

## Stadt Pritzwalk

# Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“

– Entwurf Stand Januar 2026 –

## 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 Laubbaum 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 – Gebietseigene 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 Laubbaumpflanzungen sind über eine Dauer von mindestens 5 Jahren bis zur Erlangung der Eigenständigkeit zu pflegen. Zu den Pflegemaßnahmen gehören u.a. regelmäßige Bewässerung, Erziehungschnitte 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 Überfahung 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 Anfahrtschutz 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 Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen 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 Ansaat 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 Dorfkern). Eingriffe in das Bodendenkmal werden aller 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.

Stand: Januar 2026

Stadt Pritzwalk  
Der Bürgermeister  
Marktstraße 39 • 16928 Pritzwalk

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Pritzwalk durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun / M. Sc. Marvin Lanbin