Stadt Pritzwalk

Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1
„Generationenwohnen und Erholung“

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

durchgeführt im Zeitraum vom 23. März 2026 bis 24. April 2026

– Abwägung der Stellungnahmen –

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bürger 1, Eggersdorf, 16928 Pritzwalk.....2

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -	
Äußerung	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1. Bürger 1, Eggersdorf, 16928 Pritzwalk Stellungnahme vom 18.04.2026 Als unmittelbar betroffener Anlieger möchte ich einige Anmerkungen zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf für Eggersdorf machen. Um Missverständnisse zu vermeiden, stelle ich voran, dass ich die Vorhaben in wesentlichen Punkten begrüße. Der Ausbau der Brennerei sowie die geplanten Projekte auf dem parkartigen Gelände des ehemaligen Gutshauses werden das Wohngebiet aus meiner Sicht beleben und aufwerten. Auch die Erweiterung der bebaubaren Flächen, um die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken sowie gegebenenfalls ergänzende Neubauten – etwa für Mehrgenerationenwohnen – zu ermöglichen, halte ich für sinnvoll. Kritischer sehe ich jedoch die geplante Neubebauung auf der nördlichen Straßenseite. Das Schließen bestehender Baulücken ist grundsätzlich zu begrüßen, sollte jedoch in einer Weise erfolgen, die die **historische Siedlungsstruktur** aufgreift und behutsam weiterentwickelt. Ich bezweifle, dass der vorgelegte Entwurf diesem Anspruch in seiner jetzigen Form gerecht wird. Seiner Geschichte und derzeitigen Siedlungsstruktur nach ist Eggersdorf ein typisches „Kleinsiedlungsgebiet“, bestehend aus ehemaligen Landarbeiterhäusern (Doppelhaushälften) mit großen Nutzgärten und Nebengebäuden, die heute nur noch im Ausnahmefall im Nebenerwerb genutzt werden, gleichwohl aber zur Attraktivität dieser Liegenschaften beitragen. Demgegenüber ermöglicht die im Vorentwurf vorgenommene Klassifizierung von Eggersdorf als „dörfliches Wohngebiet“ eine gebietsuntypische bauliche Verdichtung. Ginge es nur um die Schließung von Baulücken, so wäre dies auch in einem „**Kleinsiedlungsgebiet**“ möglich. Im Hinblick auf den Aspekt des Mehrgenerationenwohnens wäre es ausreichend, wenn pro Flurstück zwei abgeschlossene Wohnungen zugelassen	Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, kommt einer behutsamen städtebaulichen Verdichtung gleich und bewahrt die **historische Siedlungsstruktur**. Grundsätzlich werden Lücken im Bau- und im Baumbestand zur Verdichtung mit Einzelgebäuden genutzt. Eine unverhältnismäßige Verdichtung oder Erweiterung über den baulichen Zusammenhang hinaus entsteht nicht. Der geplante Doppelhaustyp ist regional häufig anzutreffen. Dem Nutzungszweck als Generationenwohnhaus entsprechend, ist lediglich eine größere Bautiefe erforderlich, die von der Straßenansicht jedoch kaum wahrnehmbar ist. Auch die Zweigeschossigkeit ist ortsüblich. **Kleinsiedlungsgebiet**: Der in der Stellungnahme empfohlene Gebietstyp der Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 der Baunutzungsverordnung wird weder der bestehenden noch der beabsichtigten Art der Nutzung im Plangebiet gerecht. Die charakteristische Kleinsiedlung, die der Selbstversorgung in Krisenzeiten diente besteht erst seit den 1930er Jahren, wohingegen Eggersdorf als Gutsdorf entstanden ist. Kleinsiedlungen, wozu auch (privilegierte) Landarbeiterstellen gehören, sind nicht Planungsziel und prägen auch heute nicht mehr das Ortsbild von Eggersdorf. Wohngebäude, die nicht zu Wirtschaftsstellen gehören, wären nur ausnahmsweise zulässig und dürften nur über zwei Wohneinheiten verfügen. Die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet gewährleistet die beabsichtigte Ausprägung der Wohnnutzung und wurde mit dem Landkreis abgestimmt. Zudem ist der Orientierungswert für die **Grundfläche (GRZ)** von 0,6 gem. § 17 BauNVO für das Plangebiet deutlich auf 0,4 reduziert. Beim Kleinsiedlungsgebiet liegt der Orientierungswert für die Grundfläche

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -	
Äußerung	Erwiderung / Beschlussvorschlag
würden, sei es übereinander in einem Gebäude, sei es durch eine ergänzende Bebauung des Grundstücks analog zu den ehemaligen Ställen und Scheunen.	(GRZ) bei 0,2 und entspricht nicht der ortsüblichen und angestrebten Baudichte. Da Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden, wird auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** verzichtet. **Der Äußerung wird nicht gefolgt.**
Da es sich um einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** handelt, muss ich mich bei der Bewertung des Vorhabens an die Entwürfe halten, die zur geplanten Neubebauung bisher vorgelegt wurden. Diese Entwürfe sehen eine Bebauung vor, die pro Baukörper bis zu acht Wohnungen umfasst (zwei pro Doppelhaushälfte zur Straßenfront hin und jeweils zwei weitere Wohnungen in einer baulichen Erweiterung, deren Grundriss an eine städtische Blockbebauung erinnert). Faktisch handelt es sich um mittelgroße Mehrfamilienhäuser; das Label „Mehrgenerationenwohnen“ ändert daran nichts. Die entstehenden Innenhöfe würden vor allem als **Parkplätze** fungieren, denn angesichts der räumlichen Lage von Eggersdorf muss man pro Wohneinheit mit mindestens einem Pkw rechnen. In Eggersdorf wäre diese Bebauung ein **Fremdkörper**. Das gilt ganz besonders, wenn tatsächlich – wie in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt – nebeneinander **sechseinhalb solcher Baukörper** realisiert würden. Das Ergebnis wäre eine **Mehrfamilienhaussiedlung**, wie man sie eher in städtischen Randlagen erwartet, wo der Boden knapp und teuer ist. Ohne fußläufige Nähe zu wichtigen Infrastrukturen des Alltags (Geschäfte, Ärzte, Behörden) macht eine solche Bebauung weder in ökonomischer noch in ökologischer Hinsicht wirklich Sinn. Im Übrigen liefe auch eine Begrenzung der Siedlungsdichte auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten pro Flurstück immer noch auf eine Verdopplung der derzeitigen Nutzungsintensität hinaus. Falls eine **Reduzierung auf zwei Wohneinheite**n pro Flurstück aus formalrechtlichen Gründen nicht möglich ist (was ich als planungsrechtlicher Laie	Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB liegt nicht vor. Beim Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“ handelt es sich um einen sogen. **Angebotsbebauungsplan**, der im Regelverfahren mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB durchgeführt wird. Das heißt, der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen die Planungsabsicht der Gemeinde. Eine Pflicht zur Durchführung besteht jedoch nicht. Auch einem Angebotsbebauungsplan liegt üblicherweise, wie auch im vorliegenden Fall, ein konkretes Konzept zugrunde. Das städtebauliche Konzept wurde in der Begründung erläutert und der Bebauungsplan ermöglicht dessen Umsetzung. Beim Generationenwohnen ist davon auszugehen, dass einige Wohneinheiten ohne **Pkw** auskommen, bzw. sich einen Pkw teilen. Idealerweise sollen Familienverbände in einem Doppelhaus wohnen. Die Parteien in höherem Lebensalter verzichten in der Regel auf die Pkw-Nutzung. Der ruhende Verkehr kann auf den Grundstücksflächen angeordnet werden. Das hält den Straßenraum frei und ist im übrigen gestalterisch dem Vorhabenträger überlassen. Grundsätzlich ist die Eingrünung von Stellplatzanlagen üblich. Laut Konzept und nach den Möglichkeiten der Besitzstände können maximal **drei Doppelhäuser** nebeneinander errichtet werden. Diese zweigeschossige Baustruktur ist nicht mit dem Geschosswohnungsbau von Stadtrandlagen vergleichbar. Durch den Denkmalstatus des ehemaligen Brennereigebäudes bedürfen

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -	
Äußerung	Erwiderung / Beschlussvorschlag
nicht beurteilen kann), könnte man versuchen, eine entsprechende Begrenzung der Bebauung durch **Reduzierung der GFZ** zu bewirken. Für ein Kleinsiedlungsgebiet ist eine GFZ von 0,4 der absolute Maximalwert, und es ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche auch die Fläche vergrößert, die dieser Wert faktisch repräsentiert.	darüber hinaus alle geplanten Maßnahmen, sofern diese das Erscheinungsbild und die Substanz sowie den sog. Umgebungsschutz der Denkmale berühren einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Gestaltung der Baukörper, der Dächer, Material und Farbgestaltung aller Bestandteile der Fassaden und Dächer sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Diese Anforderungen sind bereits weitreichend in das städtebauliche Konzept eingeflossen. Die **Anzahl der Wohneinheiten** (4 WE pro Grundstück) ist Bestandteil des angestrebten Haustyps und soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Damit wird außerdem die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht Die Erreichbarkeit von städtischen Infrastrukturen (Pritzwalk) unterliegt den im ländlichen Raum üblichen Bedingungen und wird allgemein hingenommen. Der Vorhabenträger hat die Umsetzung der Gebäude auf sehr lange Zeiträume, festgelegt. Die Gebäude im östlichen Plangebiet sollen erst nach dem Jahr 2035 projektiert werden. Die Bewohnerstruktur kann sich somit langsam entwickeln und als Dorfgemeinschaft zusammen wachsen. **Der Äußerung wird nicht gefolgt.**

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -	
Äußerung	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Noch eine Ergänzung: Die angegebene **Einwohnerzahl** (129) vermittelt ein falsches Bild. Die Zahl bezieht sich offensichtlich auf Mesendorf insgesamt, was zwar insofern korrekt ist, als Eggersdorf administrativ zu Mesendorf gehört. Dies sagt jedoch wenig über die tatsächliche Betroffenheit durch das geplante Vorhaben aus. Entscheidend sind hier die realen siedlungssoziologischen Gegebenheiten. Diesen zufolge ist Eggersdorf ein abgeschlossenes Siedlungsgebiet, das sowohl von Mesendorf als auch von Pritzwalk-Stadt durch ausgedehnte Äcker und Waldgebiete getrennt ist, verbunden allein durch die (für Radfahrer und Fußgänger lebensgefährliche) B 107. Betroffen sind von dem geplanten Vorhaben daher vor allem die Anwohner in Eggersdorf selbst.	Die in der Begründung aufgeführte **Einwohnerzahl** für Eggersdorf wird im Entwurf angepasst. Eggersdorf hat als Wohnplatz und Teil von Mesendorf 22 Einwohner (Hauptwohnsitz: 19, Nebenwohnsitz: 3). **Der Äußerung wird gefolgt.**
Zur Stimmung unter den Anwohnern: Soweit ich dies aus persönlichen Gesprächen beurteilen kann, ist die Zustimmung unter den unmittelbar betroffenen Anwohnern nicht so einhellig, wie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt wird. Neben der Hoffnung auf eine **behutsame Weiterentwicklung und Belebung des Wohngebiets** gibt es auch die Sorge, dass die besondere Qualität und der Charakter des Wohngebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Es wäre schade, wenn eine eigentlich begrüßenswerte Initiative solche Befürchtungen durch Übertreibungen bestätigen würde. Ich bitte daher, meinen Vorschlag – Begrenzung der Neubebauung auf zwei Wohneinheiten pro Flurstück und Klassifizierung als Kleinsiedlungsgebiet – wohlwollend zu prüfen.	Von einer Betroffenheit ist nicht auszugehen. Keine weiteren Anwohner haben Bedenken zum Bebauungsplan in der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert. Am Vorhaben der Sanierung der Alten Brennerei hat die Dorfgemeinschaft positiv Anteil genommen. Auch die weiteren Vorhaben sind bekannt gemacht worden und haben nicht zu Betroffenheitsäußerungen geführt. **Der Äußerung wird nicht gefolgt.**