

Stadt Pritzwalk

Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“

Entwurf

zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und
zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil A Begründung

Stand 4. August 2026

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Planung....5
1.1 Verfahrensablauf....5
1.2 Abwägungsergebnis....5
2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet....6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich....6
2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung....6
2.3 Eigentumsverhältnisse....8
3 Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen....8
3.1 Landesentwicklungsplan....8
3.2 Regionalplan....9
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)....9
3.4 Bebauungspläne....10
4 Städtebauliches Konzept....10
5 Planinhalt....11
5.1 Art baulichen Nutzung....11
5.2 Maß der baulichen Nutzung....13
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche....14
5.4 Nebenanlagen....14
5.5 Bauweise....14
5.6 Ausschluss von Kellergeschossen....14
5.7 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)....14
5.8 Städtebauliche Erläuterung und Zeitschiene....15
5.7 Verkehrsflächen....15
5.6 Grünordnerische Festsetzungen....15
6 Verkehrsbelange....15
7 Immissionsschutz....16
8 Umweltbelange....16
8.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz....17
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung....17
8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel....18
8.4 Monitoringverfahren....18
8.5 Klimaschutz....18
8.6 Energiekonzept....18
8.7. Gewässer....19
9 Ver- und Entsorgung....19

9.1 Entwässerung..... 19
9.2 Strom..... 19
10 Denkmalschutz und Denkmalpflege..... 19
11 Bodenschutz und Grundwasserschutz..... 19
12 Brandschutz und Löschwasserversorgung..... 20
13 Finanzielle Auswirkungen..... 20
14 Städtebauliche Kennwerte..... 20
15 Rechtsgrundlagen..... 20

1 Anlass und Ziel der Planung

Kern des Vorhabens ist der Nachfrage an Generationenwohnen und an barrierefrei zugänglichen Wohnungen zu entsprechen und in Nähe zu den Infrastrukturen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Pritzwalk zu errichten. In Eggersdorf soll das Vorhaben, der Bau mehrerer Generationenhäuser, zugleich von der Naturnähe profitieren. Daneben wird die alte, denkmalgeschützte Brennerei für Wohn- und Freizeitnutzungen 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 den 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 Versammlungen sind in das städtebauliche Konzept eingeflossen.

1.1 Verfahrensablauf

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.

Der Beschluss über den Vorentwurf und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2026.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgten im Zeitraum vom 23. März bis 24. April 2026.

1.2 Abwägungsergebnis

Die gegebenen Hinweise aus den Stellungnahmen ergaben überwiegend redaktionelle Anpassungen und führten nicht zu wesentlichen Planänderungen. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Im nördlichen Plangebiet werden zwei weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sowie insgesamt 9 Altbäume zum Erhalt festgesetzt. In Verbindung mit weiteren Anpflanzbindungen kann der Ausgleich damit in Gänze innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die vorgesehen Maßnahmen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung, Amphibien- und Reptilienschutzzäune, ökologische Baubegleitung) und die weiteren geplanten Vermeidungsmaßnahmen (V1 Bis V5) wurden von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz bestätigt.

Sollte sich im Rahmen der ökologischen Baubegleitung herausstellen, dass der Ausgleich nicht vollständig im Geltungsbereich erfolgen kann, sind unmittelbar neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzliche Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs für Straßenwesen wurden die Baugrenzen an der B 107 als bedingte Festsetzungen geändert, da die Neuplanung der B107 im Abschnitt Eggersdorf geplant ist, aber nicht verbindlich bestätigt ist. Daraus resultiert auch eine ebenfalls bedingte Festsetzung zum passiven Schallschutz, die im Nahbereich der B 107 erforderlich ist.

Eine gestalterische Festsetzung zu Einfriedungen in Form von Hecken wurde aufgenommen sowie die Zulässigkeit von Anlagen für die Tierhaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen geregelt.

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 knapp 9 ha groß (88.740 m²) 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).

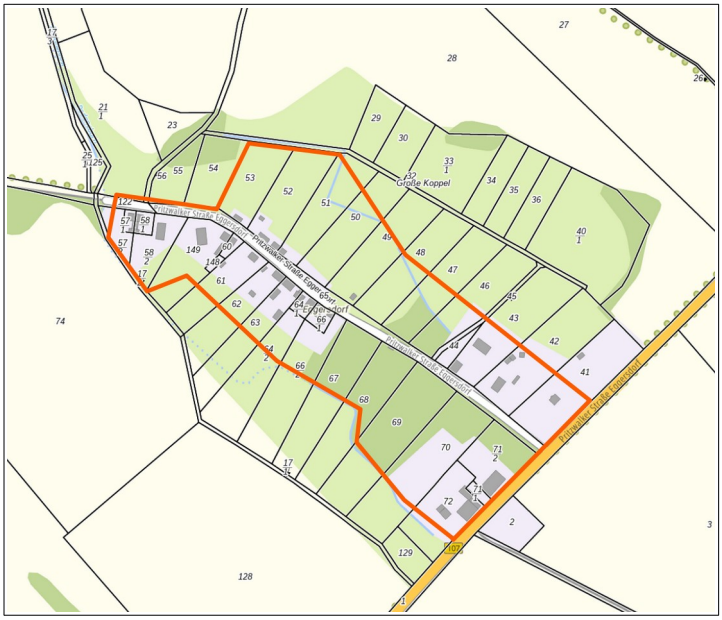


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs, © GeoBasis-DE/LGB (2026)

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 als Wohnplatz und Teil von Mesendorf 22 Einwohner (Hauptwohnsitz: 19, Nebenwohnsitz: 3). 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. Dabei handelt es sich um einen dreigeschossigen Backsteinbau, der mit der Traufseite zur Dorfstraße steht. Die alten Strukturen des Gutes im östlichen Ortskern sind heute noch zu erkennen, liegen aber größtenteils nur noch als Ruinen vor. 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.
Einige Flurstücke (47, 48, 49, 50 sowie 51 der Flur 1 teilweise) befinden sich im Kataster zur Identifizierung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Das Plangebiet befindet sich dabei vollständig im benachteiligten Gebiet. Bei der Bodenart des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Sand. Bodenwertzahlen des Geltungsbereichs weisen Werte vorherrschend 30–50 auf. Das entspricht einer mittleren Ertragsfähigkeit.

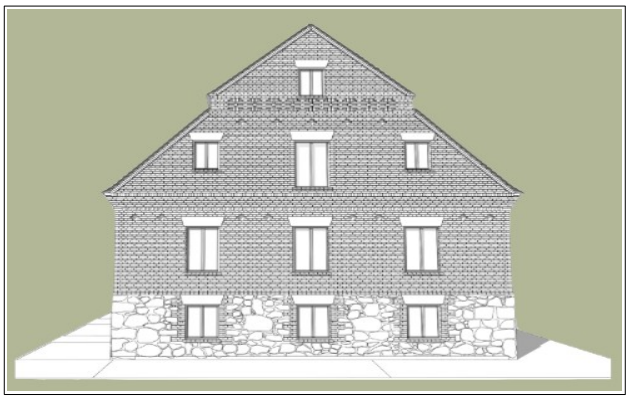


Abb. 3: Giebelansicht der alten Brennerei nach der Sanierung (Darstellung: Jens Ritter, Architekt)



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

In einer ersten Zielmitteilung vom 30.06.2023 äußerte sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung dahingehend, dass die Erweiterung der Splittersiedlung gemäß Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden, die Planungsabsicht aber noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei, soweit die Splittersiedlung lediglich arrondiert wird und die geplante Bebauung nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in die Umgebung führe. Soweit der Bebauungsplan Baufenster festsetze, die sich an den Abgrenzungen der Konzeptpla-

nung und den im FNP dargestellten Wohnbauflächen orientieren, widerspreche die Planung nicht dem Ziel Z 5.4 LEP HR und werde aus raumordnerischer Sicht mitgetragen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans folgt diesen Anforderungen. Demzufolge wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigt, dass nicht gegen raumordnerische Belange verstoßen wird und die Planung mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

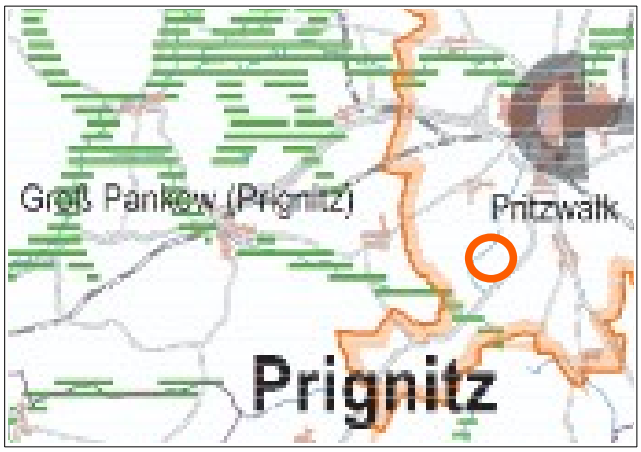


Abb. 7: Landesentwicklungsplan (LEP HR), Festlegungskarte vom 29. April 2019.

3.2 Regionalplan

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Hinweise oder Bedenken zum Bebauungsplan ein.

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).

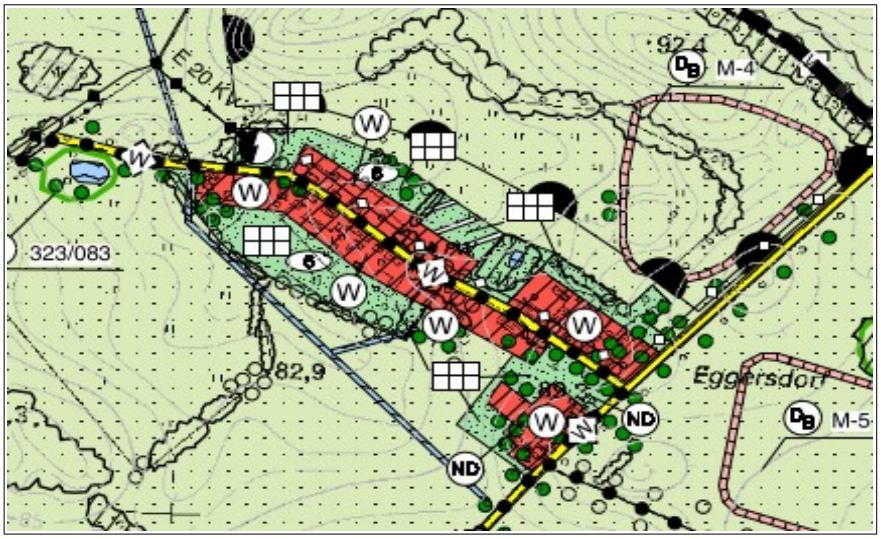


Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Mesendorf, 2007

3.4 Bebauungspläne

Bebauungspläne liegen im Geltungsbereich nicht vor und grenzen auch nicht an das Plangebiet an.

4 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers zugrunde. Es wurde ein Haustyp als Doppelhaus entwickelt, das in mehreren unterschiedlich großen Wohneinheiten das familiäre Leben nebeneinander in einem Gebäude ermöglicht. Alten Menschen soll damit ermöglicht werden in einer kleinen Wohneinheit am Leben der jüngeren Generationen teilzunehmen. Damit wird nicht nur der demographischen Lage entsprochen, sondern auch dem seit einigen Jahren entstandenen Siedlungsdruck im ländlichen Raum. Die Lebensqualität im Alter kann gesichert werden und das Zusammenleben verschiedener Generationen, mit oder ohne familiären Zusammenhang, wird in einem Gebäude ermöglicht. Das Projekt trägt damit qualitativ und quantitativ zur Zukunftssicherung des Wohnens in der Prignitz bei.

Dieser Doppelhaustyp umfasst eine Fläche von etwa 360 m² und soll in die bestehenden Baulücken im Dorf sensibel eingefügt werden. Dazu wurde ein städtebaulicher Funktionsplan als konzeptionelle Idee erarbeitet, der zum Aufstellungsbeschluss vorlag. (vgl. Abb. 9-11). 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.

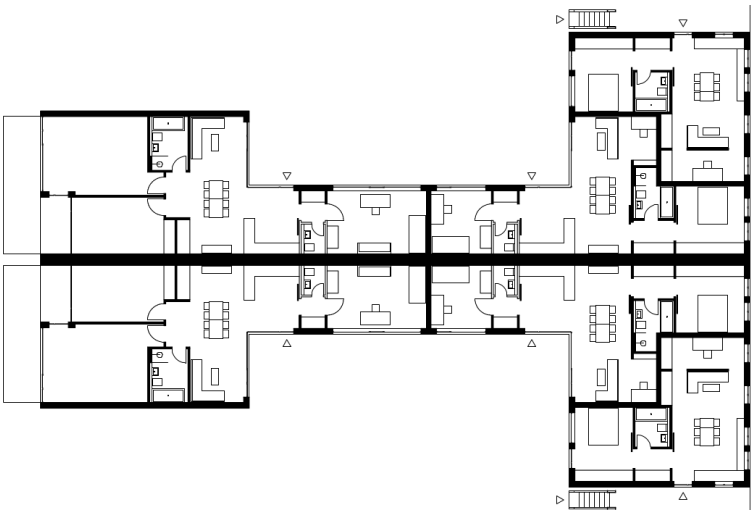


Abb. 9: Doppelhaus für Generationenwohnen, Grundriss Erdgeschoss, Jens Ritter 2024



Abb. 10: Haustyp als Doppelhaus für Generationenwohnen, Jens Ritter 2024

Eggersdorf ist nach dem Verfall des Gutes immer noch durch die alte denkmalgeschützte Brennerei, die als national wertvolles Kulturdenkmäler bewertet wird, geprägt. Nutzungskonzept ist auch hier gemeinschaftliches Leben. Dies soll durch Etablierung einer Begegnungs- und Kulturstätte erreicht werden. Das Gebäude stellt außerdem flexible Flächen für (kreatives) Arbeiten, Seminare und Workshops bereit. Das Dachgeschoss wird für Wohn- und Feriennutzungen ausgebaut.

Das parkähnliche Außengelände wird als Ort für Ruhe und Erholung erhalten, aufgewertet und planungsrechtlich gesichert.



Abb. 11: 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 auch 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 Betagte 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. Im Dörflichen Wohngebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein, auch Entwicklungsspielräume für die Hobbytierhaltung sind gegeben.

Das in frühen Konzepten angedachte Sondergebiet für Erholung für die Ferienhäuser ist aufgrund der deutlichen Verkleinerung auf fünf Ferienhäuser nicht mehr erforderlich.

Der Gebietstyp Dörfliches Wohngebiet wird somit für den gesamten Ort festgesetzt.

Ausschluss von Prostitutionsgewerbe

Prostitution als „Vergnügungsstätte“ ist im Nutzungskatalog des Dörflichen Wohngebiets nicht aufgeführt. Zur Abgrenzung sind Vergnügungsstätten auch nicht den Schank- und Speisewirtschaften oder Einrichtungen für kulturelle Zwecke gleichzusetzen.

Amüsierbetriebe (Nacht-)lokale mit sexuellem Charakter, Diskotheken, Wettbüros und Spielhallen, die sich städtebaulich schädlich auswirken und die Wohnqualität beeinträchtigen, sind mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets im Plangebiet ausdrücklich nicht vorgesehen. Diese Art von Nutzungen bewirken außerdem eine regelmäßige und erhebliche Lärmbelästigung, vor allem in der Nachtzeit und hätten weitreichende Folgen auf die verkehrlichen Belange (z.B. Stellplatzangebot).

Prostitutionseinrichtungen sind darüber hinaus als Gewerbebetriebe nach Baunutzungsverordnung einzustufen. Nach Rechtslage sind Bordelle und auch Wohnungsprostitution jedoch „regelmäßig störend“[1], was der gegebenen Zulässigkeit von „nicht wesentlichen Gewerbebetrieben“ in Dörflichen Wohngebieten entgegensteht.

Nach Beschluss des BVerwG vom 5. Juni 2014 [2] eignen sich Bordelle nicht in Nachbarschaft von Wohnungen. Prostitutionsgewerbe ist damit auch als sonstiger Gewerbebetrieb nicht für die Zulassung im Plangebiet geeignet.

Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird, das Plangebiet umrahmend, eine private Grünfläche 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 Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) -

Um dauerhafte Revierverluste 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 den drei zeichnerisch festgesetzten Flächen von insgesamt 7.103 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 sollen gemäß Gehölzerlass[3] 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 die Dörflichen Wohngebiete 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. Für das MDW_7 wird die GRZ auf 0,2 verringert, da dort nur die Umsetzung von fünf kleineren Ferienhäusern vorgesehen ist und der Baumbestand erhalten werden soll.

Zahl der Vollgeschosse

In den Dörflichen Wohngebieten wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dem städtebaulichen Konzept und dem Bestand entsprechend, werden ein bis drei Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Zur Sicherung des baulichen Bestands und Umsetzung des geplanten Doppelhäuser werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Brennerei im MDW 2 und den ehemaligen Stall im MDW 4 sind, der baulichen

[1] BVerwG Urteil.v. 25.11.1983-4C21.83 und Beschluss v. 28.6.1995-4B 137.95-NvwZ-RR 1996,84

[2] Beschluss des BVerwG vom 5. Juni 2014-4 BN 8.14-ZfBR 2014

[3] Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667)

Ausprägung entsprechend, max. drei Vollgeschosse zulässig. Im Bereich für die Ferienhäuser ist dem Bautyp entsprechend höchstens ein 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 und schließt damit die vorhandene Straßenrandbebauung. Gänzlich neue Baugebiete entstehen nicht.

Die straßenseitigen Baugrenzen im MDW 1, MDW 2, MDW 3 und MDW 6 sind jeweils identisch mit der Straßenbegrenzungslinie „Pritzwalker Straße Eggersdorf“.

Der Landesbetrieb Straßenwesen plant den Neubau der Bundesstraße 107. Die an die B 107 angrenzenden Baugrenzen in den MDW 3 und MDW 4 sind nur außerhalb der jeweils geltenden Anbauverbotszone der Bundesstraße 107 nach zeichnerischem Eintrag zulässig. Es wird damit festgesetzt, dass Baugrenzen nicht innerhalb einer Zone von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden dürfen. Da die Straßenneuplanung noch nicht verbindlich ist, werden im Bebauungsplan beide Varianten (Bestand und Neubau der B 107) für den Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt.

Die an die Bundesstraße 107 angrenzenden Baugrenzen (Baugrenze 1, Baugrenze 2) werden damit bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und sind bis zum Neubau der B 107 zulässig oder unzulässig.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze ist für Nebenanlagen und Stellplätze 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 Bestandsschutz.

Einfriedungen und Anlagen, die der Tierhaltung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da der Gebietstyp private Tierhaltung und Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb ermöglicht und diesen Belangen entsprochen werden soll.

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 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO sind zur Einfriedung der Grundstücke, mindestens einseitig, Hecken (Arten nach brandenburgischem Gehölzerlass) anzupflanzen. Zulässig sind Hecken mit einer max. Höhe von 1,8 Metern, straßenseitig bis 1,25 Meter Höhe, in die sichtoffene Zäune (Maschendraht, Stahlgitter) integriert werden können.

Diese Festsetzung sichert weitere ökologische Ausgleichsfunktionen durch Hecken auf den Grundstücken und sichert die städtebauliche Qualität des Ortsbildes (durch die Unzulässigkeit hoher straßenseitiger Sichtschutzzäune).

5.8 Städtebauliche Erläuterung und Zeitschiene

Zusammenfassend ermöglicht der Bebauungsplan damit für das MDW 1, nach der geplanten Parzellierung der Flurstücke 48, 49 und 50 sowie 53 in Grundstücke mit ca. 1.000 m², die Errichtung von entsprechenden Doppelhäusern mit großen Gartenbereichen, die als private Grünflächen gesichert werden.

Das MDW 1 bietet damit unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung das größte Neubaupotenzial für den Vorhabenträger im Plangebiet. Der Vorhabenträger plant nach Abschluss der denkmalgerechten Sanierung der Brennerei zunächst die Flurstücke 48, 49 und 50 zu bebauen. Die weiteren Bauvorhaben (siehe Funktionsplan) sind erst langfristig vorgesehen. Damit besteht die Möglichkeit, dass die alten und neuen Einwohner von Eggersdorf allmählich eine erweiterte Dorfgemeinschaft bilden können, ohne dass die alteingesessenen Bewohner von zahlreichen Zuzügen neuer Bewohner auf Anhieb überwältigt werden.

Das MDW 2 ist durch die alte denkmalgeschützte Brennerei geprägt. Im Straßenverlauf im Richtung Ortsausgang ist ein weiteres Doppelhaus sowie eine Doppelhaushälfte konzipiert (MDW 3).

MDW 4 und MDW 5 sichern die Bestandsnutzung größerer ehemaliger Stallgebäude an der B 107, die teilweise dreigeschossig sind und der Wohnnutzung dienen und ermöglichen eine Lückenfüllung für das Eckgrundstück an der Dorfstraße / B 107.

Das MDW 6 ermöglicht im westlichen Bereich die Bestandssicherung entlang der Dorfstraße (Pritzwalker Straße) sowie die Errichtung des Doppelhaustyps und weiterer Einfamilienhäuser im östlichen Bereich.

Im MDW 7 wird die Errichtung von Ferienhäusern ermöglicht. In diesem Bereich ist nur eine Überbaubarkeit von 20% und eine eingeschossige Bauweise zulässig. Geplant sind etwa fünf Ferienhäuser (vgl. Funktionsplan als städtebauliche Idee Abb. 11).

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 Ausgleichsfunktion.

Im Entwurf wurden zwei weitere Ausgleichsflächen (SPE 2 und 3) sowie 9 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

6 Verkehrsbelange

Über die Dorfstraße und die Bundesstraße 107 ist das Plangebiet an Straßenverkehrsflächen angebunden und gut erschlossen.

Eggersdorf wird vom öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) bedient.

Der Flächenbedarf für Stellplätze wird auf den privaten Grundstücken erfüllt. Bei der Errichtung von Gebäuden darf für jede Wohnung maximal ein notwendiger Stellplatz gefordert werden. Bis zu einem Fünftel der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden (§ 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)).

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 Lärmbeeinträchtigungen aus. Laut Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenwesen wird die B 107 im Zuge von Baumaßnahmen in einen größerem Abstand vom Plangebiet verlegt und im Querschnitt verändert. An das Plangebiet grenzt danach künftig ein Radweg und die Straßenverkehrsfläche rückt deutlich vom Plangebiet ab. Als Maßnahme gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird dennoch festgesetzt, dass für einen Nahbereich (50 m) an der Bundesstraße B 107 im Baugenehmigungsverfahren der bautechnische Schallschutznachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu führen ist.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet unterliegt den Einwirkungen der landwirtschaftlichen Flächennutzung im unmittelbaren Umfeld. Von dieser Nutzung gehen typischerweise Immissionen in Form von Gerüchen (z.B. Düngung), Staub (z.B. Bodenbearbeitung, Ernte) oder Geräuschen (z.B. Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz) aus.

Diese Immissionen treten regelmäßig witterungsabhängig, saisonal und auch zu atypischen Tageszeiten auf und sind in dörflichen Wohngebieten, in denen landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind, von der schutzbedürftigen Wohnnutzung als ortstypisch hinzunehmen.

Störfallbetriebe

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV5 unterliegen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Einschränkungen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht erforderlich.

8 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“ erfolgt im 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 Bebauungsplan ist Teil 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 Bauge-

setzbuches 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 unbekannten archäologischen Bodenfunden

8.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz

Das Vorhabengebiet wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft. Daher ist eine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen. Mit SPE-Flächen von insgesamt 7.103 m² wird die geplante Überbauung weitreichend kompensiert (vgl. Umweltbericht Büro Yggdrasil Diemer, Berlin). Die geplanten CEF- Maßnahmen (A_{CEF} 2: Anlegen von Blühstreifen/Wiesenstreifen und A_{CEF}3: Pflanzung von Obstbäumen (Streuobstwiese) fließen in die Bilanzierung mit ein. Die Maßnahmen auf diesen Flächen können multifunktional angerechnet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches werden vom Vorhabenträger darüber hinaus im Frühjahr 2027 Blühwiesen und Streuobstwiesen angelegt.

Für den Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung werden für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung folgende Regelungen nach HVE zu Grunde gelegt:

- Pro 50 m² Vollversiegelung ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) nach Gehölzerlass Brandenburg zu pflanzen.
- Pro 50 m² Vollversiegelung sind 100 m² Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen (Verhältnis 2:1).
- für Umwandlung von artenarmem Grünland (Intensivgrünland) in extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Wiesen-/Blühstreifen) ist ein Verhältnis von 3:1 anzusetzen, also für 50 m² Vollversiegelung sind 150 m² Extensivgrünland anzulegen

Insgesamt wird von etwa 400 m² Vollversiegelung pro Grundstück ausgegangen. Da Hecken anzupflanzen sind, erfolgt die Kompensation nicht nur über Bäume, sondern auch über die Hecken.

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.

Waldflächen laut Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBI. I/04, [Nr.06], S. 137) sind von der Planung nicht betroffen.

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 artenschutzrechtliche Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

VAFB 1: Bauzeitenregelung

VAFB 2: Errichtung von Amphibienschutzzäunen

VAFB 3: Errichtung von Reptilienschutzzäunen

VAFB 4: Ökologische Baubegleitung, ÖBB

Fledermäuse

Bei Verlust von Winterquartieren in der Brennerei ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen und Ausgleich zu schaffen. Es sind ggf. Ersatzquartiere anzubieten. Dies kann durch Optimierung von vorhandenen Winterquartieren erfolgen.

Amphibien

Bei Verlust von Winterquartieren in der Brennerei sind ab Frühjahr 2027 Ersatzquartiere oder Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Der Kammmolch findet darüber hinaus genügend Quartiere in den zahlreichen alten Mauerstrukturen innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Die Mauerreste sind zu belassen

Reptilien

Potenzielle Habitate werden, da diese außerhalb der Baufelder liegen, durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt und gehen nicht verloren. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind nicht erforderlich.

Um baubedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird ein Schutzzaun während der Bauzeit errichtet, um ein mögliches Einwandern von Zauneidechsen in Baufeld zu vermeiden. Zudem erfolgt während der Bauzeit eine ökologische Baubegleitung.

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.

8.5 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.

8.6 Energiekonzept

Auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung sowie die Nutzung regenerativer Energien, beispielsweise aus Photovoltaik-Anlagen, zu nennen. Es ist je Doppelhaushälfte eine Energieanlage (Wärmepumpe) angedacht.

Geplant ist außerdem die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe für die Gebäude.

8.7. Gewässer

In der näheren Umgebung des südlichen Plangebietes verläuft der Rodanebach als Wasserlauf II. Ordnung.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser geplant werden, so sind die Mengen und Einleitungspunkte mit dem Wasser- und Bodenverband „Prignitz“ abzustimmen.

9 Ver- und Entsorgung

Der bauliche Bestand ist an die Versorgungsträger (Trinkwasser) angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung in Eggersdorf erfolgt dezentral.

Die Anschlussmöglichkeiten der geplanten Gebäude an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser und Glasfaser) sind gegeben.

9.1 Entwässerung

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

Im Plangebiet sollen zeitgemäße und klimagerechte Entwässerungskonzepte umgesetzt werden.

9.2 Strom

Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur Stromversorgung (Niederspannungskabel, Mittelspannungskabel, Transformatorenstation).

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale

Das ehemalige Brennereigebäude in Eggersdorf, Pritzwalker Straße 74 ist in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09161217) und wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Insofern bedürfen alle geplanten Maßnahmen, sofern diese das Erscheinungsbild und die Substanz sowie den sog. Umgebungsschutz der Denkmale berühren einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Baudenkmalpflegerische Belange sind damit berührt.

Bodendenkmale

Im Vorhabengebiet befindet sich das Bodendenkmal 110.884 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit). Zum Umgang mit Bodendenkmalen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

11 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.

12 Brandschutz und Löschwasserversorgung

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

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk weist darauf hin, dass vorhandene Hydranten im Brandfall genutzt werden 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. Das heißt für die Neubauten ist ergänzend Löschwasser vom Vorhabenträger ganzjährig vor Ort zu gewährleisten. Das erfolgt voraussichtlich über Löschteiche, die zugleich als Naturschwimmteiche (mit zusätzlicher ökologischer Funktion) hergestellt werden. Diese Teiche sind als geschlossenes Wassersystem, mit Schwimmer zur Regulierung der Wasserhöhe, vorzusehen, so dass die Kontrolle über ausreichend Löschwasser jederzeit gegeben ist.

13 Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten gemäß geschlossenem städtebaulichem Vertrag und stellt damit die Stadt Pritzwalk von der Kostentragung frei (§ 3 Übernahme der Kosten).

14 Städtebauliche Kennwerte

Gebietstyp	**Fläche in m²**
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	53.047
Private Grünflächen (Gartenland)	28.267
Verkehrsfläche	7.426
gesamt	88.740

15 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GV-Bl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

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

Blandikow, im August 2026

Dipl.Ing. Stadtplanerin Frauke Peiker