören u.a. regelmäßige Bewässerung, Erziehungsschnitte und der Schutz der Rinde vor starker Sonneneinstrahlung sowie Verbiss durch Wild- und Nutztiere.

Bei Abgang eines Laubbaumes ist dieser durch mindestens eine Pflanzung in der oben genannten Pflanzqualität oder einer höherwertigen plangebietsintern zu ersetzen. Die Anzahl der übrigen Ersatzpflanzungen und deren Standorte sind durch die Vorgaben der Baumschutzverordnung Prignitz (BaumSchV-PR) in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Landkreises Prignitz zu klären.

Die insgesamt 6 Anpflanzgebote von Laubbäumen innerhalb des Plangebietes dienen als Kompensationsmaßnahme für die Versiegelung durch Wohnhaus und Garage in Höhe von 288 qm. Gemäß der Regelung 1 Baum pro 50 qm Versiegelungsfläche müssen daher 6 Laubbäume plangebietsintern als Kompensationsmaßnahme gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Die restliche Versiegelung des Plangebiets in Höhe von 1.163 qm wird plangebietsextern, jedoch zeitlich versetzt kompensiert (siehe III. Hinweise 1.3 Kompensationsmaßnahmen, Schutzgut Boden).

III. Hinweise

1. Errichtung von potentiellen Schallschutzmaßnahmen

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Bahnstrecke sind die Kosten zur Errichtung von potentiellen zukünftigen Schallschutzmaßnahmen nicht seitens des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, sondern seitens des Grundstückseigentümers zu tragen.

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), welcher die Anlage 1 zum Umweltbericht bildet, stellt Herr Meisel eine Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppe Amphibien vor (siehe Kapitel 2.3 Schutzgut Tiere im Umweltbericht). Demnach muss während der Bauphase, insbesondere aber in der Hauptwanderungszeit (15.02. bis 30.04.) ein Amphibienschutzzaun (50 cm hoch, glatt, ins Erdreich eingelassen, Länge ca. 120 lfdm) errichtet und für die entsprechende Dauer funktionstüchtig bleiben. Die Lage des Zauns ist der Abbildung 5 im AFB zu entnehmen (siehe Kapitel 2.3 Schutzgut Tiere im Umweltbericht).

Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät:** Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahrung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen:** Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen:** Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronentraufbereichs des jeweiligen Baumes zzgl. 1,50 m als Wurzelraum angenommen werden.
- Beachtung der gängigen DIN und Regelwerke:** Neben den Gesetzen mit unmittelbarer Schutzwirkung, wie dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG und dem Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG sind diverse Normen und Regelwerke zu beachten: DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Erdarbeiten), DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und die ZTV Baumpflege sowie die Vorgaben der Baumschutzverordnung Prignitz (BaumSchV-PR)

2.2 Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollen jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtmissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Brutvögel

Folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas (SCHMID et al. 2008) sollten beachtet werden, um die Mortalität für Vögel durch Glasanflug zu verringern:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15%)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten oder Wintergärten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z.B. durch Sprossen) und/oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)
- Anmerkung: Sowohl aufgeklebte Greifvogelsilhouetten als auch UV-Beschichtungen des Glases wie z.B. beim Fabrikat „Ornilux“ oder durch den „BirdPen“ des NABU zum Auftragen von UV-Wachs haben nach neueren Untersuchungen keinen nachweisbaren Nutzen für die Verringerung von Vogelschlag an Glasflächen“

Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansauf von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.) Wird beabsichtigt überschüssigen Mutterboden aus der Baumaßnahme auf landwirtschaftlich genutzte Flächen aufzubringen, ist dies vor der Verwertung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Prignitz schriftlich oder mündlich anzuzeigen und abzustimmen. Eine Verwertung der Böden kann nur erfolgen, wenn die Vorsorgewerte der BBodSchV Anlage 1, Tabelle 1 und 2, eingehalten werden

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 befindet sich innerhalb des Bodendenkmals 111.624 (Historischer Dorkern). Eingriffe in das Bodendenkmal werden einer Voraussicht nach im Rahmen einer archäologischen Baubegleitung gemindert. Die Einzelheiten dazu sind zwischen dem privaten Vorhandenträger und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz auf der Ebene des Bauantragsverfahrens im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu klären.

2.3 Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 können bei einer Größe des Baufeldes von 3.928 qm und einer GRZ von 0,3 zzgl. 50 v. H. Überschreitung der GRZ insgesamt 1.768 qm versiegelt werden. Davon sind 317 qm bereits durch Bestandsbauten versiegelt, so dass eine maximal mögliche Versiegelung von 1.451 qm verbleibt, die durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Für den Bau eines Wohnhauses (167 qm) und einer Garage (121 qm) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fallen 288 qm Versiegelung an, welche durch die Pflanzung von Laubbäumen im Verhältnis 1 Laubbaum pro 50 qm Versiegelung kompensiert wird. Plangebietsintern werden dazu 6 Laubbäume gemäß der Festsetzung II. Grünordnerische Festsetzungen 2.1 Laubbaumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Die übrigen 1.163 qm werden plangebietsextern durch Laubbaumanpflanzungen auf dem Flurstück 240 der Flur 10 Gemarkung Pritzwalk realisiert. Die Durchführung dieser Kompensationsmaßnahme geschieht jedoch nicht direkt im Anschluss an die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1, sondern ist erst dann zu leisten, wenn der entsprechende Eingriff, also die Versiegelung der übrigen 1.163 qm im Plangebiet, vorgenommen wird. Eine entsprechende Klausel wird hierzu in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Vorhabenträger und der Stadt Pritzwalk aufgenommen. Die Durchführung der Laubbaumanpflanzung auf dem Flurstück 240 der Flur 10 Gemarkung Pritzwalk als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 wird zudem entsprechend im Grundbuch eingetragen.

Kopien des städtebaulichen Vertrages und des Grundbucheintrages werden der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur Verfügung gestellt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ((BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348); sowie nach § 87 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./1/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist parallel mit der Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Pritzwalk im Blick" (Ausgabe ___/___) bekannt gemacht worden.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" (Stand _____) im Amt für Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Pritzwalk, Gartenstraße 12, 16928 Pritzwalk in der Zeit vom _____ bis zum _____ durchgeführt. Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite der Stadt Pritzwalk unter www.pritzwalk.de (in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Bekanntmachungen“) bereitgestellt. Die Bekanntmachung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am _____ im Bekanntmachungsblatt Pritzwalk sowie im Internet unter www.pritzwalk.de (in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Bekanntmachungen“). Mit Schreiben vom _____ wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (Stand _____) gebilligt und beschlossen, die formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" (Stand _____) im Amt für Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Pritzwalk, Gartenstraße 12, 16928 Pritzwalk in der Zeit vom _____ bis zum _____. Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite der Stadt Pritzwalk unter www.pritzwalk.de (in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Bekanntmachungen“) bereitgestellt. Die Bekanntmachung dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am _____ im Bekanntmachungsblatt Pritzwalk sowie im Internet unter www.pritzwalk.de (in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Bekanntmachungen“). Mit Schreiben vom _____ wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

7. Der Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" (Stand _____) wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am _____ gebilligt.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

Entwurf - Stand Januar 2026

8. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Wilsnack, den _____
ObVl Dipl.-Ing. Torsten Rauls
Siegel

9. Der Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" wird hiermit aus gefertigt.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg" durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung mit Umweltbericht auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Bekanntmachungsblatt Pritzwalk sowie im Internet unter www.pritzwalk.de (in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Bekanntmachungen“) veröffentlicht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am _____ im Bekanntmachungsblatt Pritzwalk sowie im Internet unter www.pritzwalk.de (in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Bekanntmachungen“) ist die Satzung rechtskräftig geworden.

Pritzwalk, den _____
Der Bürgermeister
Siegel

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189);

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./1/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18]);

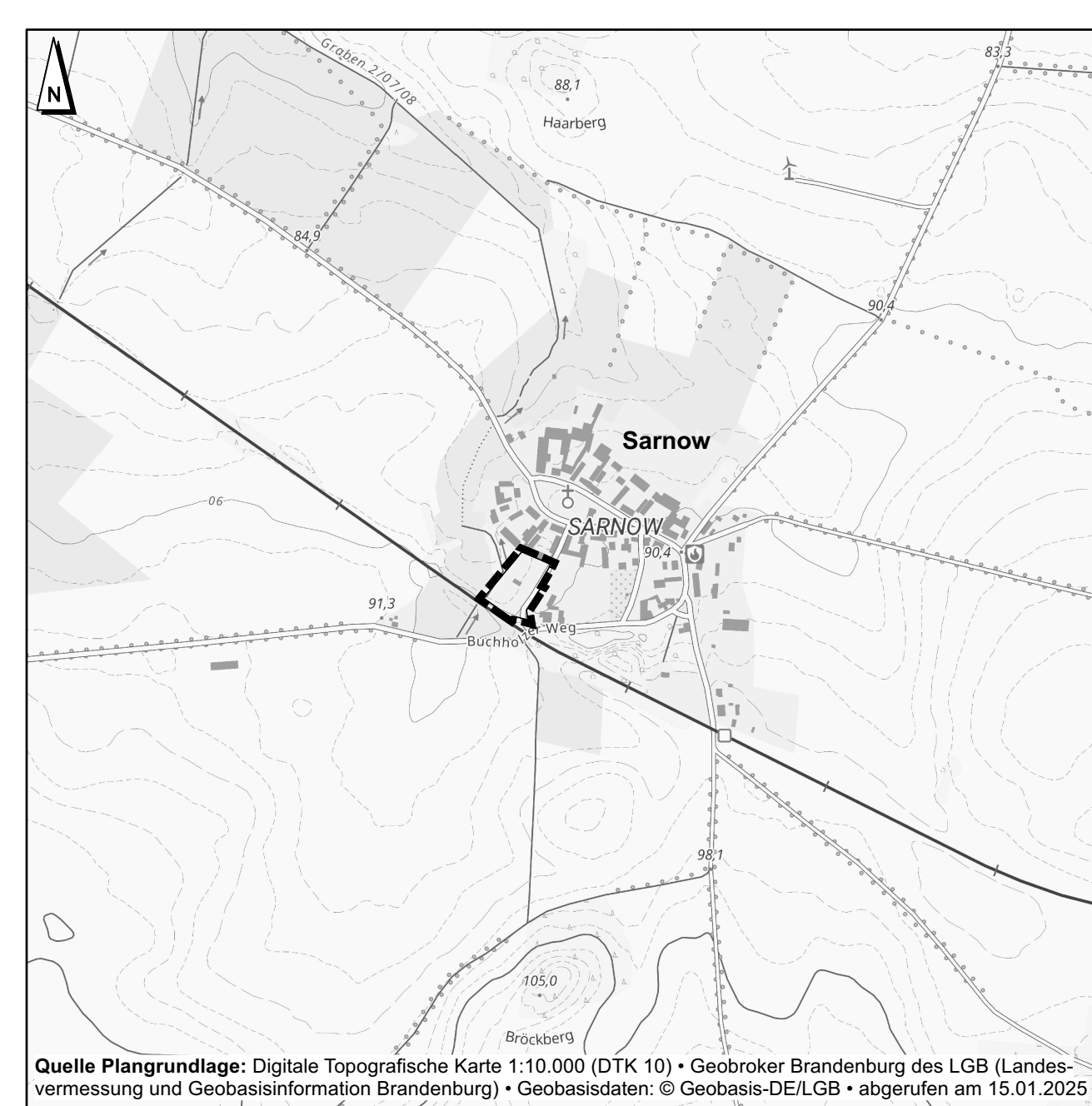
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024 (GVBl./I/24, [Nr. 10]), S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2025 (GVBl./I/25, [Nr. 8]);

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

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl./I/24, [Nr. 9], S.9);

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), In der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl./I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./I/25, [Nr. 17])



Stadt Pritzwalk Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 "Wohnen am Buchholzer Weg"

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

Stand: Januar 2026
Maßstab: 1 : 500
Projektnr.: P 867
zuletzt bearb.: 22.01.2026

Stadt Pritzwalk • Marktstraße 39 • 16928 Pritzwalk

Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Bom Eb • Tel.: 040-298 120 99-0
22765 Hamburg • Mail: info@plankontor-hh.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

