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 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Die an die Bundesstraße 107 angrenzenden Baugrenzen (Baugrenze 1, Baugrenze 2) in den MDW 3 und MDW 4 sind nur außerhalb der jeweils geltenden Anbauverbotszone der Bundesstraße 107 nach zeichnerischem Eintrag zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Einfriedungen und Anlagen, die der Tierhaltung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
Im zeichnerisch gekennzeichneten Nahbereich (50 m vom Rand der befestigten Straßenverkehrsfläche) der Bundesstraße B 107 sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der möglichen Lärmbelastung durch Verkehrslärm für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Es ist sicherzustellen, dass für **Wohn- und Schlafräume** die nachstehenden Innenschallpegel tagsüber und nachts nicht überschritten werden:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	In reinen und allgemeinen Wohngebieten,	30 dB(A)
	Krankenhaus- und Kurgebieten	
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	In reinen und allgemeinen Wohngebieten,	35 dB(A)
	Krankenhaus- und Kurgebieten	
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bilbliotheken, konferenz- und Vortragsräume Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen.
Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Brandenburg Landesbauordnung (BbgBO) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

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

6.1 Minderung der Versiegelung

Zuwegungen und Zufahrten, sowie Terrassen und private Stellplatzanlagen sind aus

Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

6.2 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 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 mit der T-Linie gekennzeichneten Flächen werden Flächen von insgesamt 7.103 m² zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) 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.

6.3 Einzelne Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Pro 50 m² Vollversiegelung ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) nach Gehölzerlass Brandenburg auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Pro 50 m² Vollversiegelung sind 100 m² Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen (Verhältnis 2:1).
- für die 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.

7. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Zur Einfriedung der Grundstücke sind, mindestens einseitig, Hecken anzupflanzen. Zulässig sind Hecken mit einer max. Höhe von 1,8 Metern, straßenseitig bis 1,25 Meter, in die sichtoffene Zäune (Maschendraht, Stahlgitter) integriert werden können.

Hecken sind aus heimischen Gehölzen anzulegen.

8. 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 unbekannten archäologischen Bodenfunden

2. Denkmalpflege

2.1 Baudenkmale

Das ehemalige Brennereigebäude in Eggersdorf, Pritzwalker Straße 74 ist in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09161217). 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.

Die Gestaltung der Baukörper, der Dächer, Material und Farbgestaltung aller Bestandteile der Fassaden und Dächer sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

2.2 Bodendenkmalpflege

Im Vorhabengebiet befindet sich das Bodendenkmal 110.884 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit).

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19, 20 Abs. 1 BbgD-SchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung d. Bodendenkmales zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. Der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7Abs.1 u.2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;

2. 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. § 7Abs. 3 u.4 BbgDSchG gewährleistet.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).