

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Pritzwalk

Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“

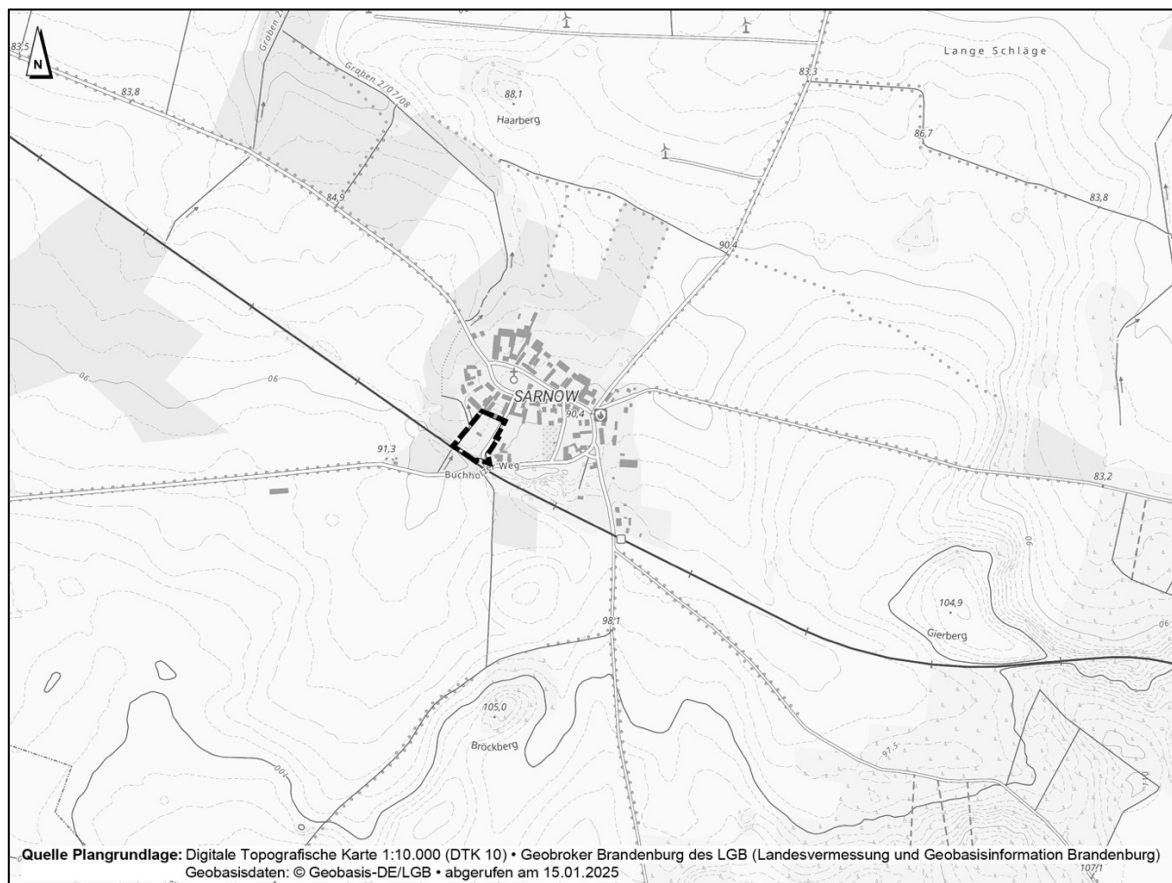
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ (Stand Januar 2026) beschlossen, den Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt, auf Grundlage der Planunterlagen die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,6 ha und umfasst die Flurstücke 65, 67 (teilw.) und 68 der Flur 1 der Gemarkung Sarnow. Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch eine Grünfläche in Form einer Wiese sowie dem Anbau von Gartenpflanzen im Nordwesten geprägt. Die Fläche ist im untenstehenden Planausschnitt markiert.

Planungsziel ist zwischen dem vorhandenen Innenbereich von Sarnow im Norden und dem Buchholzer Weg sowie der Bahntrasse im Süden die Möglichkeit einer Wohnbebauung zu schaffen. Zudem soll das Flurstück 65 im Einvernehmen mit dem Eigentümer als private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden, um die Erschließung des Baugrundstückes zu sichern.

Da sich Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, steht die derzeitige Flächendarstellung einer Grünfläche, der künftigen Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes entgegen. Hier ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Stadt Pritzwalk, Ortsteil Buchholz (zu dem auch der Gemeindeteil Sarnow zugehörig ist), zu ändern, damit künftig die Darstellung einer gemischten Baufläche erfolgt. Der Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ wird nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel, aber zeitlich versetzt, mit der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Pritzwalk, OT Buchholz aufgestellt.



Gemäß § 2a BauGB wird parallel zum Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erstellt.

Die Folgenden umweltfachlichen Informationen werden mit ausgelegt und veröffentlicht:

1. Umweltrelevante Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, forderte eine verbal-argumentative Auseinandersetzung mit den Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch durch die Bahnstrecke RB 73 südlich des Plangebietes und dem Windpark Kemnitz.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz wiesen auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Bodendenkmals 111.624 sowie etwaig damit einhergehende Maßnahmen hin.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz forderte die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erarbeitung und Festsetzung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen.

2. Umweltbericht

Im Umweltbericht als Teil der Begründung wird Folgendes dargelegt: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
Schutzgut Mensch	Von der Planungsabsicht ausgehende Immissionen (z.B. in Form von Schall durch Maschinenlärm) sind auf die Bauphase beschränkt. Die bestehenden Vorbelastungen (Bahnstrecke und Windpark) sind als nicht erheblich einzuordnen. Der Bau von einem neuen Wohngebäude wird zu einer Verbesserung der Gesundheit des Menschen beitragen.
Schutzgut Pflanzen / Biotope	Innerhalb des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (Teich im Südwesten) vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch die Planungsabsicht kann jedoch ausgeschlossen werden.
Schutzgut Tiere	Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme für Amphibien (Amphibienschutzzaun während der Bauphase) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Schutzgut Boden	Die beabsichtigte Versiegelung im Plangebiet wird das Schutzgut Boden beeinträchtigen. Der Eingriff wird durch die Anpflanzung von 30 Laubbäumen vollständig kompensiert.
Schutzgut Wasser	Unter Beachtung der lokalen Versickerung des Niederschlags wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.
Schutzgut Klima / Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen; positive Entwicklung durch die Anpflanzung von neuen Laubbäumen zu erwarten
Schutzgut Kultur- / Sachgüter	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals 111.624 (Historischer Ortskern). Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist eine

	denkmalrechtliche Erlaubnis bei dem zuständigen Sachbereich des Landkreises Prignitz einzuholen.
Schutzgut Landschaft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Vermeidungsmaßnahmen wurden für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Biotope, Boden und Tiere aufgenommen. Minderungsmaßnahmen sind für die Schutzgüter Tiere und Boden vorhanden.
Ausgleichsmaßnahmen	Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für das Schutzgut Boden durchgeführt. Es dürfen insgesamt 1.163 qm im Plangebiet versiegelt werden, die durch die Anpflanzung von 30 Laubbäumen kompensiert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorhanden.
Gutachterliche Informationen	
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) wurde seitens des Büros für Freilandkartierung und Landschaftsplanung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Daniel Meisel erstellt. Der AFB bildet die Anlage 1 zum Umweltbericht.

Im Umweltbericht als Teil der Begründung, wird auf den AFB als Anlage 1 des Umweltberichtes verwiesen, die nachfolgende Kartierergebnisse beinhalten:	
Fledermäuse	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Vögel	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
Amphibien	Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme für Amphibien (Amphibienschutzzaun während der Bauphase) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Reptilien	Keine erheblichen Beeinträchtigungen

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ nebst Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese erfolgt durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit

von Montag, den 23.03.2026 bis einschließlich Freitag, den 24.04.2026

auf der Internetseite der Stadt Pritzwalk:

<https://www.pritzwalk.de/seite/429087/bekanntmachungen.html>

(www.pritzwalk.de unter „Bürger & Verwaltung“ in „Aktuelles“ bei „Bekanntmachungen“) und auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg unter:

<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/c7ffb480-d77f-475d-8ef1-faa6fb455b6f>

Zusätzlich liegt der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen des Bebauungsplanes Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ im Sachbereich Planung und Investitionen der Stadtverwaltung Pritzwalk, Gartenstraße 12, 16928 Pritzwalk während der Dienststunden

Montag und Mittwoch	07.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 15.00 Uhr
Dienstag	07.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 17.30 Uhr
Donnerstag	07.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 15.30 Uhr
Freitag	07.30 bis 12.00 Uhr

sowie zu anderen Zeiten nach telefonischer Vereinbarung (Frau Asse, Tel.: 03395 76 08 58) zur Einsichtnahme für alle Personen öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist besteht für alle Interessierten die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu den Planunterlagen. Stellungnahmen müssen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Bei Stellungnahmen per Mail, sind diese mit Namen und Adresse des Stellers an planung-investitionen@pritzwalk.de zu richten. Bei Bedarf können Stellungnahmen auf dem Postweg an: Stadt Pritzwalk, Markstraße 39, 16928 Pritzwalk gesendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Sarnow Nr. 1 „Wohnen am Buchholzer Weg“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Stadt Pritzwalk, den 05.03.2026

gez. Dr. Ronald Thiel
Der Bürgermeister