



Stadt Pritzwalk

Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1
„Generationenwohnen und
Erholung“

Teil A Begründung

Vorentwurf

Stand 14. Januar 2026

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Art des Verfahrens.....	4
2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
3 Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsplan.....	7
3.2 Regionalplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.4 Bebauungspläne.....	8
4 Städtebauliches Konzept	8
5 Planinhalt	9
5.1 Art baulichen Nutzung.....	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.4 Nebenanlagen.....	11
5.5 Bauweise.....	11
5.6 Ausschluss von Kellergeschossen.....	11
5.7 Verkehrsflächen.....	11
5.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	11
6 Verkehrsbelange	11
7 Immissionsschutz	12
8 Umweltbelange	12
8.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz.....	13
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel.....	13
8.4 Monitoringverfahren.....	13
9.5 Klimaschutz.....	13
9.6 Energiekonzept.....	14
10 Ver- und Entsorgung	14
10.1 Entwässerung.....	14
11 Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
12 Bodenschutz und Grundwasserschutz	14
13 Brandschutz und Löschwasserversorgung	14
14 Finanzielle Auswirkungen	14
15 Städtebauliche Kennwerte	15

16 Rechtsgrundlagen.....15

1 Anlass und Ziel der Planung

Kern des Vorhabens ist, der Nachfrage an Generationenwohnen, auch an barrierefrei zugänglichen Wohnungen, zu entsprechen und in Nähe zu den Infrastrukturen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Pritzwalk entsprechend zu errichten. In Eggersdorf soll das Vorhaben, der Bau mehrerer Generationenhäuser, zugleich von der Naturnähe profitieren. Außerdem wird die alte, denkmalgeschützte Brennerei für Wohnnutzungen saniert.

Da Eggersdorf teilweise als Splittersiedlung bzw. als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB bewertet wird, ist für die Umsetzung des Vorhabens ein Bebauungsplan erforderlich

Das Ziel der Planung ist entsprechend durch Festsetzung dörflicher Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung, dieses Vorhaben in Eggersdorf als Lückenschluss planungsrechtlich zu ermöglichen sowie dem baulichen Bestand zu sichern. Da die Vorhaben auf mehreren Grundstücken in Eggersdorf errichtet werden sollen und die Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll, umfasst der Geltungsbereich den gesamten Ortsbereich. Aus diesem Grund fanden bereits zwei Einwohnerversammlungen statt. Die Einwohner Eggersdorfs stehen der Planung positiv gegenüber und Anregungen aus diesen Versammlung sind in das städtebauliche Konzept eingeflossen.

1.2 Art des Verfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pritzwalk hat in ihrer Sitzung am 06.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren und wird gemäß § 2a BauGB mit Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mesendorf südwestlich von Pritzwalk und erstreckt sich entlang der Dorfstraße und der Bundesstraße B107. Der Geltungsbereich ist 8 ha groß und umfasst vollständig bzw. teilweise die Flurstücke 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 57/1, 57/2, 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 66/1, 66/2, 67, 68, 69, 70, 71/1, 71/2 und 72 der Flur 1 in der Gemarkung Mesendorf (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs, © GeoBasis-DE/LGB (2026)

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung



Abb. 2: Luftbild von Eggersdorf, © GeoBasis-DE/LGB (2026)

Eggersdorf liegt etwa fünf Kilometer von Pritzwalk entfernt und hat 129 Einwohner (31. Dezember 2024). Umgrenzt wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen. Über Pritzwalk ist die Autobahn A24 Richtung Hamburg und Berlin erreichbar. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B107 verläuft zwischen Pritzwalk und Chemnitz und bietet damit zugleich eine gute überregionale Verbindung.

Eggersdorf ist ein ehemaliger Gutssitz, die Brennerei aus dem Jahre 1860 ist als Denkmal noch erhalten und wird gegenwärtig saniert. Es ist ein dreigeschossiger Backsteinbau und steht mit der Traufseite an der Dorfstraße. Die alten Strukturen im östlichen Ortskern sind heute noch zu erkennen, liegen aber größtenteils nur noch als Ruinen vor.

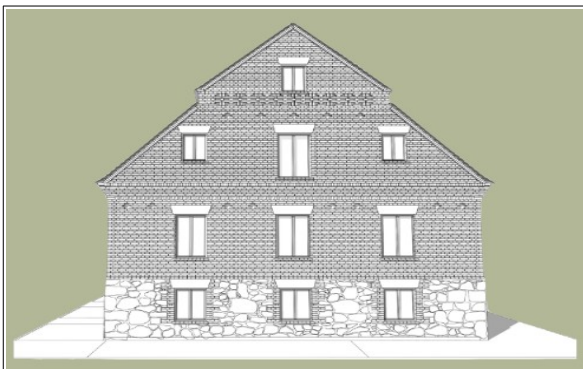


Abb. 3: Giebelansicht der alten Brennerei nach der Sanierung (Darstellung: Jens Ritter)

Entlang der Dorfstraße grenzen regionaltypische Wohnhäuser mit Nebengebäuden an. Insbesondere im Bereich des alten Gutes ist ein prägnanter alter Baumbestand vorhanden, der auch zwei Naturdenkmäler aufweist.



Abb. 4: Luftbild von Eggersdorf 1953, östliche alte Gutsgebäude erkennbar © GeoBasis-DE/LGB (2026)



Abb. 5: Ruinen des alten Gutes mit Eiche, eigenes Foto 2025

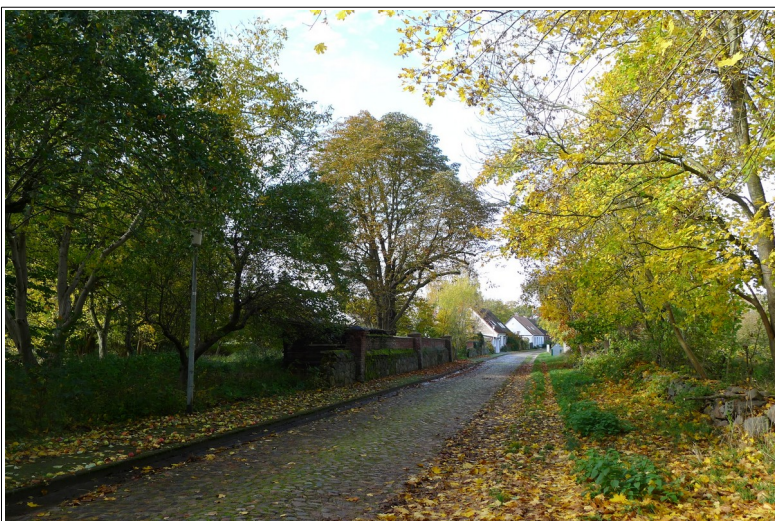


Abb. 6: Eggersdorfer Dorfstraße mit Wohnhäusern im Bestand, eigenes Foto 2025

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich gehören neben dem Vorhabenträger weiteren privaten Eigentümern.

3 Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Belange der Regionalplanung werden im Verfahren abgefragt. Die Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbundes.



Abb. 7: Landesentwicklungsplan (LEP HR), Festlegungskarte vom 29. April 2019.

3.2 Regionalplan

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach den Festlegungen im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR) bilden die Städte Pritzwalk und Wittstock/Dosse seit 2009 ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Die Belange der Regionalen Planungsstelle Prignitz-Oberhavel werden im Verfahren abgefragt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen und Gartenland dar. Das geplante Vorhaben ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelbar (vgl. Abb. 8).

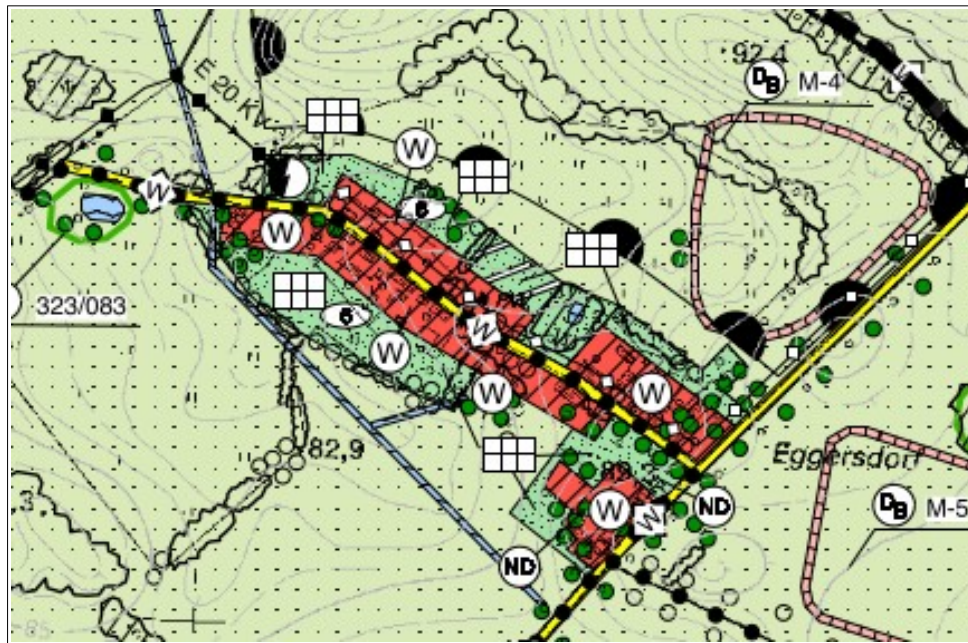


Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Mesendorf, 2007

3.4 Bebauungspläne

Bebauungspläne liegen im Geltungsbereich nicht vor.

4 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers zugrunde. Es wurde ein Haustyp als Doppelhaus entwickelt, das in vier Wohneinheiten das familiäre nebeneinander Leben in einem Gebäude ermöglicht. Dieser Haustyp soll in die bestehenden Baulücken im Dorf sensibel eingefügt werden (vgl. Abb. 9). Dazu wurde ein städtebaulicher Funktionsplan erarbeitet, der zum Aufstellungsbeschluss vorlag (vgl. Abb. 10). In den baumbestandenen Bereichen des alten Gutes sollen außerdem etwa fünf Ferienhäuser als Stelzenkonstruktionen errichtet werden. Im Übrigen soll der bauliche Bestand der bestehenden Wohnbebauung aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. 9: Darstellung Haustyp als Doppelhaus für Generationenwohnen, Jens Ritter 2024



Abb. 9: städtebaulicher Funktionsplan, JASP Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH, 2024

5 Planinhalt

5.1 Art baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Für das Plangebiet wird der Gebietstyp Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Da etwa fünf Ferienhäuser realisiert werden sollen, bietet das Dörfliche Wohngebiet gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO dafür eine allgemeine Zulässigkeit.

Die im Dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, um die nötige Wohnruhe zu wahren.

Im Dörflichen Wohngebiet sind damit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzung nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unzulässig. Diese Nutzungen benötigen größere Grundstücke und erzeugen höhere Verkehrsaufkommen. Das

städtebauliche Konzept bedarf darüber hinaus einer gewissen Wohnruhe, da Erholung und Wohnen für Be tagte ermöglicht werden soll.

Die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet unterstützt verschiedene Ausprägungen von Wohnnutzungen in Dörfern im ländlichen Raum. Vordergründig ist das Wohnen angesprochen, anders als im Dorfgebiet, das auf die Zulässigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe abzielt und zum Mischgebiet, das ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben regelt. Das Vorhaben könnte mit seinen hohen Wohnanteilen einer Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes nicht entsprechen

Die Nutzungsmischung muss im Dörflichen Wohngebiet nicht gleichwertig sein, auch Entwicklungsspielräume für die Hobbytierhaltung sind gegeben.

Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird, das Plangebiet umrahmend, eine private Grünfläche als Gartenland festgesetzt. Diese Fläche sichert den dorftypischen Bestand an Gartenland und dient dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

-Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) Anpflanzung einer Hecke -

Um dauerhafte Revierversluste geschützter Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) auszuschließen, werden vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Auf einer Fläche von 5.886 m² zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) sind vor Baubeginn, spätestens aber im Jahr des Baubeginns, Nistkästen anzubringen, Blühstreifen anzulegen und Obstbäume zu pflanzen, jeweils nach den Vorgaben des Umweltberichts.

Für die Pflanzungen können gemäß Gehölzerlass des Landes Brandenburg gebietstypische bzw. heimische Arten verwendet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die bauliche Bestandssicherung und ermöglichen die geplanten Doppelhäuser. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximal zulässige Vollgeschosszahl baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20, 22 und 23 der BauNVO.

Grundflächenzahl

Für das Dörfliche Wohngebiet wird zur Bestimmung der überbaubaren Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens und entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Das heißt, der Orientierungswert für Dörfliche Wohngebiete von 0,6 wird deutlich unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse

Im Dörflichen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend, werden ein bis drei Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Zur Sicherung des baulichen Bestands und Umsetzung des geplanten Doppelhäuser werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Brennerei im MDW 2 und den ehemaligen Stall im MDW 4 sind, der baulichen Ausprägung entsprechend, max. drei Vollgeschosse zulässig. Im Bereich für die Ferienhäuser ist, dem Bautyp Stelzenhaus und der Lage im dichteren Baumbestand entsprechend, nur 1 Vollgeschoss zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt.

Der Verlauf der Baugrenzen erfolgt in Form größerer Baufenster und ist am städtebaulichen Konzept orientiert. Damit wird die Errichtung der Generationenhäuser im Zusammenhang mit der Lage des baulichen Bestandes ermöglicht bzw. gesichert. Die Überbaubarkeit der Grundstücke bleibt auf den bislang bebauten Bereich fokussiert schließt damit die vorhandene Straßenrandbebauung. Gänzlich neue Baugebiete entstehen nicht.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB außerhalb der Baugrenze unzulässig. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze ist für Nebenanlagen ausreichend dimensioniert. Diese Regelung gewährt eine Störungsfreiheit des Grüngürtels um die Wohnbebauung und vermeidet weitere Versiegelungen über den Bestand hinaus. Bestehende bauliche Anlagen genießen grundsätzlich Bestandschutz.

5.5 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise sichert den baukulturellen dörflichen Charakter künftiger Gebäude.

5.6 Ausschluss von Kellergeschossen

Kellergeschosse bei Neubauten sind gemäß § 9 Abs. 16d BauGB zur Vergrößerung des Abstandes zum Grundwasserleiter, zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zum Bodenschutz unzulässig.

5.7 Verkehrsflächen

Die das Plangebiet erschließende Dorfstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nach Maßgabe des zu erstellenden Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen geregelt. (vgl. Umweltbericht Büro Yggdrasil Diemer, Berlin)

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gebäude optisch in das Umfeld zu integrieren. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Maßnahmen zudem eine ökologische Funktion.

6 Verkehrsbelange

Über die Bundesstraße 107 ist das Plangebiet an eine Straßenverkehrsfläche angebunden und gut erschlossen.

Eggersdorf wird vom ÖPNV (Buslinie) bedient.

Der Flächenbedarf für Stellplätze wird auf den privaten Grundstücken erfüllt.

7 Immissionsschutz

Schall

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Lärmemissionen ein. Von den landwirtschaftlichen Flächen gehen aufgrund eines ausreichenden Abstandes und abschirmender Bebauung keine wesentlichen Lärmeinträchtigungen aus.

Luftschadstoffe

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich im Umfeld keine größeren Emittenten befinden.

Anhaltspunkte dafür, dass die Luftschadstoffe ein Problem darstellen, liegen nicht vor und sind aktuell auch nicht zu erwarten.

8 Umweltbelange

Bei dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“ handelt es sich um ein Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Außerdem werden im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) dargestellt.

Der Umweltbericht (Büro Yggdrasil Diemer, Berlin) zum Entwurf des Bebauungsplans ist der Teil B dieser Begründung.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Artenschutzprüfung bzgl. der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 15, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in den Umweltbericht zu integrieren. Nach § 18 BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind, nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- V 1 Flächensparende Baustelleneinrichtung und Baustraßen
- V 2 sachgemäßer Umgang mit Baumaschinen und Materialien (Schadstoffe, Abfälle)
- V 3 Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Umweltbericht
- V 4 Schutz von Gehölzbeständen und Saumstrukturen
- V 5 Umgang mit bisher unbekanntem archäologischen Bodenfunden

8.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz

Das Vorhabengebiet wird teilweise nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft. Daher ist eine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen. Mit der SPE-Fläche von 5.886 m² wird die geplante Überbauung weitreichend kompensiert. Für weitere Bauabschnitte, die erst ab 2035 umgesetzt werden sollen, ist eine sukzessive Prüfung zu regeln, ob ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. (vgl. Umweltbericht Büro Yggdrasil Diemer, Berlin)

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches wird vom Vorhabenträger darüber hinaus im Frühjahr 2026 eine Blühwiese und Streuobstwiese angelegt und rechnerisch berücksichtigt.

Baumschutz

Für betroffene Bäume ist die Baumschutzsatzung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR) zu beachten. Der Baumbestand ist unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 2023) vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzfachliche Begutachtung des Plangebietes wurde im Vorfeld vorgenommen, so dass die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend berücksichtigt wurden und die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden wird. (Vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Umweltbericht)

Folgende artenschutzrechtlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- VAFB 1: Bauzeitenregelung
- VAFB 2: Errichtung von Amphibienschutzzäunen
- VAFB 3: Errichtung von Reptilienschutzzäunen
- VAFB 4: Ökologische Baubegleitung, ÖBB

8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Bei der Planung handelt es sich um die Ergänzung einer bereits bebauten Fläche. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird entsprochen.

8.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

9.5 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Durchgrünung und der geringe Versiegelungsgrad bewirken ein ausgeglichenes Temperaturfeld im Plangebiet. Aufgrund der offenen Bebauung im Landschaftsraum sind Windausgleichsströmungen möglich, so dass Frischluftzufuhr aus den angrenzenden Freiräumen begünstigt wird. Aufgrund dieser Eigenschaften zeichnet sich ein solches Siedlungsklima in der Regel durch ein positives Bioklima aus.

9.6 Energiekonzept

Auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung sowie die Nutzung regenerativer Energien aus der nahe gelegenen Photovoltaik-Anlage zu nennen.

Geplant ist außerdem die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe für die Gebäude.

10 Ver- und Entsorgung

Der bauliche Bestand ist an die Versorgungsträger angeschlossen.

Die Anschlussmöglichkeiten der geplanten Gebäude an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Bauleitplanverfahren ermittelt.

10.1 Entwässerung

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BR-PHV) vom 19. August 2021 und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sind zu beachten.

Im Plangebiet sollen zeitgemäße und klimagerechte Entwässerungskonzepte umgesetzt werden.

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das ehemalige Brennereigebäude in Eggersdorf, Pritzwalker Straße 74 ist in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09161217) und wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

12 Bodenschutz und Grundwasserschutz

Hinweise zum Bodenschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert, die untere Bodenschutzbehörde wird am Verfahren beteiligt. Altlastverdächtige Flächen bzw. Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind nicht bekannt.

Vorsorglich wird ein Hinweis zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

13 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die allgemeinen Vorgaben für die Löschwasserversorgung und die Feuerwehrezufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass Rettungskräfte im Gefahrenfall auf das Grundstück gelangen können.

Löschwasser muss nach den Vorgaben des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (Technischwissenschaftlicher Verein, DVGW, Arbeitsblatt W 405) ausreichend zur Verfügung stehen.

Es ist beabsichtigt im Geltungsbereich auf den Neubauf Flächen maximal drei Lösch- und zugleich Naturschwimmbäder bis zu einer Tiefe von 1,5 m herzurichten (LBH 10 m x 6,5 m x 1,5 m, maximal 3 x 100 cbm).

14 Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Pritzwalk entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

15 Städtebauliche Kennwerte

Gebietstyp	Fläche in m ²
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	53.347
Private Grünflächen (Gartenland)	27.967
Verkehrsfläche	7.426
gesamt	88.738

16 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

Teil B der Begründung bildet der Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (YGGDRASIL Diemer, Büro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftsplanung, Berlin)