

# Stadt Pritzwalk

Landkreis Prignitz

## Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“

### Entwurf der Begründung

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



Stand Januar 2026

Stadt Pritzwalk  
Marktstraße 39  
16928 Pritzwalk

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Pritzwalk durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen, Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung.....	2
2.3	Landschaftsplan (1995).....	4
2.4	Flächennutzungsplan.....	4
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
5.1	Planungskonzeption.....	6
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	7
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
5.6.1	Erhalt von Einzelbäumen im MDW-Gebiet.....	7
5.6.2	Erhalt von Gewässern im Geltungsbereich.....	7
5.6.3	Anpflanzgebot von Einzelbäumen.....	7
<b>6.0</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
6.1	Verkehrerschließung.....	8
6.2	Technische Infrastruktur.....	8
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	8
6.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	9
6.2.3	Schmutzwasserentsorgung.....	9
6.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	9
<b>7.0</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>9</b>
7.1	Altlasten / Munitionsbelastung.....	9
7.2	Belange der Landwirtschaft und Belange des Immissionsschutzes.....	10
7.3	Denkmalschutz.....	10
<b>8.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>11</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>10.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>11</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.0 Übergeordnete Planungen, Ziele der Raumordnung

Die Stadt Pritzwalk mit insgesamt 12.481 Einwohnern (Stand Dezember 2023) und 12 Ortsteilen liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg, zentral gelegen im Landkreis Prignitz. Der Landkreis Prignitz ist nach der Prignitz benannt, einer Naturlandschaft im Nordwesten Brandenburgs, welche sich über den Landkreis Prignitz und Ostprignitz-Ruppin erstreckt. Der Begriff Prignitz „*pregynica*“ stammt von der Sprache der westslawischen Stämme und bedeutet so viel wie „ungangbares Waldgebiet“. Flachland, Wälder und Heidelandschaften sind die heute dominierenden Landschaftsbilder in der Region.

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

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

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

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

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

## 2.2 Regionalplanung

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

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP PO) vom 30. April 2019
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP Wind) vom 8. Oktober 2020
- Aufstellungsbeschluss über den Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ vom 25. Januar 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

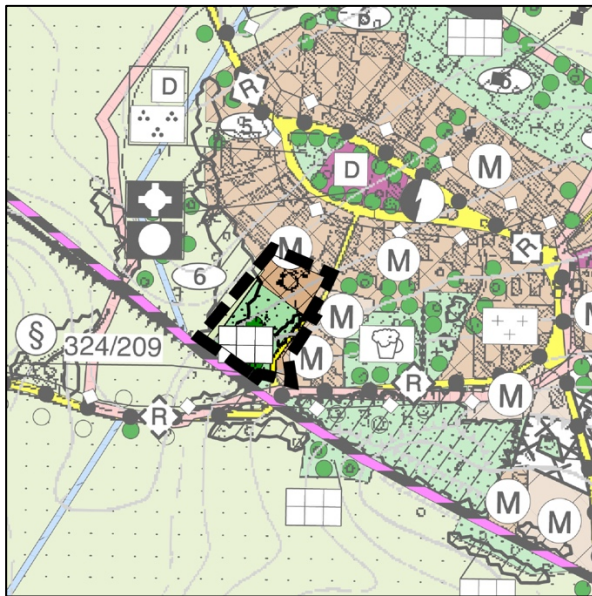
Die unterschiedlichen sachlichen Teilpläne und der Gesamtplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel treffen für den Geltungsbereich vom Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ keine Aussagen.

### **2.3 Landschaftsplan (1995)**

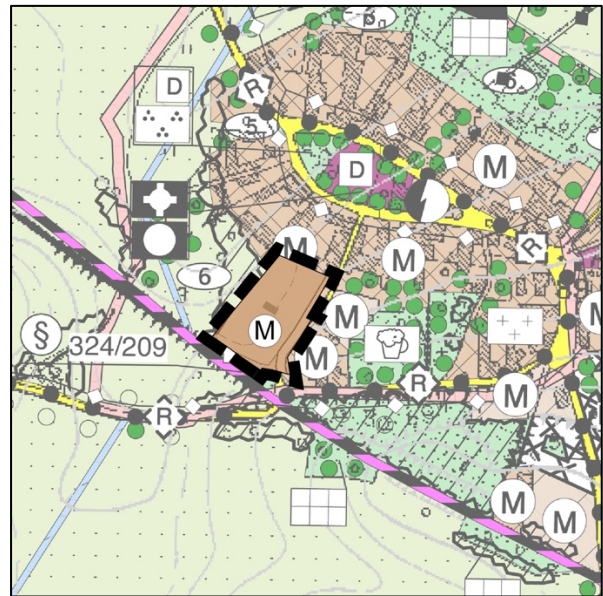
Die Stadt Pritzwalk verfügt über einen rechtskräftigen **Landschaftsplan (LP)** aus dem Jahr 1995, der aufgrund seiner mangelnden Aktualität nicht als übergeordnete Planung hinzugezogen werden kann.

### **2.4 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung für den Ortsteil Buchholz wird das Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Da sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Sarnow Nr. 1 der Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung für den Ortsteil Buchholz zu ändern. Für die Flächennutzungsplanänderung gibt es einen gesonderten Beschluss, der die Änderungsfläche in Sarnow zukünftig als gemischte Baufläche darstellen wird. Nachfolgend ist ein Ausschnitt vom Gemeindeteil Sarnow mit einer vergleichenden Darstellung der Änderungsfläche aus der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes und dem zurzeit in der Bearbeitung befindlichen Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz, vorzufinden.



Ausschnitt von der Änderungsfläche in der aktuell rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes



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

### 3.0 Anlass und Ziel der Planung

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

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

Daher ist es nun erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen und das Flurstück 65 im Einvernehmen mit dem Eigentümer als private Verkehrsfläche einschließlich Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Dadurch kann über diesen ca. 50 m langen Stichweg vom Buchholzer Weg die Erschließung eines möglicherweise eigenständigen Baugrundstückes im Plangebiet erfolgen.

### 4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Pritzwalks, im südlichen Bereich des Gemeindeteils Sarnow.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der vordere Teil des Grundstücks vom Eigentümer, in dem bereits eine Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden sind. Südlich des Geltungsbereiches liegt die Bahntrasse Pritzwalk-Neustadt/Dosse. Östlich befindet

sich die Wohnnutzung eines anderen Eigentümers und westlich vom Plangebiet ist eine ungenutzte Grünfläche vorhanden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 65, 67 (teilweise) und 68 der Flur 1 der Gemarkung Sarnow. Der Geltungsbereich ist vorwiegend geprägt durch eine Grünfläche in Form einer Wiese sowie dem Anbau von Gartenpflanzen im Nordwesten. Des Weiteren sind verteilt im Plangebiet vorhandene Bäume vorzufinden. Im Zentrum befindet sich ein Hühnerstall und im Südwesten eine rund 495 qm große Teichanlage mit einer durchgrüneten Umgebung. Zusätzlich sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie am westlichen Rand der östlich gelegenen und nach Norden verlaufenden unbefestigten privaten Verkehrsfläche, Gehölze vorhanden.

## **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Planungskonzeption**

Innerhalb des rund 5.995 qm großen Plangebietes wird im Westen sowie Südwesten eine ca. 910 qm große private Grünfläche festgesetzt, die vorwiegend als Wiese und Gartenfläche genutzt wird. Rund um den südwestlichen Teil der privaten Grünfläche erfolgt die Festsetzung einer etwa 495 qm großen Wasserfläche, die zur Nutzung als Teichanlage dient.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch das rund 3.928 qm große festgesetzte Baufeld überplant, dass von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches über das Zentrum vom Plangebiet bis an die nördliche Grenze vom Geltungsbereich verläuft. Im Zentrum des Baufeldes ist ein Walnussbaum (*Juglans regia*) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden die unbefestigte festgesetzte private Verkehrsfläche mit einer Flächengröße von rund 544 qm. Diese private Verkehrsfläche dient als Erschließung zum Baufeld und hat ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit, so dass nicht nur für den Eigentümer eine Durchfahrt zu dem Wegeflurstück 66 möglich ist.

Zwei weitere festgesetzte private Grünflächen mit einer Flächengröße von jeweils 76 qm und 41 qm befinden sich jeweils westlich und östlich des südlichen Teils der privaten Verkehrsfläche.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das Baufeld 1 mit einer Fläche von rund 3.928 qm als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauGB festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet, da sich die dort zulässigen Nutzungen gut in den Umgebungsbestand integrieren lassen. Zudem entsprechen die Zulässigkeit von Wohngebäuden, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Nutzgärten sowie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung teilweise dem Bestand sowie dem Bedarf des Eigentümers.

Das Baufenster in dem die bauliche Hauptanlage errichtet werden darf, hat eine Fläche von ca. 2.467 qm. Durch diese relativ groß dimensionierte Fläche ist der Eigentümer bei der Wahl seines Standortes für die Bebauung relativ flexibel und hat verschiedene Möglichkeiten bei der Umsetzung von konkreten Bauvorhaben.

Die 1.461 qm vom MDW-Gebiet außerhalb des Baufensters ermöglichen in ihrer Dimensionierung eine variable Anordnung von baulichen Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten innerhalb des gesamten MDW-Gebietes.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund des Umgebungsbestandes wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dadurch dürfen innerhalb der Baugrenzen 30 v.H. der Fläche des MDW-Gebietes durch bauliche Hauptanlagen versiegelt werden. Zusätzlich ist eine Überschreitung der GRZ für bauliche Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wege um bis zu 50 v.H. der festgesetzten GRZ zulässig. Somit dürfen innerhalb des MDW-Gebietes 45 v.H. der gesamten MDW-Fläche versiegelt werden.

Die festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen orientiert sich ebenfalls an den Umgebungsbestand sowie dem Bedarf des Eigentümers.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Da sich das Plangebiet in einer dörflichen Umgebung mit Einzel- und Doppelhäusern befindet ist die Festsetzung der Bauweise innerhalb des Plangebietes notwendig. Hier erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie die Festsetzung, dass innerhalb des Plangebietes nur Einzelhäuser zulässig sind. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Einzelhäuser bis zu 50 m betragen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise in Kombination, dass nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sind, wird neben der Eingliederung in den Umgebungsbestand auch ermöglicht, dass zwischen den errichteten Gebäuden ein Freiraum vorhanden bleibt.

Der Bau von baulichen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten ist innerhalb des gesamten MDW-Gebietes zulässig. Dadurch wird ermöglicht, dass sich diese genannten Bebauungsformen auch außerhalb der Baugrenze befinden dürfen.

### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, wird nicht konkret festgesetzt, um für dem Eigentümer eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des MDW-Gebietes müssen jedoch dem Umgebungsbestand angepasst sein.

### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **5.6.1 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 der gleichen 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.

#### **5.6.2 Erhalt von Gewässern im Geltungsbereich**

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

#### **5.6.3 Anpflanzgebot von Einzelbäumen**

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Laubbäume der 1. Und 2. Ordnung der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (Amtsblatt für Brandenburg

– Nr. 31 vom 07. August 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, 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).

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

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

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

### **6.2 Technische Infrastruktur**

#### **6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine Wasserläufe II. Ordnung und auch keine Drainagen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt lokal. Sollte zukünftig jedoch durch das Vorhaben der Wasserlauf II. Ordnung 2/07/08 als Vorflut genutzt werden, so ist dies im Vorfeld mit dem WBV „Prignitz“ abzustimmen. Eine Behinderung der Zugänglichkeit des Wasserlaufes durch die beabsichtigte Planung kann derzeit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes im Verhältnis zum relativ geringen Versiegelungsgrades durch die GRZ von 0,3 verbleibt auf dem Baugrundstück ausreichend Fläche, das dort anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu führen. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

### **6.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Leitungsführung für Trinkwasser übernimmt im Stadtgebiet von Pritzwalk der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZ) Pritzwalk. Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung vollständig an das zentrale Trinkwassernetz des WAZ Pritzwalk angeschlossen. In dem Plangebiet verläuft innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche eine Trinkwasserleitung des WAZ.

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

### **6.2.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet über den Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk (WAZ). Das Niederschlagswasser wird aufgrund der geringen Versiegelung des Plangebietes und der baulichen Umgebung vor Ort zur Versickerung geführt.

### **6.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Strom- und Gasversorgung im Gebiet des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 obliegt den Stadtwerken Pritzwalk.

Im Plangebiet innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche verläuft von Norden nach Süden ein Mittelspannungskabel der e.dis Netz GmbH, dass mit einem Abstandskorridor von 3,0 m nicht überbaut werden darf.

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

## **7.0 Sonstige Belange**

### **7.1 Altlasten / Munitionsbelastung**

#### Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

#### Munitionsbelastung

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

## 7.2 Belange der Landwirtschaft und Belange des Immissionsschutzes

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

Zudem befindet sich südlich des Plangebietes die Bahntrasse Pritzwalk-Neustadt/Dosse auf der gelegentlich Züge verkehren, die ebenfalls vereinzelt Lärmimmissionen verursachen. Nach aktuellem Fahrplan (Stand Oktober 2025) verkehrt die RB 73 lediglich Wochentags acht Mal und am Wochenende sechs Mal mit Halt an der rund 350 m östlich vom Plangebiet befindlichen Bahnhaltestation Sarnow.

Nach eigener Aussage sind die Grundstückseigentümer des Flurstücks 67 die Vorbelastungen ausgehend von der Bahnstrecke gewohnt und fühlen sich durch diese auch nicht sonderlich gestört. Des Weiteren befinden sich bereits Bestandsgebäude östlich vom Plangebiet, die ungefähr den gleichen Abstand zur Gleisanlage, wie die südliche Grenze des Baufensters haben. Die geplante bauliche Hauptanlage wird sich jedoch zukünftig wahrscheinlich im nördlichen Teil des Baufensters befinden. Zudem befindet sich der Bahnhof Sarnow wie bereits erwähnt rund 350 m östlich vom Plangebiet, weshalb die Züge nur mit einer relativ geringen Geschwindigkeit am Plangebiet vorbeifahren.

Dennoch wurde vorsorglich in den Textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Bahnstrecke die Kosten zur Errichtung von potentiellen zukünftigen Schallschutzmaßnahmen nicht seitens des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, sondern seitens des Grundstückseigentümers zu tragen sind.

Weiterhin wird im Umweltbericht vertiefend auf den Immissionsschutz eingegangen.

## 7.3 Denkmalschutz

Innerhalb des gesamten Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Bodendenkmal 111624 „Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Neuzeit“. Dieses Bodendenkmal umfasst nahezu den gesamten Gemeindeteil von Sarnow. Das nächste Baudenkmal ist die Dorfkirche Sarnow, die sich rund 100 m nördlich vom Plangebiet, innerhalb des zentral gelegenen Dorfkerns befindet.

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

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw.

bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Der Vorhabenträger befürwortet zurzeit im Rahmen der Baumaßnahmen eine archäologische baubegleitende Dokumentation durchführen. Die Einzelheiten hierzu werden zwischen dem Vorhabenträger und der Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. des damit verbundenen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens abgestimmt.

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

## 8.0 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht des Bebauungsplans Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ näher beschrieben.

## 9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sarnow Nr. 1 erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Dörfliches Wohngebiet (MDW)	3.928 qm
2. Private Verkehrsfläche	544 qm
3. Grünflächen	1.028 qm
4. Wasserfläche	495 qm

**Plangebiet Gesamtfläche** **5.995 qm**

**gerundet** **0,6 ha**

## 10.0 Planverfahren

Auf der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk am 14.12.2022 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Vorentwurf vom Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk am 26.02.2025 beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel vom 07.04.2025 bis zum 16.05.2025 durchgeführt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in den Entwurfsunterlagen Ergänzungen zum Denkmalschutz und Immissionsschutz getätigt. Die Einzelheiten zur Durchführung der archäologischen Dokumentation werden zwischen dem Vorhabenträger und

der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz auf der Ebene des Bauantragsverfahrens im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geklärt.

Das Landesamt für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz, stellte in ihrer Stellungnahme fest, dass von der vorhandenen Bahnstrecke RB 73 im Süden des Plangebietes und dem nordöstlich befindlichen Windpark VR WEN 15 | Beveringen – Kemnitz – Sarnow Immissionen auf das Schutzgut Mensch ausgehen können. Hier wurde, wie in der Stellungnahme gefordert, verbalargumentativ im Umweltbericht beschrieben, warum von den Immissionsorten ausgehende Immissionen sich nicht oder nur geringfügig auf das Schutzgut Mensch auswirken werden. Seitens des LfU wurden keine Forderungen zu fachgutachterlichen Aussagen diesbezüglich erhoben.

Darüber hinaus wurden weitere redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen in den Entwurfsunterlagen durchgeführt.

Nun ist es geplant, in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk am 04.03.2026 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen, um die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Stand Januar 2026

gez. Ronald Thiel

- Bürgermeister –

Stadt Pritzwalk  
Marktstraße 39  
16928 Pritzwalk