

I Bebauungsplan der Stadt Pritzwalk Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 5a BauNVO)

Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind allgemein

zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Dörflichen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausschluss von Kellergeschossen

Bei der Neuerrichtung von Hauptanlagen sind Kellergeschosse unzulässig (§ 9 Abs. 16d BauGB).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Minderung der Versiegelung

Zuwegungen und Zufahrten, sowie Terrassen und private Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster,

offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

5.2 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 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 der mit der T-Linie gekennzeichneten Fläche wird eine Fläche von 5.886 m² zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Vor Baubeginn, spätestens aber im Jahr des Baubeginns, sind darin 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.

6. Sonstige Festsetzungen

Die an die Bundesstraße B 107 angrenzende Geltungsbereichsgrenze entspricht zugleich der Straßenbegrenzungslinie.

II Hinweise

1. Ökologische Belange

1.1 Gehölzschutz

Der Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR) und ist und 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.

1.2 Artenschutz

VAFB 1 Bauzeitenregelung
VAFB 2 Errichtung von Amphibienschutzzäunen
VAFB 3 Errichtung von Reptilienschutzzäunen

VAFB 4 Ökologische Baubegleitung, ÖBB

1.3 Vermeidungsmaßnahmen

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

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, 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 Prignitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.

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).

Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur erneuten Stellungnahme einzureichen. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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.

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]).