Stadt Pritzwalk

Bebauungsplan Eggersdorf Nr. 1
„Generationenwohnen und Erholung“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

– Abwägung der Stellungnahmen –

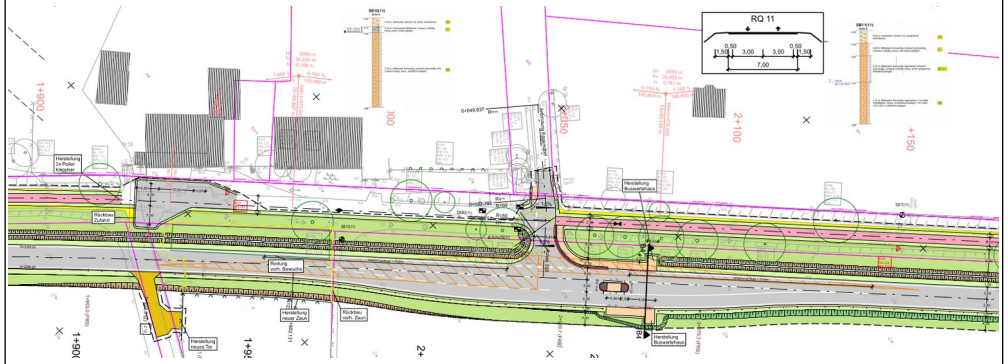
INHALTSVERZEICHNIS

1. Landesamt für Bauen und Verkehr, Hoppegarten....2
2. Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2....3
3. Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz u.Gesundheit....8
4. Landkreis Prignitz, Perleberg....8
5. Landesbetrieb Straßenwesen, Kyritz....25
6. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Potsdam,....26
7. Stadtwerke Pritzwalk GmbH, Pritzwalk,....27
8. Landesbetrieb Forst Brandenburg, Bad Wilsnack,....27
9. 50 Hertz, Transmission GmbH, Berlin,....28
10. Wasser- und Bodenverband Prignitz, Pritzwalk,....29
11. e.dis Netz GmbH, Fürstenwalde (Spree)....31
12. Wasser- und Abwasserzweckverband, Pritzwalk....32
13. Amt Meyenburg, Meyenburg....32
14. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Zossen....33

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1. **Landesamt für Bauen und Verkehr**, Hoppegarten Stellungnahme vom 09.04.2026 Sehr geehrte Damen und Herren, den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft. Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2** Stellungnahme vom 21.04.2026	
die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung **Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit** an.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz.	
Fachabteilung Immissionsschutz Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG können durch einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (2023). Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 BImSchG für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des BImSchG, wie z. B. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm–Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.	
2.2 Immissionsschutz Begründung (S. 12, Punkt 7) **Schall** Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesstraße B107. Insbesondere im Nahbereich der Bundesstraße B107 sollte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der bautechnische Schallschutznachweis auf Grundlage der DIN 4109 geführt werden.	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 (siehe Abbildung).  Das nordöstliche Wohngebäude Nr. 76 (MDW 3) liegt nach dieser Baumaßnahme in einem Abstand von ca. 43 Metern von der Straßenverkehrsfläche und die südöstlichen Gebäude (MDW 4) in etwa 23 Metern Entfernung.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Als Maßnahme gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass für einen Nahbereich (50 m) an der Bundesstraße B107 im Baugenehmigungsverfahren der bautechnische Schallschutznachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu führen ist. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
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.	Die Information wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Umweltbericht Den Ausführungen zu den für den Immissionsschutz relevanten Schutzgütern Klima und Luft sowie Mensch und menschliche Gesundheit kann gefolgt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV5 unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.	Die Information wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Hinweis zur Entwicklung des BP aus dem FNP Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen und Gartenland dar. Die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes ist aus dieser Darstellung entwickelbar, sofern der Gebietscharakter überwiegend wohngeprägt bleibt bzw. entwickelt wird. Es ist zu berücksichtigen, dass gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 die Erwartungen zum Schutzanspruch eines Dörflichen Wohngebietes gegenüber Lärmeinwirkungen geringer sind als bei einer Wohnbaufläche. Ich weise darauf hin, dass in nachfolgenden Verfahren, in denen der Schutzanspruch der Bebauung der Ortslage Eggersdorf zu bewerten ist, die Festsetzungen des Bebauungsplans Eggersdorf Nr. 1 „Generationenwohnen und Erholung“ gelten (s. TA Lärm, Nr. 6.6). Mit Blick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollten im Rahmen der Abwägung die Erwartungen zum Schutzanspruch klargestellt werden. Das betrifft auch die Immissionen (Geruch, Staub) durch landwirtschaftliche Flächennutzungen im Umfeld des Plangebietes.	Der (reduzierte) Schutzanspruch eines Dörflichen Wohngebietes wird textlich aufgenommen. Die Darstellung einer Wohnfläche im FNP ist als vorbereitende Bauleitplanung jedoch nicht geeignet den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO abzuleiten. Begründung und die Planzeichnung werden um den Inhalt der Stellungnahme ergänzt. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
3. **Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz u.Gesundheit** Stellungnahme vom 31.03.2026	
Sehr geehrte Damen und Herren, die Prüfung des o. g. Planvorhaben hat ergeben, dass die vom Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und Verbraucherschutz (LAVG) zu vertretenden Belange der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) nicht berührt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
4. **Landkreis Prignitz**, Perleberg Stellungnahme vom 22.04.2026	
Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich zu o. g. Vorhaben aus Sicht der Brandschutzdienststelle zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren Forderungen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Sachbereich Landwirtschaft Die zum o.g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden vom Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz zur Kenntnis genommen und geprüft. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mesendorf und weist ca. 9 Hektar auf.	Die Begründung wird um den Inhalt der Stellungnahme ergänzt.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Die betroffenen Flurstücke teilweise 47, 48, 49, 50 sowie 51 der Flur 1 befinden sich im Kataster zur Identifizierung landwirtschaftlicher Nutzflächen auf dem Grünland-Feldblock DEBBLI0470397416 und wurden im Antragsjahr 2025 vom Landwirtschaftsbetrieb Beckmann, Albrecht bewirtschaftet. Die übrigen Flurstücke befinden sich nicht auf landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das Plangebiet befindet sich 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. Aus Sicht des Sachbereiches Landwirtschaft gibt es zu dem geplanten Vorhaben **keine weiteren Hinweise oder Bedenken**.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Sachbereich Denkmalschutz **Baudenkmalpflege** Im Bereich des Vorhabens befindet sich mit der ehemaligen Brennerei von Eggersdorf (Denkmal-ID 09161217) ein rechtskräftig in das Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmal. Alle Arbeiten an diesem Denkmal bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 4 BbgDSchG. Daneben unterliegt der Bereich um das Baudenkmal dem sogenannten Umgebungsschutz, wodurch Arbeiten an den Fassaden, Dächern und der Farbgebung der umliegenden Gebäude ebenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 4 BbgDSchG bedürfen. Die Denkmalbehörden sind demnach bei konkreten Planungen/BV im Vorfeld zu beteiligen.	Begründung und die Planzeichnung werden um den Inhalt der Stellungnahme ergänzt. Der Hinweis zum Umgang mit dem Baudenkmal und dem Umgebungsschutz wird ergänzt. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Bodendenkmalpflege Da sich im Vorhabengebiet das Bodendenkmal 110.884 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit) befindet, sind von den Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen. 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.	Begründung und die Planzeichnung werden um den Inhalt der Stellungnahme ergänzt. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
Sachbereich Umwelt	
<u>1. als untere Wasserbehörde (UWB)</u> Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die nachfolgend genannten Forderungen sind bei der weiteren Planung zu beachten. Forderungen: 1. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu ermitteln und zu bewerten. Es sind weiterhin die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutz-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
gut Wasser darzustellen. 2. Zwischen den geplanten baulichen Anlagen (auch Umzäunung) und den Gewässern II. Ordnung (siehe Anlage) ist ein Mindestabstand von 5/10 Metern ab Böschungsoberkante/Rohrscheitel einzuhalten. Die genaue Lage der Gewässer ist beim Wasser- und Bodenverband “Prignitz“ zu erfragen. 3. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Eggersdorf dezentral. Daher sind für die Entsorgung des häuslichen Abwassers vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu errichten. 4. Für Pflanzungen an Gewässern II. Ordnung ist die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes “Prignitz“ und der Unteren Wasserbehörde einzuholen.	
<u>2. als untere Naturschutzbehörde (UNB)</u> Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Generationshäusern mit barrierefrei zugänglichen Wohnungen in der Ortschaft Eggersdorf zu schaffen. Da Eggersdorf teilweise als Splittersiedlung bzw. als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB bewertet wird, ist für die Umsetzung des Vorhabens ein Bebauungsplan erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 1 NatSchZustV ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) für die Durchführung des BNatSchG sowie des BbgNatSchAG und der auf Ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften zuständig, soweit im BbgNatSchAG oder in der NatSchZustV nichts anders bestimmt ist. Demzufolge nimmt die UNB alle Belange des Natur- und Artenschutzes wahr. Die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde (ONB, LfU, Referat N 1) ist in diesem Beteiligungsverfahren nicht gegeben. Seitens des Vorhabenträgers erfolgte im November 2023 bereits eine Anfrage zur Festlegung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Untersuchungsumfang wurde dem Vorhabenträger mit Schreiben vom 30.11.2023 mitgeteilt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteili-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
gung wurden aus diesem Grund bereits ein Umweltbericht, ein Artenschutzfachbeitrag sowie die Begründung und die Planzeichnung eingereicht. Die UNB hat folgende Anmerkungen zum BP-Entwurf:	
<u>Biotopschutz</u> Im Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG) zu beachten. Eine Ermittlung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet ist in Form einer Biotoptypenkartierung im Jahr 2024 erfolgt. Die gekennzeichneten gesetzlich geschützten Biotope (Standgewässer, Röhrichte) im Plangebiet befinden sich nicht in Bereichen der geplanten MDW-Flächen. Mit dem Biotop ID 24 im Plangebiet wurde eine Frischwiese, artenreicher Ausprägung, weitgehend ohne spontanem Gehölzbewuchs (Biotop-Code: 0511211) kartiert, die nicht als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet worden ist. Solche Grünlandbiotope können in bestimmter Ausprägung als FFH-LRT 6510 der „Mageren Flachlandmähwiesen“ angesprochen werden. Aus der Kartierung ist nicht genau ersichtlich, ob dem so ist. Als LRT der „Mageren Flachlandmähwiesen“ wäre das Biotop ID 24 gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützt, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Beeinträchtigungen für gesetzlich geschützte Biotope durch das Planvorhaben nicht ausgeschlossen werden können, da in dem Bereich eine Überbauung vorgesehen ist. Nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind Maßnahmen, die zu einer erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung oder Zerstörung von geschützten Biotopen führen können, unzulässig. Forderungen: - Für das Biotop ID 24 sind die fehlenden Grund- und Vegetationsbögen der UNB zur Verfügung zu stellen, um genau prüfen zu können, ob es ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Sollten die Angaben fehlen, ist das Grünlandbiotop innerhalb der Vegetationszeit von Mai bis Juli nachzukartieren, entsprechend der Biotop-Kartieranleitung des Landes Brandenburg (Band 1 von Mai 2025, Band 2 von 2007) mit Kartierintensität C.	Die erwähnte Wiese ist aufgrund der kartierten Arten als artenarm eingestuft und somit kein Lebensraumtyp (LRT). Die gewünschten Nachweise (Grund- und Vegetationsbogen) werden eingereicht. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
- Handelt es sich beim Biotop ID 24 um ein gesetzlich geschütztes Biotop, sind Aussagen über die vom Vorhaben kumulierend ausgehende Betroffenheit und mögliche Beeinträchtigung des Biotops zu treffen. Es sind dann geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und/oder gleichartige Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsverhältnis siehe HVE) zu prüfen und vorzuschlagen. Zudem wäre eine Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz für den Fall erforderlich und bei der UNB zu beantragen, wenn eine vollständige Eingriffsvermeidung in das Biotop nicht erfolgt. Voraussetzung dafür ist eine vollständige Ausgleichbarkeit der Eingriffe ins Biotop.	
<u>Artenschutz</u> Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB), für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH - Richtlinie. Alle anderen nur national geschützten Arten (besonders geschützt) sind im Rahmen der Abwägung / Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. Ist vorherzusehen, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt bereits auf der Planungsebene zu lösen, da unausgeräumte artenschutzrechtliche Konflikte die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans verhindern und zu dessen Teil-/Nichtigkeit führen. Aus dem Grund ist von der Gemeinde vorausschauend zu prüfen, ob eine Ausnahmelage vorliegt. Entscheidend für die Rechtmäßigkeit des B-Plans ist nicht die Ausnahme selbst, sondern das Vorliegen einer Ausnahmelage. Brutvögel:	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Kartierungen der Brutvogel im UG (Planfläche und 100 m Umfeld) sind im Zeitraum von März bis Juni 2024 an 7 Terminen erfolgt und damit als ausreichend zu werten. Des Weiteren erfolgte im März an einem Termin die Horstsuche. Im Untersuchungsgebiet wurden 45 Brutvogelarten kartiert, wovon 17 Vogelarten planungsrelevant sind. Zumindest im Plangebiet wurden keine Bodenbrüter (z.B. Feldlerche, Heidelerche, Grauammer, Ortolan) nachgewiesen. Zur Vermeidung von dennoch möglichen bauzeitlichen Beeinträchtigungen ist zum Schutz der Brutvögel eine Bauzeitenregelung (Bau außerhalb der Brutzeit vom Oktober bis Februar) im B-Plan (VAFB1, Kap. 7.1.2) vorgesehen. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist eine ökologischen Baubegleitung (Maßnahme VAFB4, Kap 7.1.2) hinzuzuziehen. Für den Verlust von Habitaten werden in Form von Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme ACEF1, ACEF2, ACEF3, Kap. 7.2) neue Lebensstätten und Gehölzstrukturen (Nistkästen/ -hilfen, Pflanzung von Bäumen, Sträuchern) vorgesehen. **Auf Grundlage des erfassten Artenspektrums im Plangebiet sind nach Einschätzung der UNB die vorgeschlagenen Maßnahmen insgesamt als ausreichend anzusehen.**	
<u>Fledermäuse:</u> Hinsichtlich der Fledermäuse erfolgten zwei Detektorbegehungen mit Fokus auf die alte Brennerei, welche umgebaut werden soll. Zusätzlich erfolgten am Gebäude zwei Ausflugkontrollen (zur Wochenstubenzeit und zur Zeit der Balz-/Paarung) zur Feststellung von Quartieren der Fledermäuse. Danach bietet die alte Brennerei Quartierpotenziale für Fledermäuse. Den Unterlagen zufolge erfolgte keine Erfassung von Fledermauswinterquartieren. Im Bereich der alten Brennerei wurden die meisten Fledermausaktivitäten	Die Stellungnahme bezieht sich auf den weiteren Ausbau der Brennerei. Für den bereits erfolgten Dachausbau der Brennerei liegt eine Baugenehmigung vor, deren Umweltauflagen erfüllt wurden (z.B. Umsiedlung einer Schleiereule). Für die Brennerei liegt somit ein Artenschutz-Maßnahmenplan vor. Nach der erfolgten Sanierung kann das Dach bereits wieder als Sommer- oder Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
detektiert, insbesondere die Zwergfledermaus (78 Rufe) als typische Art der Siedlungen. Die Breitflügelfledermaus (4 Rufe) als weitere Art der Siedlungen wurde erfasst. Des Weiteren die Rauhautfledermaus (1 Ruf) und zwei Rufe unbekannter Fledermausarten. Auf Grundlage der Ausflugkontrolle an der alten Brennerei können Fledermausquartiere (insb. Zwergfledermaus) oder Einzelhangplätze im Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Eine genauere Gebäudekontrolle auf vorhandene Sommer-Quartiere ist vor Sanierungsbeginn vorgesehen, wenn diese aus Sicherheitsgründen nicht unmöglich ist. Sonst sind auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse und der Potenzialabschätzung als Ausgleich fledermausfreundliche Holzschalung am Gebäude oder Fledermausfassadenkästen vorgesehen. Bezogen auf die Sommerquartiere sind die vorgeschlagen Maßnahmen nach Ansicht der UNB in Ordnung. Es fehlt aber noch die Berücksichtigung von potentiellen Winterquartieren. Forderungen: • Umzubauende bzw. sanierende Gebäude (insb. alte Brennerei) sind auf vorhandene Fledermaus-Winterquartiere wie folgt zu untersuchen: Winterquartiere sind von Dezember bis Anfang März zu erfassen. Mindestens 2 Begehungen sind zum Auffinden möglicher Quartiere erforderlich. Bereits bekannte Winterquartiere sind nur mit einer Begehung zu kontrollieren. • Sind potentielle Winterquartiere im umzubauenden, zu sanierenden Gebäude nicht auszuschließen, ist der Erhalt der potentiellen Quartiere zu prüfen und bei Verlust ist ein geeigneter Ausgleich zu entwickeln und umzusetzen. • Für die Maßnahme ist ein geeignetes Maßnahmenblatt zu erstellen.	Der Forderung der Erdgeschossuntersuchung der Brennerei auf mögliche Winterquartiere für Amphibien, besonders des Kammmolchs wird gefolgt und ggf. Ersatzquartiere gestellt. Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurden vor der Maßnahme untersucht und begutachtet. Alle Auflagen der UNB wurden erfüllt. Ein Maßnahmeblatt wird erstellt. **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**
<u>Amphibien</u> Im Bereich pot. Laichgewässer im Plangebiet erfolgten Kartierungen von	Ein Maßnahmeblatt wird erstellt.

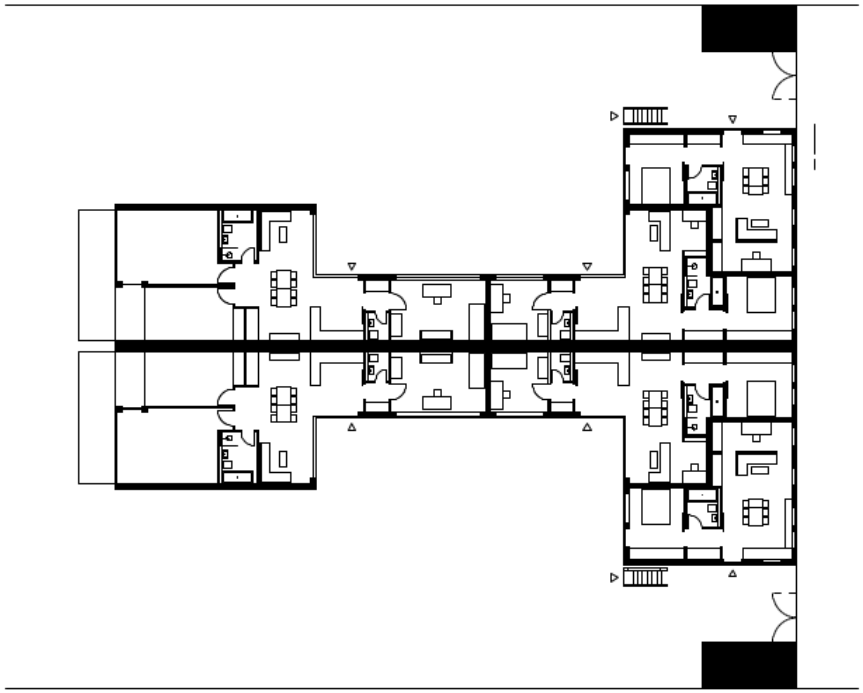
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Mitte März bis Ende April 2025 mit dem Einsatz von temporären Amphibienzäunen und Eimerfallen. Die so gewonnen Daten sind als sehr umfassend anzusehen. Zudem erfolgten Begehungen von März bis Mai und im September im Plangebiet-Umfeld von 300 m. Insgesamt wurden am Amphibienzaun 77 Individuen (Ind.) registriert. Es wurden Kammmolche (am häufigsten mit 42 Ind.), Grünfrösche (22 Ind.) und die Erdkröte (13 Ind.) festgestellt. Bei der Hinwanderung zum angrenzenden Laichgewässer (Biotop-Nr. 17) wurde rege Wanderaktivität von der Seite der alten Brennerei her beobachtet, insbesondere die des Kammmolches. Es wurde als Schutz-/Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, während der Bauarbeiten entsprechende Schutzzäune aufzustellen (Maßnahme VAFB2, Kap 7.1.2). Diese Maßnahme ist nach Ansicht der UNB grundsätzlich geeignet, um wandernde Amphibien zu ihrem Laichgewässer zu schützen. Zum Schutz der Amphibien ist diese Maßnahme alleine wohl nicht ausreichend. Auf Grund der Tatsache, dass der Kammmolch aus dem Bereich der alten Brennerei zum Laichgewässer festgestellt worden ist, liegt der Verdacht nahe, dass sich in der alten Brennerei auch ein Winterquartier der Kammmolche befinden könnte. Mit den beabsichtigten Sanierungs- und Umbauarbeiten in der alten Brennerei könnten Tiere getötet werden und ein Winterquartier verloren gehen. Es ist daher zu untersuchen, ob sich im Kellerbereich ein geeignetes Überwinterungsquartier dieser Art befindet. Bei Nachweis eines Überwinterungsquartiers oder wenn es potentiell nicht ausgeschlossen werden kann, sind geeignete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Lesesteinhaufen) zu entwickeln und vorzuschlagen. Forderungen: • In der Zeit von Dezember bis Ende Februar ist der Kellerbereich der alten Brennerei hinsichtlich überwinternder Amphibien (insb. Kammmolch) zu untersuchen. Ansonsten ist zumindest eine Potenzialab-	**Der Stellungnahme wird gefolgt**

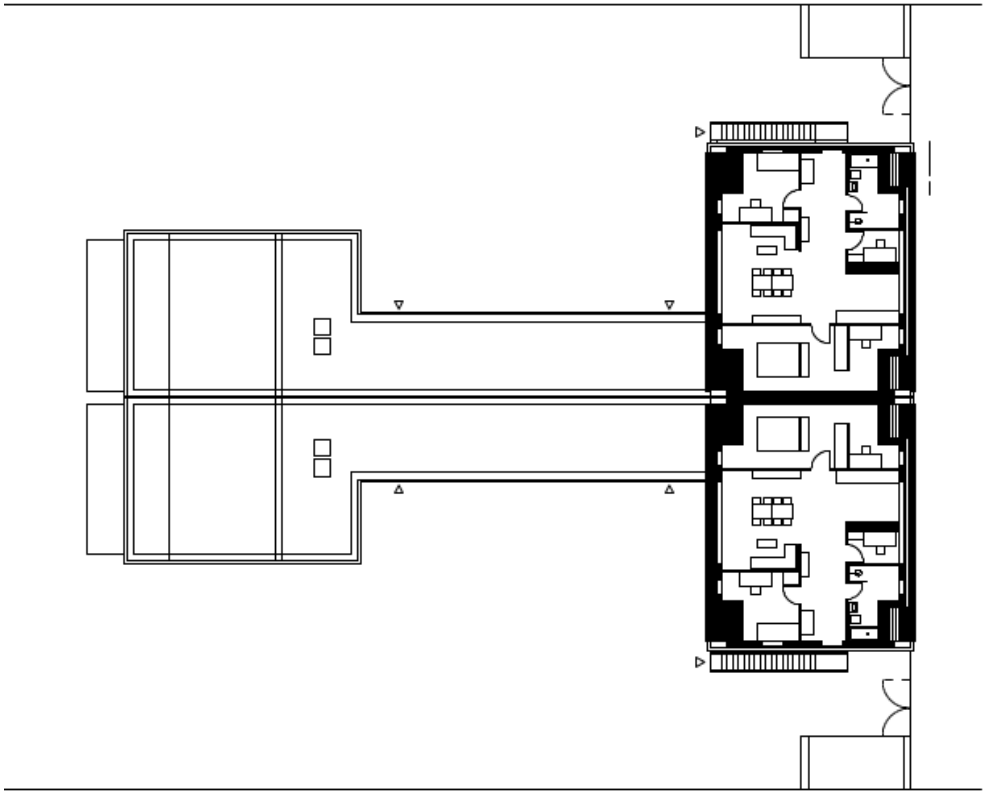
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
schätzung des Gebäudes diesbezüglich vorzunehmen, wenn aus Sicherheitsbedenken keine Untersuchung möglich ist. • Bei Nachweis oder falls ein Überwinterungsquartier nicht ausgeschlossen werden kann, sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und vorzuschlagen. • Für die Maßnahme ist dann ein geeignetes Maßnahmenblatt zu erstellen.	
<u>Reptilien</u> Eine Erfassung der Reptilien erfolgte in der Zeit von Mai bis Ende September 2024 mit 4 Begehungen im Plangebiet und im Umfeld von 25 m. Nach Ansicht der UNB ist die durchgeführte Erfassung ausreichend. Eine Zauneidechse wurde nördlich der Pritzwalker Straße an einer Feld- und Strauchkante nachgewiesen. Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen sind temporäre Schutzzäune während der Bauarbeiten (Maßnahme VAFB3, Kap 7.1.2) vorgesehen. Die Lage und Länge der Zäune bezogen auf die Bauflächen soll mit der UNB abgestimmt werden. Nach Einschätzung der UNB ist diese Schutz-/ Vermeidungsmaßnahme schon in Ordnung, solange es nur um den Schutz der Reptilien vor Tötung geht. Allerdings ist noch zu klären, ob potentielle Reptilienhabitate als Bauflächen genutzt werden sollen und somit diese Habitate verloren gehen werden. Forderungen: • Potentielle Habitatflächen der **Zauneidechse** sind kartenmäßige im Plangebiet darzustellen. • Mögliche Flächenverluste dieser Habitatflächen auf Grund einer Überplanung (z.B. Ausweisung als Bauflächen) sind zu bilanzieren. • Bei Habitatverlust für diese Reptilienart, die Entwicklung einer geeigneten und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme. Die bereits vorgesehene Maßnahme ACEF2 ist diesbezüglich zu prüfen und zu erweitern (z.B. Aufwertung mit randlichen Strukturen zur Eiablage und als Verstecke).	Potentielle Habitate werden als Abbildung dargestellt. Eine Darstellung der CEF Maßnahme als Abbildung wird ergänzt. Ein Maßnahmeblatt wird erstellt **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
• Für die Ausgleichsmaßnahme ist ein geeignetes Maßnahmeblatt zu erarbeiten.	
<u>Schmetterlinge</u> Mit der Biotopkartierung 2024 wurden potentielle Habitate für den Großen Feuerfalter (Lycaena dispar) und den Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) anhand des Vorkommens von Futterpflanzen erfasst. Geeignete Futterpflanzen wurde für die Schmetterlingsarten nur sporadisch gefunden oder die feuchten Hochstaudenfluren sind von Baumaßnahmen nicht betroffen, so dass ein Vorkommen dieser Arten sehr unwahrscheinlich ist oder keine Beeinträchtigungen durch die Planung erwartet wird. Diese Einschätzung des Gutachters wird von Seiten der UNB geteilt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Xylobionte Käfer</u> (Eremit, Eichen-Heldbock): Eine Kartierung dieser Käferarten ist nicht erfolgt, da eine Fällung von potentiellen Habitatbäumen (Altbäume, insb. im ehemaligen Schlosspark) im Rahmen des Bauvorhabens und der geplanten Zuwegungen nicht vorgesehen sind. Die UNB kann somit auch auf eine Erfassung dieser Artengruppe verzichten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Ameisen</u> Es wurden zwei Ameisennester in der Nähe der Pritzwalker Straße festgestellt. Für den Fall einer Beeinträchtigung sind geeignete Schutzmaßnahmen oder eine Umsiedlung der Nester vorgesehen. Mit den Maßnahmen ist die UNB einverstanden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Schutzgut Biotope und Vegetation Der Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen unterliegt mit Ausnahme der Waldflächen dem Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR). Grundsätzlich wird laut Umweltbericht bei der Planung versucht, möglichst keine Bäume zu fällen oder Gehölze zu	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
roden. Je nach Bauabschnitt kann es dennoch zur Fällung von einzelnen Bäumen oder zur Rodung von Sträuchern kommen. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im Bebauungsplan festzulegen, in welchem Umfang die ggf. erforderlichen Baumfällungen zu kompensieren sind. Hierbei sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) zu beachten. Sollte die Fällung von nach der BaumSchV-PR geschützten Gehölzen in einem zukünftigen Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein, ist ein Antrag auf Genehmigung zum Beseitigen von geschützten Gehölzen im Rahmen des Bauantrages zu stellen. Weiterhin wird im Umweltbericht beschrieben, dass der **Altbaumbestand**, insbesondere im ehemaligen Schlosspark, erhalten werden soll. Die UNB empfiehlt diesbezüglich eine **Festsetzung zum Erhalt** und zum Schutz dieser Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu treffen.	Festsetzungen zum Baumerhalt werden aufgenommen. Ausgleichsmaßnahmen für etwaige Baumfällungen werden ergänzt. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
Schutzgut Boden Laut Umweltbericht soll ca. eine Fläche von 1 ha überbaut/versiegelt werden. Es wurden im Umweltbericht bereits mögliche **Kompensationsmaßnahmen** vorgeschlagen. Diese sind nach erster Einschätzung seitens der UNB noch nicht ausreichend, um den Eingriff in den Bodenhaushalt zu kompensieren. Es sind weitere Kompensationsmaßnahmen entsprechend der HVE zu bilanzieren.	Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden entsprechend der HVE in B-Plan und Umweltbericht eingearbeitet und ergänzt. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Seitens der UNB wird empfohlen, im Umweltbericht eine Eingriff-/Ausgleichsbilanz einzufügen, da das Vorhaben mit Eingriffen in mehrere Schutzgüter verbunden ist. Mithilfe dieser Übersicht ist es einfacher einschätzen zu können, ob die Kompensationsmaßnahmen insgesamt ausreichend sind.	Die Bilanzierung wird unter Berücksichtigung, der langfristigen Planung von Bauabschnitten erfolgen. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Umweltüberwachung Die Stadt ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nach Nr. 3 b) Anlage 1 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben. Es sollten grundsätzlich Umweltüberwachungsmaßnahmen auch bezüglich der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Neben der Umweltüberwachung erheblicher Auswirkungen aufgrund von Prognosen gibt es auch erhebliche Auswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen. Ein Vollzugsdefizit erhöht die Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen. Wichtig sind die Kontrolle und Überwachung der fristgerechten Umsetzung der CEF- und der Kompensationsmaßnahmen, und auch deren Pflege und Unterhaltung. Das sollte im Rahmen der Umweltüberwachung im UB festgesetzt und im städtebaulichen Plan näher definiert werden.	Die einzelnen Prüfschritte zur Überwachung der Maßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
3. als Untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde (UAWB/UBB) Aus bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Sicht wird dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Sachbereich Bauordnung Bauordnungsrecht Von Seiten der unteren Bauaufsicht werden die Planungen für Eggersdorf zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme zum **Haustyp** ist aufgrund fehlender Ausführung nicht nachvollziehbar. Der Vorhabenträger hat den Gebäudetyp als Architekt selbst entworfen und bauordnungsrechtliche Vorgaben beachtet.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Das städtebauliche Konzept mit dem **Haustyp** als Doppelhaus und den 4 Wohneinheiten erscheint wenig realistisch.	Die folgenden Abbildungen zeigen das Funktionsschema anhand der geplanten Grundrisse.  Grundriss EG

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	 Grundriss OG **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Das B-Plan Gebiet soll als **dörfliches Wohngebiet** gem. § 5 a BauNVO festgesetzt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung wird auch als problematisch angesehen.	Der Ausschluss der nach § 5a BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen) ist nicht unüblich, den städtebaulichen Gegebenheiten des Plangebietes angepasst sowie in der Begründung ausgeführt. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude bleiben allgemein zulässig.
Nebenanlagen sollen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen werden. Es sollten sich jedoch in diesem Zusammenhang Gedanken über Zäune gemacht werden bzw. Regelungen getroffen werden.	Gestalterische Festsetzungen zur **Zulässigkeit von Einfriedungen** (z.B. für die Tierhaltung) außerhalb der Baugrenzen werden geprüft. Einzäunungen für die Tierhaltung sollen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein. Sonstige Einfriedungen, auch innerhalb der Baugrenzen, sollen als Hecken ausgeführt werden, in Kombination mit einem Stabgitterzaun o.ä., wobei die Außenansicht durch die Hecke geprägt sein soll.
Ferienhäuser sollen als Stelzenkonstruktion errichtet werden. Dabei sollten auch jetzt schon die Vorschriften der BbgBO im Auge behalten werden.	**Ferienhäuser** als Stelzenkonstruktion haben sich in Brandenburg bereits etabliert (z.B. Baumhaus Hafencamp Senftenberg, Baumhaushotel Uckermark). Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird selbstverständlich berücksichtigt. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Planungsrecht 2.1 Planzeichnung • Aus der Planzeichnung ist nicht eindeutig ablesbar, wo die Abgrenzung des Maßes der Nutzung zwischen MDW6 und MDW8 verläuft. Die Planzeichnung ist diesbezüglich zu ergänzen.	Planzeichnung: Die Darstellung der Gebiete MDW 6 und MDW 8 wird geändert. MDW 8 kann dabei entfallen, da die Nutzungsschablone für den gesamten Bereich südlich der Verkehrsfläche gilt. Die Vermaßung an der Baugrenze im MDW 4 wird ergänzt.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
• Die Baugrenze des MDW4 ist umlaufend zu vermaßen. 2.2 Zeichenerklärung • Im Gliederungspunkt „Maß der baulichen Nutzung“ wird die GRZ mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II aufgeführt. Da die Planzeichnung auch eine GRZ von 0,2 enthält und die Zahl der Vollgeschosse von I bis III variiert, sollte der Zusatz „z.B.“ ergänzt werden.	Die Zeichenerklärung zum Maß der baulichen Nutzung wird angepasst
2.3 Textliche Festsetzungen • Nr. 3 beinhaltet die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen. Fraglich ist, was für **Stellplätze** und Garagen (§ 12 BauNVO) für Zulässigkeitsvoraussetzungen gelten. Zur Eindeutigkeit wäre eine diesbezügliche Ergänzung hilfreich.	Eine Regelung zu **Stellplätzen** wurde geprüft. Der architektonische Entwurf der Doppelhäuser sieht die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Baugrenzen vor. Die Festsetzung zum Ausschluss vom Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen kann insofern um Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO ergänzt werden. Die gesonderte Festsetzung einer Fläche für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist nicht beabsichtigt.
2.4 Verfahrensvermerke • Der Satzungsbeschluss ist dahingehend zu vervollständigen, dass auch der Umweltbericht nebst Anlagen gebilligt wird.	Der Verfahrensvermerk zum Satzungsbeschluss wird ergänzt.
2.5 Übersichtsplan • Der Übersichtsplan ist um einen Nordpfeil, Maßstab und Quellennachweis zu ergänzen (© GeoBasis-DE/LGB JJJJ (Jahr der Datenbereitstellung).	Der Übersichtsplan und die Begründung werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.
2.6 Begründung • In Gliederungspunkt 5.3 sollte zur Eindeutigkeit des Verlaufs der Baugrenzen ergänzt werden, dass die **Baugrenze** im MDW1, MDW2, MDW3, MDW6 und MDW8 identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie „Pritzwalker Straße Eggersdorf“.	Der Gliederungspunkt 5.3 wird angepasst.
• Die Aussage in Satz 1 des Gliederungspunktes 8.1, dass das Vorhabengebiet teilweise nach § 35 BauGB als **Außenbereich** eingestuft	Gliederungspunkt 8.1 wird hinsichtlich der Lage im Außenbereich korrigiert.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
wird, ist nicht korrekt. Der gesamte Ortslage Eggersdorf wird planungsrechtlich als Siedlungssplitter beurteilt. Unklar ist weiterhin, welche **Bauabschnitte** erst ab 2035 umgesetzt werden sollen in gleichem Gliederungspunkt.	Die beabsichtigte **Zeitschiene** des Vorhabenträgers wird konkretisiert und in der Begründung ausgeführt. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
5. **Landesbetrieb Straßenwesen**, Kyritz Stellungnahme vom 14.04.2026	
Die dauerhafte verkehrliche Erschließung ist über die Pritzwalker Straße geplant, welche im Abschnitt 200, Stat.-km 2,728, in die B 107 einmündet. Da es sich bei der Pritzwalker Straße Eggersdorf um eine öffentliche Straße handelt, ist die dauerhafte verkehrliche Erschließung gesichert. Der Landesbetrieb Straßenwesen plant den Ausbau der B 107 vom Abzweig Klenzenhof bis Mesendorf und von Mesendorf bis Pritzwalk. Im Bereich Eggersdorf ist vorgesehen, die Fahrbahn östlich der B 107 neu herzustellen und die vorhandene Fahrbahn für den neu geplanten Radweg zu verwenden. Die Erschließung der derzeit an die B 107 angebundenen Grundstücke wird hier über einen kombinierten Rad-/ Wirtschaftsweg in diesem Bereich abgesichert (siehe Lageplanauszug).	Die Informationen zum Ausbau der B 107 werden in die Begründung aufgenommen. Es wurde außerdem geprüft, ob die Baugrenzen künftig in die Anbauverbotszone des projektierten Straßenkörpers der B 107 hereinreichen. Die an die Bundesstraße 107 angrenzenden Baugrenzen in den MDW 3 und MDW 4 sind nur außerhalb der jeweils geltenden Anbauverbotszone der Bundesstraße 107 nach zeichnerischem Eintrag zulässig. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich angepasst. Das Plangebiet verfügt über Grundstücke (Hausnr. 59, 60), die im Bestand direkt von der B 107 erschlossen werden.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
In Eggersdorf bei Pritzwalk ist der Bau von Generationenhäusern und Ferienhäusern geplant. Das Plangebiet liegt teilweise an freier Strecke an der Bundesstraße (B) 107 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In der Planzeichnung sind die Baugrenzen blau eingezeichnet. Es ist zu erkennen, dass sich an der B 107 die Baugrenzen innerhalb der Anbauverbotszone befinden. Gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Den eingezeichneten Baugrenzen an der B 107 innerhalb der 20,00 Meter-Anbauverbotszone zur B 107 wird **nicht zugestimmt**. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen.	Nach Absprache des Vorhabenträgers mit dem Landesbetrieb wird die Anbauverbotszone befristet als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen und **Baugrenzen zurückgenommen**. **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
6. **Gemeinsame Landesplanungsabteilung,** Potsdam, Stellungnahme vom 17.04.2026	
Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen Erläuterung:	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Mit dem o.g. Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für generationsübergreifendes Wohnen, Wohn- und Feriennutzungen geschaffen werden. Hierfür wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 9 ha. Der Ortsteil Eggersdorf stellt sich als Splittersiedlung dar. Die Erweiterung von Splittersiedlungen ist gemäß Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden. Bei vorliegender Planung wird die bestehende Splittersiedlung arrondiert, Baulücken werden geschlossen. Die vorgesehene Entwicklung orientiert sich hauptsächlich an den im FNP dargestellten Wohnbauflächen. Dies entspricht den Anforderungen unserer Stellungnahme vom 30.06.2023. **Die Planung ist mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar.**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
7. **Stadtwerke Pritzwalk GmbH,** Pritzwalk, Stellungnahme vom 25.03.2026	
wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 23.03.2026 zum o.g. Bauvorhaben und teilen Ihnen mit, dass sich im angefragten Bereich keine Leitungen befinden, die im Eigentum der Stadtwerke Pritzwalk GmbH stehen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
8. **Landesbetrieb Forst Brandenburg,** Bad Wilsnack, Stellungnahme vom 1.4.2026	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
bei dem B-Plan Eggersdorf Nr. 1 sind Waldflächen lt. Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBI. I/04, [Nr.06], S. 137), in der jeweils geltenden Fassung nicht betroffen. Die innerhalb des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
9. **50 Hertz, Transmission GmbH,** Berlin, Stellungnahme vom 24.3.2026	
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Hinweis zum Netzentwicklungsplan Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M635a gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe: https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/def ault/f iles/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E _Aktualisierung_April_2024.pdf . Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf . externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
10. **Wasser- und Bodenverband Prignitz,** Pritzwalk, Stellungnahme vom 7.4.2026	
im Bereich der oben genannten Maßnahme befinden sich die Wasserläufe II. Ordnung 7/00 Rodanebach, 7/00/18 und 7/00/27, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind 1. Bei Parallelverläufen ist ein Abstand von je 5m zur Böschungsoberkante bzw. von je 10m ab Rohrleitungsaußenkannte einzuhalten. 2. Die Kreuzungsbereiche sind in einem Abstand von 1,5m unter Sohle herzustellen. 3. Bestandspläne über diese Maßnahme sind nach Abschluss der Baumaßnahme dem Wasser- und Bodenverband „Prignitz“ zu übergeben. 4. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser vorgesehen sein, so sind die Mengen und Einleitungspunkte mit dem Wasser- und Bodenverband „Prignitz“ abzustimmen.	Die Informationen werden in die Begründung übernommen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
11. **e.dis Netz GmbH**, Fürstenwalde (Spree) Stellungnahme vom 2.4.2026	
in Ihrem Planungsgebiet befinden sich Anlagen (Niederspannungskabel, Mittelspannungskabel, Transformatorenstation) im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Wir senden Ihnen einen unverbindlichen Bestandsplanauszug zu Ihrer Verfügung. Vor Baubeginn ist eine aktuell gültige Bestandsplanauskunft über das E.DIS-Planauskunftsportal (www.e-dis-netz.de unter Energie-Service – Kundenservice – Planauskunftsportal) einzuholen. Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungsbzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig durch den Vorhabensträger mit uns abzustimmen. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn zurzeit unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt oder das Planungsgebiet bepflanzt werden soll. Vor Baubeginn ist außerdem eine Einweisung vor Ort erforderlich. Passende Ansprechpartner sowie weitere Forderungen hinsichtlich der Arbeiten im Gefährdungsbereich erhalten Sie im Antwortschreiben der Planauskunft über das E.DIS-Planauskunftsportal. Änderungen vorh. Netzanschlüsse oder Neuanmeldungen sind über unser Anschlussportal zu beantragen. Mitunter ist es, zur Bereitstellung der beantragten Energie, erforderlich, das vorgelagerte Netz zu ertüchtigen bzw. zu erweitern. Für diesen Netzausbau sind entsprechende Flächen freizuhalten und mit uns abzustimmen. Bitte beachten Sie, dass wir dieses Schreiben nur als Information zum Planungsstand sehen, ohne dass von uns konkrete Maßnahmen geplant werden.	Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
12. **Wasser- und Abwasserzweckverband**, Pritzwalk Stellungnahme vom 24.3.2026	
Bezug nehmend auf das Schreiben der Dipl.Ing. Stadtplanerin Frauke Peiker vom 23.03.2026 möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen. Die Registrierung erfolgt unter der Nr. **33/26.** Grundsätzlich bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände. Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden A n l a g e n des WAZVP berührt. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind in der Planung zu berücksichtigen. Hausanschlussleitungen beachten, wurden nur teilweise dargestellt. Die Schmutzwasserentsorgung in der Ortslage Eggersdorf erfolgt dezentral. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser im Brandfall gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 nicht durch das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden kann, da die vorhandenen Anlagen für die Wasserverteilung, nicht für eine Löschwasserversorgung dimensioniert wurden. Die Nutzung der im Versorgungsnetz vorhandenen Hydranten ist im Fall einer Brandbekämpfung jedoch nicht ausgeschlossen. Zu Ihrer Kenntnisnahme erhalten Sie die beigefügten Bestandsunterlagen. Der Verlauf der vorhandenen Anlagen konnte nur ungefähr dargestellt werden. Wir gewähren nicht die vollständige Darstellung aller Örtlichkeiten und weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Planunterlagen n i c h t entsprechend den geltenden technischen Vorschriften angefertigt wurden. Für die angegebene Lage und die Vollständigkeit der Anlagen wird keine Gewähr übernommen. Die Weiterleitung ausgegebener Unterlagen an Dritte ist untersagt.	Die Informationen zum Löschwasser werden in die Begründung übernommen. **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
13. **Amt Meyenburg**, Meyenburg Stellungnahme vom 9.4.2026	
Das Amt Meyenburg und die Gemeinden Halenbeck-Rohlsdorf, Gerdshagen und Kümmernitztal haben keine Einwände, Anregungen und Hinweise zum o.g. Planverfahren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
14. **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege**, Zossen Stellungnahme vom 5.6.2026 (nachgereicht)	
das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung: 1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: im Planungsgebiet befindet sich das nachstehende eingetragene Denkmal: Eggersdorf (Stadt Pritzwalk), Pritzwalker Straße 74, Brennereigebäude Das Denkmal wird in den Planungsunterlagen genannt (vgl. u.a. S. 15). Die Planung betrifft die unmittelbare und nähere Umgebung des Denkmals. Es sind Gebäude mit Satteldach, Ziegeldeckung und Mindestneigung von 35% vorzusehen, die Gestaltung der Baukörper, der Dächer, Material und Farbgestaltung aller Bestandteile der Fassaden und Dächer sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden abzustimmen.	Der Hinweis zum Umgebungsschutz wird in die Begründung übernommen. Die aus der Stellungnahme resultierenden gestalterischen Anforderungen an Neubauten in der Umgebung werden als Hinweis zum **Abstimmungserfordernis** in den Bebauungsplan übernommen. Eine Ableitung gestalterischer Anforderungen von der Brennerei auf Wohnneubauten, die in größerem Abstand errichtet werden sollen, wird nicht gesehen. Gestalterische Festsetzungen werden insofern nicht übernommen. Es wird davon ausgegangen, dass die einvernehmliche Abstimmung am Beispiel der Brennerei auch bei sonstigen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Der Vorhabenträger hat diesbezüglich Absprachen mit der Denkmalbehörde getroffen. Angepasste Stellungnahme wird nachgereicht. **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	