# Bebauungsplan
# „Waldweg“
# Gemeinde Golzow OT Pernitz

Begründung Vorentwurf


Planträger: Amt Brück
Ernst-Thälmann-Str. 59
14822 Brück

Entwurfsverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow
Tel. 03385 53406-5
planung@unternehmensgruppe-hirt.de


Stand 20.11.2026

# Begründung

## Teil I – Inhalte des Bebauungsplans

Seite


**1. Planungsvoraussetzungen** ..... 3

1.1 Veranlassung ..... 3
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes ..... 3
1.3 Angaben zur Lage des Plangebietes ..... 4
1.4 Flächennutzungsplan ..... 5

**2. Geltungsbereich** ..... 5

**3. Bestandsbeschreibung** ..... 6

3.1 Nutzung ..... 6
3.2 Denkmalschutz / Archäologie ..... 7
3.3 Verkehr ..... 8
3.4 Eigentumsverhältnisse ..... 8
3.5 Gelände / Boden / Hydrologie ..... 8
3.6 Artenschutz ..... 8-9
3.7 Altlasten ..... 9
3.8 Kampfmittel ..... 9
3.9 Wohnbevölkerung / Soziale Infrastruktur ..... 10
3.10 Überschwemmungsgebiete / Starkregengefahren ..... 10-11
3.11 Landschaftspflegerische Aspekte ..... 12-13
3.12 Flächenbilanz ..... 13

**4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** ..... 14-15

**5. Bestehende Planungen** ..... 16

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung ..... 16
5.2 Verbindliche Bauleitplanung ..... 16

**6. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landes- u. Regionalplanung** ..... 17

6.1 Raumordnung und Landesplanung ..... 17-18
6.2 Regionalplanung ..... 18
6.3 Standortalternativenprüfung ..... 18-19

**7. Planungsrechtliche Festsetzungen** ..... 19

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 19-20
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 20
7.3 Verkehrsflächen ..... 21
7.4 Grünordnung ..... 21
7.4.1 Versickerungspflicht ..... 21
7.4.2 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet ..... 21
7.4.3 Pflanzenlisten ..... 21
7.5 Vorkehrungen zum Schutz von Lärmeinwirkungen ..... 22
7.6 Artenschutz ..... 22-23
7.7 Örtliche Bauvorschriften ..... 23

**8. Maßnahmen zur Verwirklichung** ..... 24

8.1 Ver- und Entsorgung ..... 24
8.2 Bodenordnung ..... 24

**9. Flächenbilanzierung** ..... 24

**10. Wesentliche Auswirkungen der Planung** ..... 25

**11. Anmerkungen zum Verfahrensablauf** ..... 25

11.1 Aufstellungsbeschluss ..... 25
11.2 Öffentlichkeitsbeteiligung ..... 25
11.3 Verfahrensablauf ..... 25-26

**Rechtliche Grundlagen / Quellenverzeichnis- Teil I** ..... 27

# Teil II - Umweltbericht

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Tel: 033872 / 70 854
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

**12. Umweltbericht** ..... 28

12.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts ..... 28
12.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung, Anlage 1 Nr. 1a BauGB ..... 28
12.3 Szenarienaufstellung, Anlage 1 Nr. 1b BauGB ..... 28
12.3.1 Szenario I - Nullvariante ..... 29
12.3.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung und nachfolgende Realisierung ..... 29

**13. Derzeitiger Umweltzustand Anlage 1 Nr. 2 BauGB** ..... 30

13.1 Lage im Raum ..... 30-32
13.2 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben ..... 32-35

**14. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB** ..... 35-36

14.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume ..... 36
14.1.1 Vegetation und Flächennutzung ..... 36
14.2 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft ..... 36
14.2.1 Orts- und Landschaftsbild ..... 36
14.2.2 Landschaftsbezogene Erholung ..... 37
14.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gem. § 2 UVPG) ..... 37
14.3 Schutzgut „Fläche“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ..... 37
14.4 Natura2000 - Gebiete ..... 38

**15. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes, Anlage 1 Nr. 2b BauGB** ..... 39

15.1 Schutzgutsbezogene Prognose ..... 39-42
15.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB) ..... 43-44

**16. Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG** ..... 44

**Quellenverzeichnis – Teil II** ..... 45-46

# Teil I - Inhalte des Bebauungsplanes

# 1. Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Veranlassung

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Ortsteil Pernitz.
Laut der Landesentwicklungsplanung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in einer Gemeinde begrenzt. Hier liegt die geplante Siedlungsfläche im Anschluss eines vorhandenen Siedlungsgebietes.
Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.
Der Ortsteil Pernitz profitiert mit jedem Zuzug von jungen Familien, ein soziales Dorfleben wird gestärkt.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golzow hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 23.09.2025 dazu den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 12.12.2025 im Amtsblatt Nr. 13 des Amtes Brück.

Im Rahmen der 5. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Golzow wurden weitere Standortalternativen für Wohnbauflächen geprüft.
In der weiteren Begründung wird hier näher darauf Bezug genommen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes wird somit entsprochen.

## 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO die Bebauung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes durch die städtebauliche Neuordnung einer Freifläche.
Mit dem Bebauungsplan sollten die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander auch untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Bei der Wahl des Planungsinstruments kommt ein Angebotsbebauungsplan-verfahren zur Anwendung.
Dies ermöglicht zum einen eine flexible Planumsetzung und kann zum anderen auch die städtebauliche Ordnungsfunktion erfüllen, wenn das ursprünglich avisierte Planungsprojekt während der Planaufstellung geändert wird oder später nicht zustande kommt.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbind-lichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung

zu regeln.

### 1.3 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortsteiles Pernitz der Gemeinde Golzow am Waldweg von der Brandenburger Straße aus.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch eine Waldfläche
- im Westen durch eine Waldfläche,
- im Osten durch Wohnbaugrundstücke mit 5 Wohnhäusern,
- im Süden durch die Brandenburger Straße

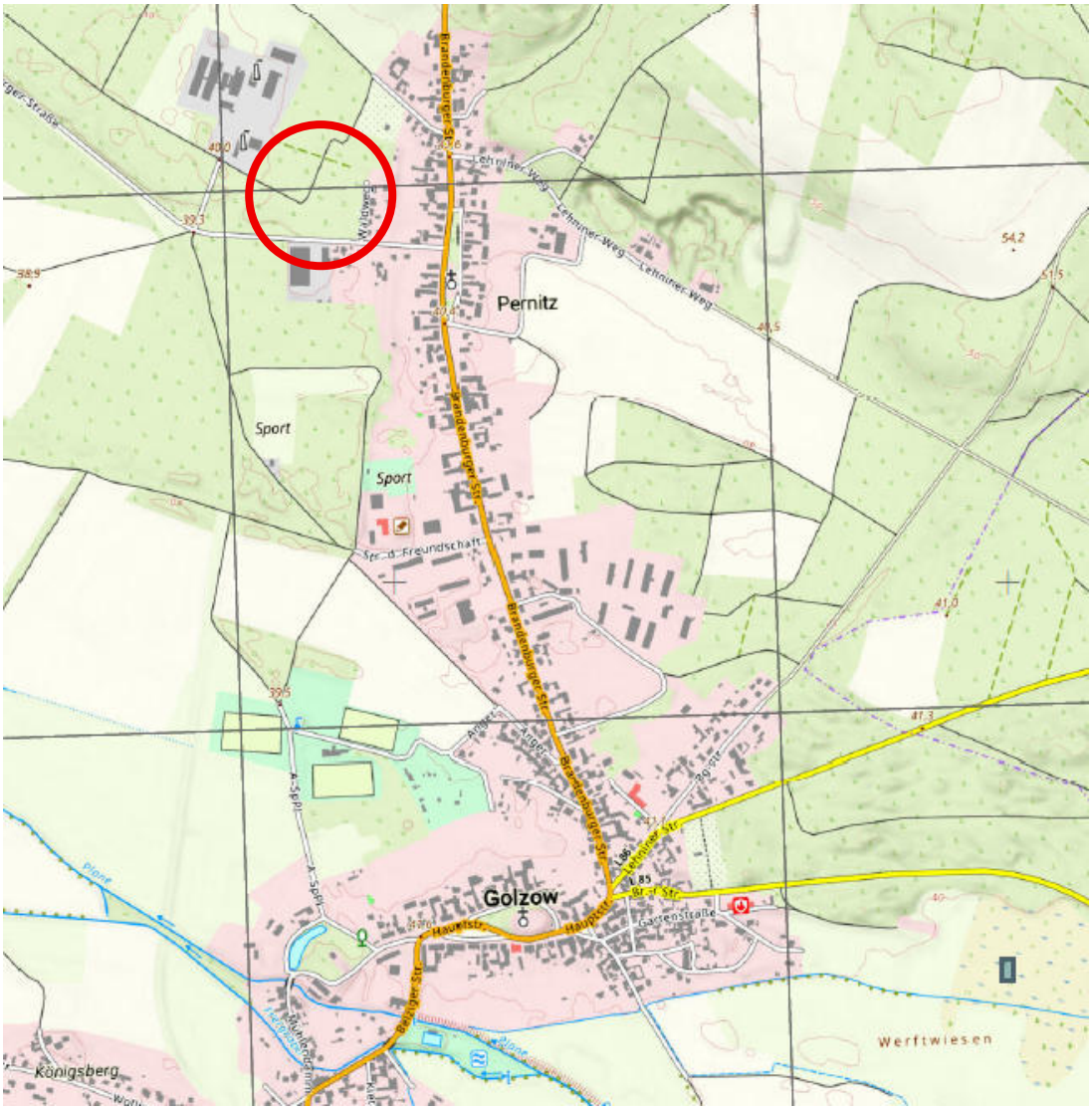


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteiles Pernitz der Gemeinde Golzow (rot umrandet) Grundlage DTK10 Blatt 3741-NO Golzow, copyright ©, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2026 (Grundaktualität 04.02.2026)

### 1.4 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Golzow liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, Stand 5. Änderung, wirksam seit 14.03.2025, vor. Dieses Gebiet wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes kann somit entsprochen werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.680 m².

Folgende Flurstücke 382 und tw. 384 der Flur 3 in der Gemarkung Pernitz bilden den Geltungsbereich.

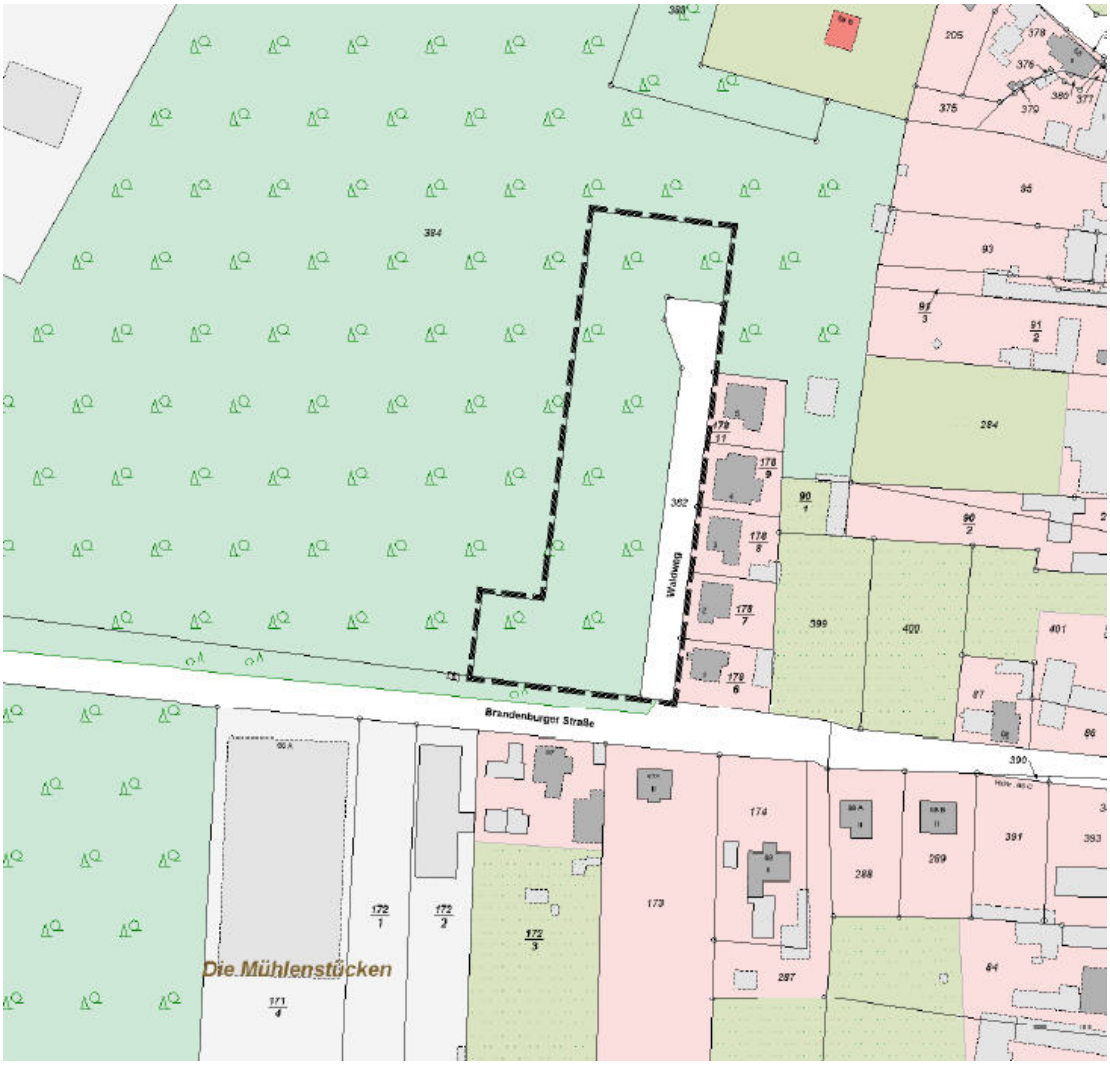


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 18.03.2026 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

# 3. Bestandsbeschreibung

## 3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit eine Waldfläche mit einem unbefestigten Weg. Die Brandenburger Straße sowie 5 Wohnhäuser grenzen direkt an. Das Plangebiet wird über den Waldweg erschlossen.




Abb. 3: Lage- und Höhenplan, Ausschnitt,
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Wolfgang Neumann, Potsdam
Stand 31.03.2026

### 3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht kein Denkmalschutz.
Die festgesetzten Bodendenkmale liegen außerhalb des Plangebietes.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

Folgender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt:

<u>Hinweis Bodenfunde</u>

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1-2 BbgDSchG).
Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

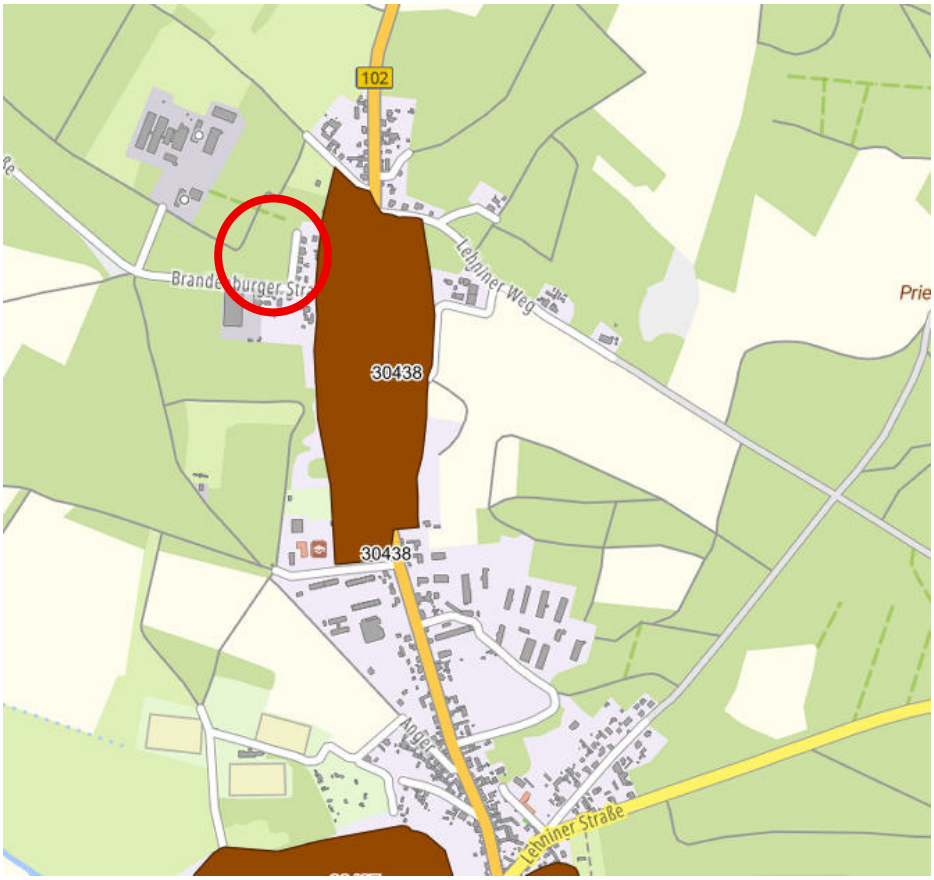


Abb. 4: Ausschnitt aus Themenkarte Bodendenkmale (Plangebiet rot umrandet)
Grundlage: Geoportal Brandenburg, Erstellungsdatum: 08.10.2026

### 3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch den Waldweg über die Brandenburger Straße angeschlossen. Fußläufig gibt es westlich der Brandenburger Straße einen angeschlossenen Fußweg. Unweit des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen an der B 102 der Linien 551 und 581. Somit ist das Gebiet an der ÖPNV-Netz angebunden.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Gemeindeeigentum.

### 3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Ein Baugrundgutachten wird im Laufe des Verfahrens erbracht. Aussage dazu werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Ein Hinweis zum Schutzgut Boden wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

Der vorhandene Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen.
Ein Eintrag von schädlichen Stoffen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

### 3.6 Artenschutz

Um eines der Schutzgüter, die Fauna, zu bewerten wurden eine Faunistische Artenerfassung durchgeführt und ein Fachbeitrag durch Jens Scharon mit dem Stand August 2026 erarbeitet.

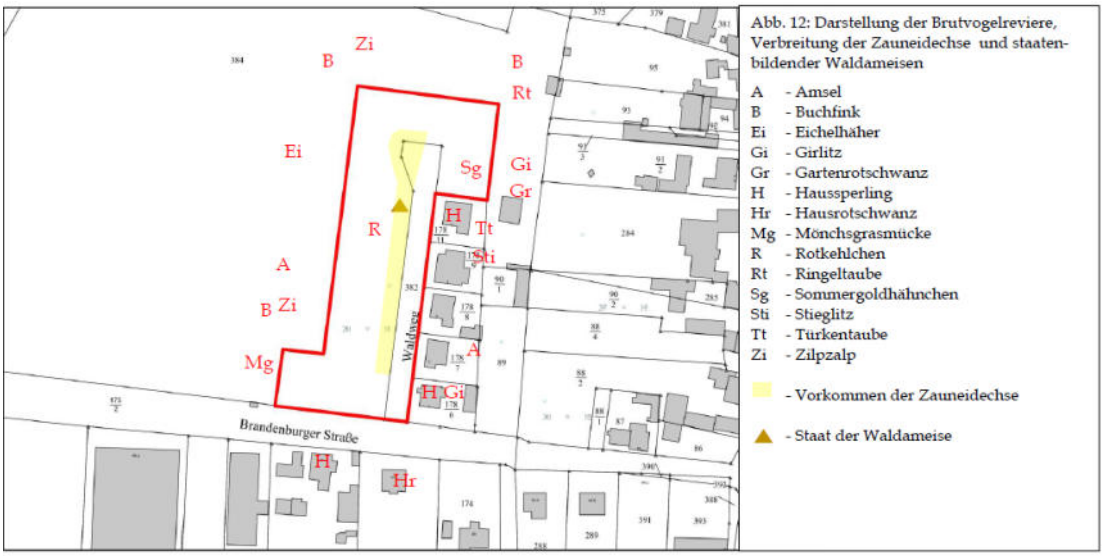


Abb. 5: Ausschnitt aus Fachgutachten, S.13, Dipl. Ing. (FH) Jens Scharon, Berlin, Stand August 2026

Im Ergebnis der faunistischen Artenerfassung wurde ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) vom Büro Knut Neubert mit Stand August 2026, erarbeitet, der als Zwischenbericht zum Vorentwurf vorliegt.
Hier sind verschiedene Maßnahmen beschrieben, die im Pkt. 7.6 näher erläutert werden.

Die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Lichtleitlinie) vom 16. April 2014, hier Punkt 7, ist anzuwenden.

Diese Hinweise wurden auf der Planzeichnung vermerkt

Der Punkt 7 der Lichtleitlinie gibt Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere auf Vögel und Insekten und Vorschläge zu deren Minderung.

Der Hinweis wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen in die Planzeichnung übernommen.

### 3.7 Altlasten

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass Altlasten im Plangebiet vorhanden sind.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken gem. § 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetztes (BbgAbfBodG) verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastverdachtsflächen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Dieser Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

### 3.8 Kampfmittel

Die Grundstücke liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Im Baugenehmigungsverfahren entscheidet die zuständige Behörde über die Notwendigkeit einer Kampfmittelbescheinigung.

Dieser Hinweis wurde in der Planzeichnung vermerkt.

### 3.9 Wohnbevölkerung / Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Golzow hat mit Stand 31.12.2025, 1346 Einwohner.
Die Ausweisungen von Wohnbauflächen lassen einen gewollten Zuwachs der Bevölkerung seitens der Gemeinde erkennen.
Die Gemeinde Golzow verfügt in den einzelnen Ortsteilen über Schulen, Kitas, Feuerwehren, Bibliotheken, Freibäder, Kirchen, Gemeindezentren und verschiedene Vereine.

### 3.10 Überschwemmungsgebiete / Starkregengefahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz, Hochwasserrisikogebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

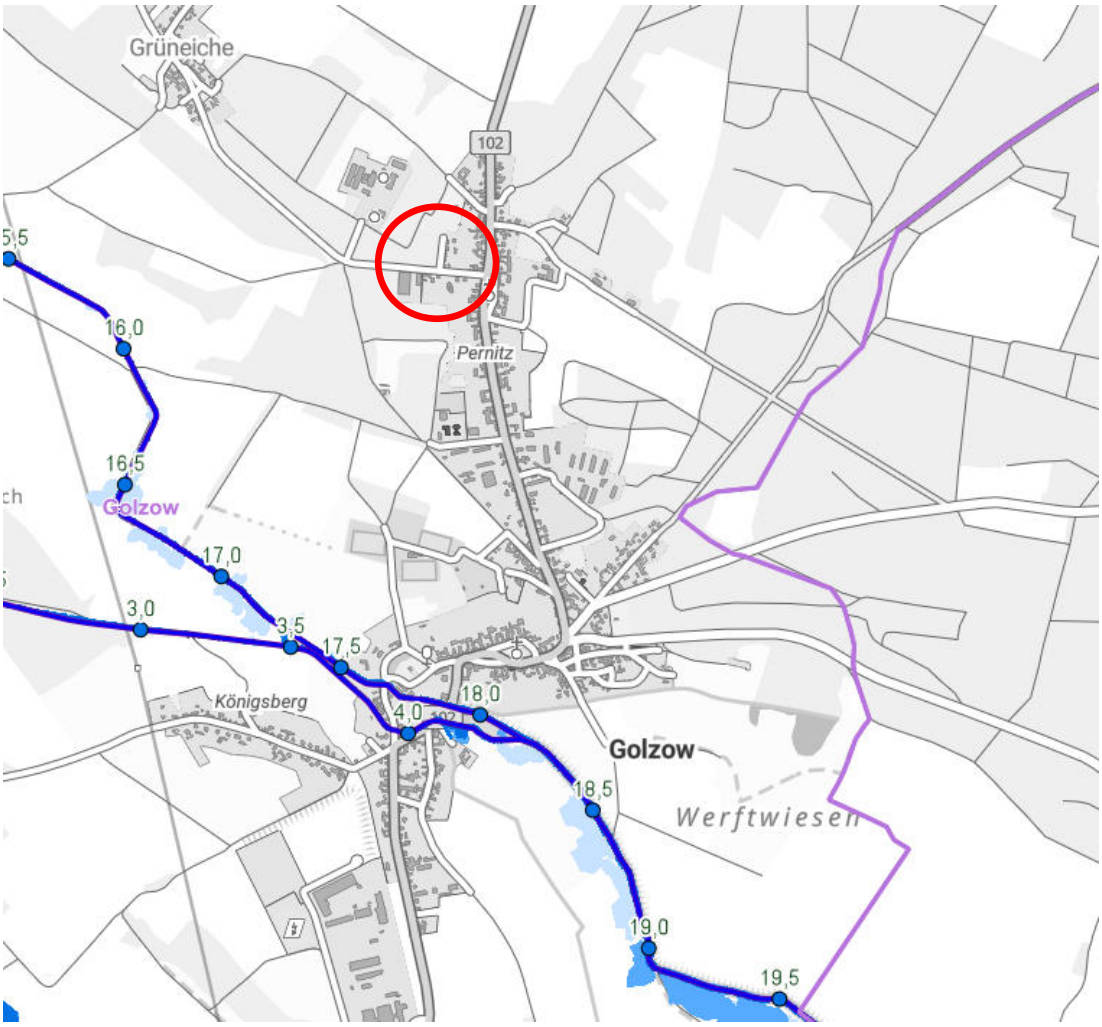


Abb. 6: Gefahrenkarten Hochwasserschutz
Grundlage: Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg
Erstellungsdatum: 09.10.2026 mit Markierung der Planfläche

Im Geltungsbereich wurden Flächen für Starkregengefahrenereignisse im Geringen Maß ausgewiesen.

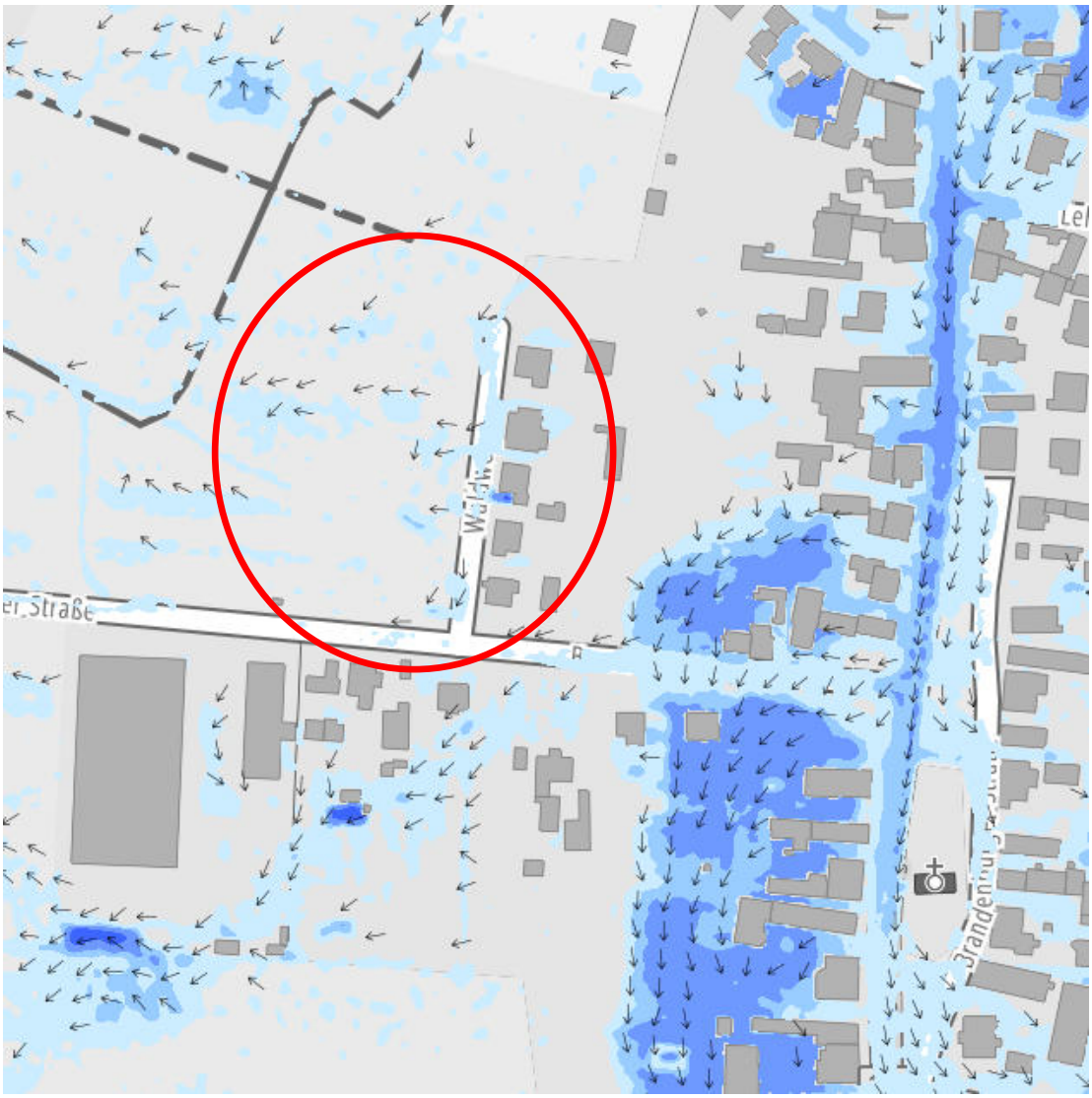


Abb. 7: Starkregengefahrenkarte
Grundlage: Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg
Erstellungsdatum: 09.10.2026 mit Markierung der Planfläche

### 3.11 Landschaftsplanerische Aspekte

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet, das dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegt.




Abb. 8: Lage des Plangebietes blau gekennzeichnet umrandet innerhalb der Gemeinde Golzow, Grundlage Ausschnitt Themenkarte: Schutzgebiete, geoportal.Brandenburg.de, Erstellungsdatum 08.10.2026

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

**Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Entwicklungsziel stellt im Randbereich von Pernitz den Erhalt und Entwicklung standortgerechter möglichst naturnaher Wälder dar.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund ist im Internet einsehbar. (MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten).

## Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam Mittelmark sind in der Karte Ziele und Maßnahmen, für das Plangebiet Waldflächen dargestellt. Es gilt hier das Entwicklungsziel der nachrangigen bzw. langfristigen Entwicklung von Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern.

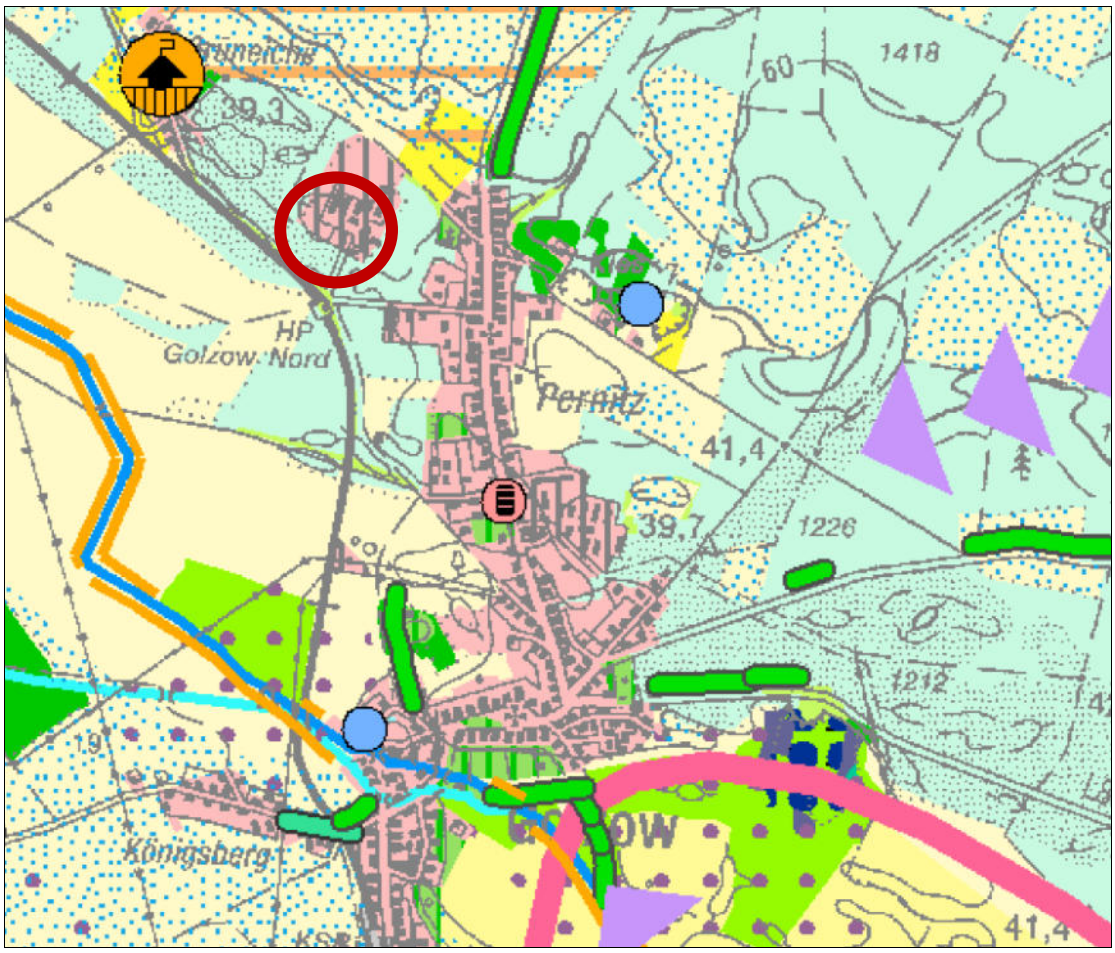


Abb. 9: Waldflächen am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Golzow;
Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark, Karte Ziele und Maßnahmen (ohne Maßstab)

## Feststellung Waldeigenschaft

Die Waldeigenschaft wurde durch die Forstbehörde mit Schreiben vom 09.09.2025 festgestellt. Die Flächen bedürfen im Rahmen des B-Planes einer Waldumwandlung

### 3.12 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 6.680 m². Davon sind derzeit ca. 6.000 m²als Fläche für Wald festzustellen.

# 4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

**Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des Eingriffstatbestandes („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz werden im weiteren Planungsprozess dargelegt.

Es bleibt auf der Ebene des Vorentwurfes festzustellen, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von ggf. Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht mindestens ein Teilverlust des Lebensraumes. Eine Bilanzierung erfolgt auf der Ebene des Entwurfes. Durch die grafischen und textlichen Festsetzungen werden die rechtlich zulässigen maximalen Bebauungen und Flächenbefestigungen berechnet und bilanziert.

Im Vorentwurf sind Wohnbauflächen (WA) im Umfang von 4.862 m² mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein zulässiger Neuversiegelungsumfang von 2.917 m². Weiterhin sind noch 1.818 m² Verkehrsfläche festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximaler Versiegelungsumfang von ca. 4.735 m².
Neben der Neuversiegelung ist mit ca. 6.000 m² Waldfläche zu rechnen.

Aufgrund des relativ kleinen Geltungsbereiches müssen die kompensatorischen Verpflichtungen mit planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt werden.

Die Eingriffsfolgen sind in jedem Fall durch geeignete Maßnahme innerhalb des Naturraumes kompensierbar.

Innerhalb des Naturraums wird im weiteren Planverfahren nach geeigneten vorzugsweise Entsiegelungs-, Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen gesucht. Diese werden bei Eignung und Verfügbarkeit dinglich gesichert.

Im Geltungsbereich selbst bestehen auch in den Randbereichen Möglichkeiten zur Extensivierung und für Begrünungsmaßnahmen.

Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

# 5. Bestehende Planungen

## 5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Golzow liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan, wirksam seit 14.03.2025 vor.
Die zu überplanende Fläche ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Dem Entwicklungsgebot des B-Planes wird somit entsprochen.

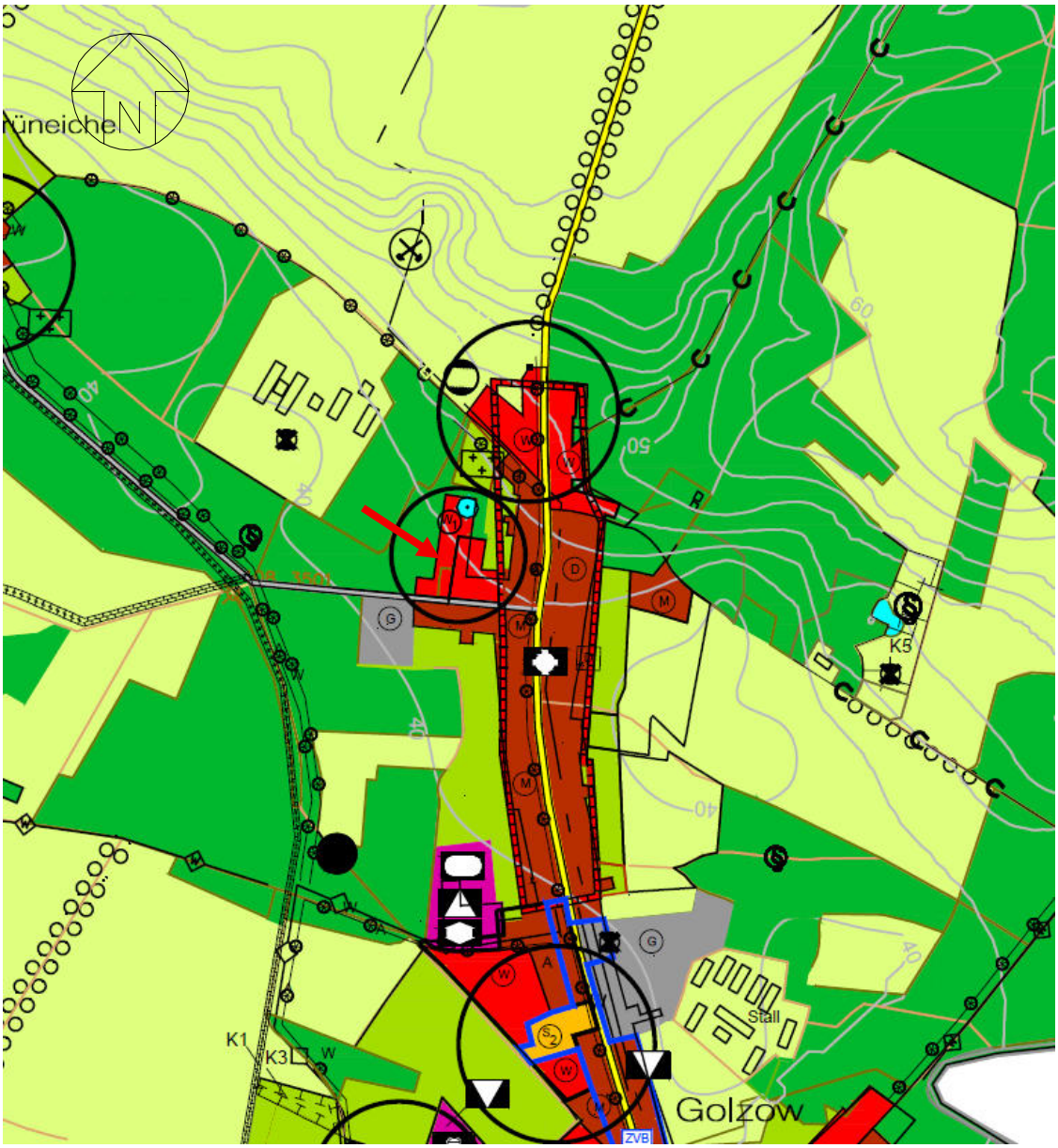


Abb. 10: Ausschnitt aus rechtskräftigen FNP der Gemeinde Golzow
(wirksam seit 14.03.2025), M 1:10.000 mit Pfeilmarkierung der Planfläche

## 5.2 Verbindliche Bauleitplanung

In der unmittelbaren Nähe befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne

# 6. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landes- und Regionalplanung

## 6.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist die Gemeinde Golzow, eine Gemeinde ohne zentral örtliche Funktionszuweisung im Berliner Umland.

Für diese Planung der Gemeinde Golzow, Ortsteil Pernitz sind folgende rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht heranzuziehen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBI.IS.235
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) vom 29.04.2019, GVBI.II, Nr. 35

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- Ziel Z 5.2 Abs. 1- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel Z 5.5 – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Ziel Z 6.2 - Freiraumverbund

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formierten Zielen des LEP HR für die Gemeinde Golzow.

Dies wird wie folgt begründet:

Z 5.2 - Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet“

Z 5.5 – Die Gemeinde Golzow gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR)
Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft ab 2025) als Wohnbaufläche dargestellt

Z 6.2 – Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Z 6.2 LEP HR. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 LEP HR sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nach Z. 5.5 Absatz 2 möglich. Die Eigenentwicklungsoption des LEP HR lässt in einem gewissen Rahmen zusätzliche Wohnsiedlungsflächen im Außenbereich zu. Unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in einem Umfang von bis zu 1 ha/1.000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich (Stichtag: 31. Dezember 2018). Die mit dieser

Planung beanspruchte Fläche hat nicht zur Folge, dass die der Gemeinde Golzow zustehende Fläche der Eigenentwicklungsoption überschritten wird.

### 6.2 Regionalplanung

Für diese Plangebiet liegt der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 25.06.2026 vor. Die Gemeinde Golzow ist eine Ortslage innerhalb des Freiraumverbundes und wird als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt.

### 6.3 Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Erarbeitung der 5. Änderung zum FNP erfolgte eine Standortalternativenprüfung innerhalb von Golzow.




Abb. 11: Ausschnitt aus rechtskräftigen FNP der Gemeinde Golzow (5. Änderung) (wirksam seit 14.03.2025)

Innerhalb der Grünflächen, wo die Pfeile hindeuten, sieht man, obwohl die Innenbereichssatzung darüberliegt, grundsätzlich eine weitere Bebauung als schwierig, da Überschwemmungsgefahr besteht oder Naturdenkmal vorhanden ist.

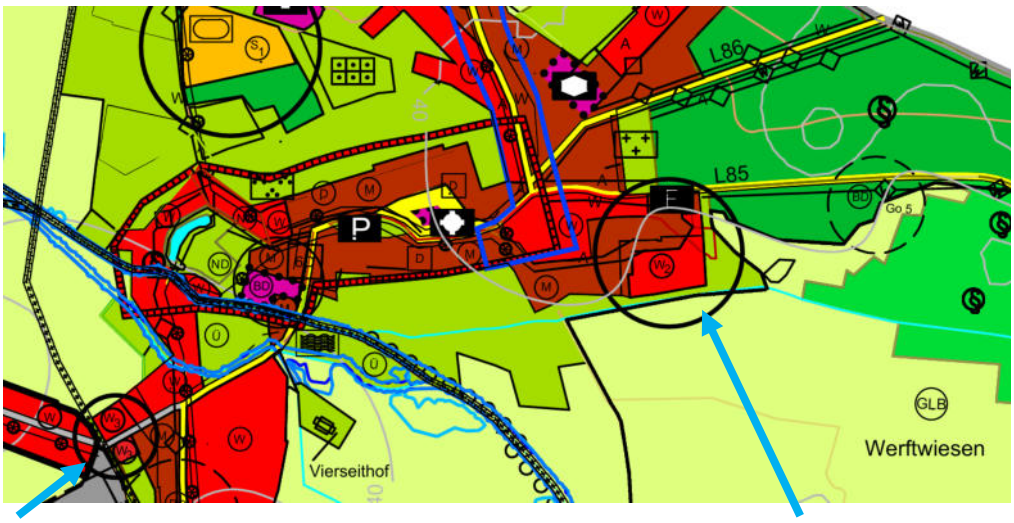


Abb. 12: Ausschnitt aus rechtskräftigen FNP der Gemeinde Golzow (5. Änderung) (wirksam seit 14.03.2025)

Wohnbauflächen W2 und W3
Im FNP sind in Golzow zwei Wohnbauflächen zusätzlich dargestellt worden (Darstellung auf FNP als W2 und W3).
W2 liegt bei der Feuerwehr, hier bestehen noch keine weiteren Planungen. Die Fläche W2 ist allerdings nicht im kommunalen Besitz, dementsprechend hat die Gemeinde keinen Zugriff auf die Fläche.

Teile des nördlichen W3 wurden von der Bauaufsicht bereits offiziell als Lückenschluss nach § 34 BauGB beurteilt, obwohl es nicht innerhalb einer Satzung liegt. Ein Bebauungsplan ist hier nicht notwendig.

# 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet** (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO):

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient dazu, insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden und deren dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen.

- In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
  (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB i.V. m. § 1 Abs. 1 und § 4 BauNVO)

- In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise.
  (Rechtsgrundlage § 22 Abs. 2 BauNVO).

- TF 3 Die Mindestflurstücksgröße wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 450 m² festgesetzt.
  (Rechtsgrundlage § 16 BauNVO).

Das Allgemeine Wohngebiet wurde festgesetzt, da das Plangebiet nur eine Errichtung von Wohngebäuden vorsieht, gewerbliche Anlagen oder Büroräume sind nicht geplant.
Die offene Bauweise wurde festgesetzt, da die Wohngebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen. Die Gesamtlänge von 50 m wird hier nicht überschritten.
Die Festsetzung der Baugrenzen sichern die Abstandsflächen zum Nachbarn.

Die Mindestflurstücksgröße wurde auf Wunsch der Gemeinde festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

• Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- maximale Traufhöhe baulicher Anlagen

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im Allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.
Die Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II bzw. III als Mindest-, und Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von 2 – 3 Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet wurde getroffen, weil die Umgebungsbebauung von 1- bis 3-geschossigen Gebäuden geprägt ist und es sich somit in das Ortsbild einfügt.

TF 2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).
Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die max. Höhe des Gebäudes zu begrenzen.
Das neue Plangebiet soll sich in das Ortsbild einfügen.

### 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für das Wohnhaus erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.
Dem Investor wird so ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Anordnung von Stellplätzen und Nebengebäuden auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 ist eine Überschreitungsmöglichkeit von Nebenanlagen seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

### 7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der vorhandenen Erschließungsstraße „Waldweg“ von der Brandenburger Straße ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche von der Brandenburger Straße.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass das Wohngebiet fahrtechnisch und fußläufig erschlossen werden können.
Die Benutzung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird über dieser Verkehrsfläche sichergestellt.

### 7.4 Grünordnung

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

#### 7.4.1 Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5 Versickerungspflicht
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) müssen geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgen.

Die Versickerungsfähigkeit wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

#### 7.4.2 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 7.4.3 Pflanzenlisten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7.5 Vorkehrungen zum Schutz von Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies bezieht sich auf die im Plangebiet zu errichtende Gebäude.

Folgende Hinweise wurden getroffen:

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle eingegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel zu berücksichtigen:

| Schallleistungspegel $L_{WA}$ der Wärmepumpenaggregate In dB(A) | Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in m |
|---|---|
| 50 | 4 |
| 55 | 8 |
| 60 | 14 |
| 65 | 24 |

Die Hinweise wurden zum gegenseitigen Schutz der Wohngebäude betreffend Lärmeinwirkungen durch technische Außengeräte untereinander im Plangebiet getroffen.

## 7.6 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet wurde auf die Relevanz von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten kontrolliert und es erfolgte aus den örtlichen Einschätzungen und Begehungen eine fachliche Bewertung in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
Dieser wurde durch das Büro Knut Neubert als Zwischenbericht v. 21.10.2026 ausgefertigt.

Folgende Maßnahmen wurden festgeschrieben:

**$V_{ASB}$ 1 Bauzeitenregelung**
Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung in den Baufeldern im PG von Oktober bis Februar erfolgen.

Diese Maßnahme sichert. Dass die im Baufeld nachgewiesenen Freibrüter zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung nicht brüten bzw. Jungvögel füttern. Verbotstatbestände nach § 44, Abs.1 Nr. 1 und 2 werden vermeiden. Da diese Arten jährlich ihr Nest neu und an unterschiedlichen Standorten errichten erlischt der Lebensstättenschutz nach Beendigung der Brutperiode.

**$V_{ASB}$ 2 ökologische Baubegleitung**
Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch den Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages und des Umweltberichtes. Zusätzlich sind die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Bodenschutzes zu kontrollieren.

**$V_{ASB}$ 3 Reptilienschutzzaun**
Das Baufeld ist mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Diese Maßnahme dient zum einen dem geplanten Umsiedeln der Zauneidechsenpopulation auf dem Grundstück und während der Bauphase verhindert der Zaun ein Einwandern von Tieren (hier auch Kleinsäuger etc.) in das Baufeld.
Der Zaun muss eine Höhe von 60 cm über GOK haben und ist 10 cm einzugraben. Als Zaunmaterial ist ein glattes, nicht durch die Art erkletterbares Material zu verwenden.

**$V_{ASB}$ 4 Abfangen Zauneidechsen**
Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Zauneidechsen aus dem Baufeld abzufangen. Das Abfangen ist entsprechend des Witterungsverlaufs mit geeigneten Methoden (Eimerfallen, Hand- bzw. Kescherfang) im Frühjahr/Frühsommer durch einen Experten durchzuführen. Das Abfangen muss solange durchgeführt werden, bis keine Tiere mehr gefangen werden. Die gefangenen Tiere sind zu dokumentieren (Foto).
Die Tiere sind in die Fläche $A_{FCS}$ 1 i.V.m. Maßnahme E umzusetzen. Die vorgesehene Fläche ist vor Beginn des Umsetzens aufzuwerten bzw. herzurichten (vgl. $A_{FCS}$ 1).

**$V_{ASB}$ 5 Umsiedeln Ameisen**
Da die Ameisenhügel im Zuge der Umnutzung der Fläche beseitigt werden müssen, müssen sie von einer fachkundigen Person in geeignete Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dazu sind auf besonnten trockenen Flächen für die zwei umzusiedelnden Nester entsprechende Gruben auszuheben, das Nest umzusiedeln und im Umfeld des Nestes ein Futterplatz anzulegen. Die Maßnahme ist durch fachkundiges Personal in der Aktivitätsperiode der Art umzusetzen.
Qualifizierte Standorte sind an der Waldrandgestaltung der Maßnahme Gemarkung Berkenbrück, Flur 2, FlSt. 134/2 vorhanden. Die konkreten Standorte werden durch den Fachgutachter der Umsetzung abgestimmt.

Maßnahme 1 – 3 wurde in den Hinweisen vermerkt.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

- Für alle Wohnhäuser sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°bis 45° zulässig.
  Die Nebengebäude können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Die örtliche Bauvorschrift wird getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Wohnhäuser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

# 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

## 8.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser:
Trinkwasserleitungen und Anlagen der Schmutzwasserableitungen sind in der Nachbarschaft vorhanden. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung und ein Anschluss an die Kanalisation kann erfolgen.

Niederschlagwasser:
Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück frei versickert. Eine entsprechende Festsetzung wurde mit TF 4 Versickerungspflicht getroffen.

Elektrizität:
Es befinden sich am Rande des Plangebietes vorhandene Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen.

Löschwasser:
Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Telekommunikation:
Es befinden sich am Rande des Plangebietes Telekommunikationsleitungen.

Abfallentsorgung:
Die Abfallentsorgung erfolgt von der Brandenburger Straße aus.

## 8.2 Bodenordnung

Das Grundstück des Plangebietes erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung.
Die Grundstücke müssen geteilt und neu vermessen werden.

# 9. Flächenbilanzierung

| | | |
|---|---|---|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches: | | 6.680 m² |
| Davon entfallen auf: | | |
| - Gesamtfläche Allgemeines Wohngebiet | | 4.862 m² |
| darin enthalten: | | |
| - überbaubare Grundstücksfläche | 2.507 m² | |
| - sonstige Flächen, Flächen für Nebengebäude, Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen) | 4.173 m² | |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsstraße | | 1.818 m² |

# 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung können 5 - 8 zusätzliche Wohnhäuser in dem Ortsteil Pernitz errichtet werden. Mit dem Zuzug junger Familien wird der Ortsteil belebt, bestehende Strukturen genutzt.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als geringfügig zu betrachten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

# 11. Anmerkung zum Verfahrensablauf

### 11.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golzow hat am 23.09.2025 mit Beschluss – Nr. G-30-101/25 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldweg“ im OT Pernitz gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss mit Beschluss-Nr. G-30-101/25 wurde am 12.12.2025 im Amtsblatt Nr. 13/2025 des Amtes Brück ortsüblich bekannt gemacht.

### 11.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit dem Vorentwurf der Planung des Bebauungsplanes erfolgt hiermit eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

### 11.3 Verfahrensablauf

| Verfahrensschritte | Datum | Beschluss – Nr. | Bekanntmachung |
|---|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 23.09.2025 | G-30-101/25 | 12.12.2025<br>Amtsblatt Nr. 13 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB) | | | |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 1BauGB) | | | |
| Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung | | | |
| Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) | | | |
| Öffentliche Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | | | |
| Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB) | | | |
| Satzungsbeschluss | | | |
| Genehmigung / Bekanntmachung | | | |

# Rechtliche Grundlagen / Quellenverzeichnis – Teil I

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 GVBl. I/25, [Nr. 17])

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I.S 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304) geändert worden ist

# Teil II - Umweltbericht

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Tel: 033872 / 70 854
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

## 12. Umweltbericht

### 12.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen.

### 12.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung, Anlage 1 Nr. 1a BauGB

Auf den bewaldeten Flächen am Ortsrand sollen Flächen für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Die Anbindung des Standortes erfolgt über die Brandenburger Straße.
Für das betreffende Plangebiet wird ein Bebauungsplan, aufgestellt.
Mit dem gesamten Vorhaben sind auch Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Es ist zu untersuchen, mit welchen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

### 12.3 Szenarienaufstellung, Anlage 1 Nr. 1b BauGB

Für die Planung wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der Umweltprüfung geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d.h. eine Flächenentwicklung im Rahmen des Bestandsschutzes erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Planung und die weitere Entwicklung eines Wohnbaustandortes inklusive der Verkehrs- und Medieninfrastruktur.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

### 12.3.1 Szenario I - Nullvariante

Nach der Strategische Umweltprüfung- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach BauGB Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine bauliche Entwicklung stattfindet.
Der Anteil an unversiegelten Böden bliebe bestehen. Die Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere sowie die Speicher- und Filterfunktion für Niederschlagswasser, werden nicht weiter durch Bebauung eingeschränkt. Die Waldflächen blieben erhalten.

### 12.3.2 Szenario II – Aufstellung Bauleitplanung und nachfolgende Realisierung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines B-Planes ausgegangen. Durch die Bauleitplanung wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine Bebauung und Flächennutzung, die mit Bodenversiegelungen und Lebensraumverlust einhergeht, zu verwirklichen. Die Waldflächen gehen verloren.

# 13. Derzeitiger Umweltzustand Anlage 1 Nr. 2 BauGB

Im Punkt 2. b) des Anhanges 1 BauGB wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

## 13.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Golzow.




Abb. 13: Lage des Plangebietes am nordwestlichen Rand der Ortslage Golzow, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026




Abb. 14: Luftbildlageplan, mit Lage des Geltungsbereiches,
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026

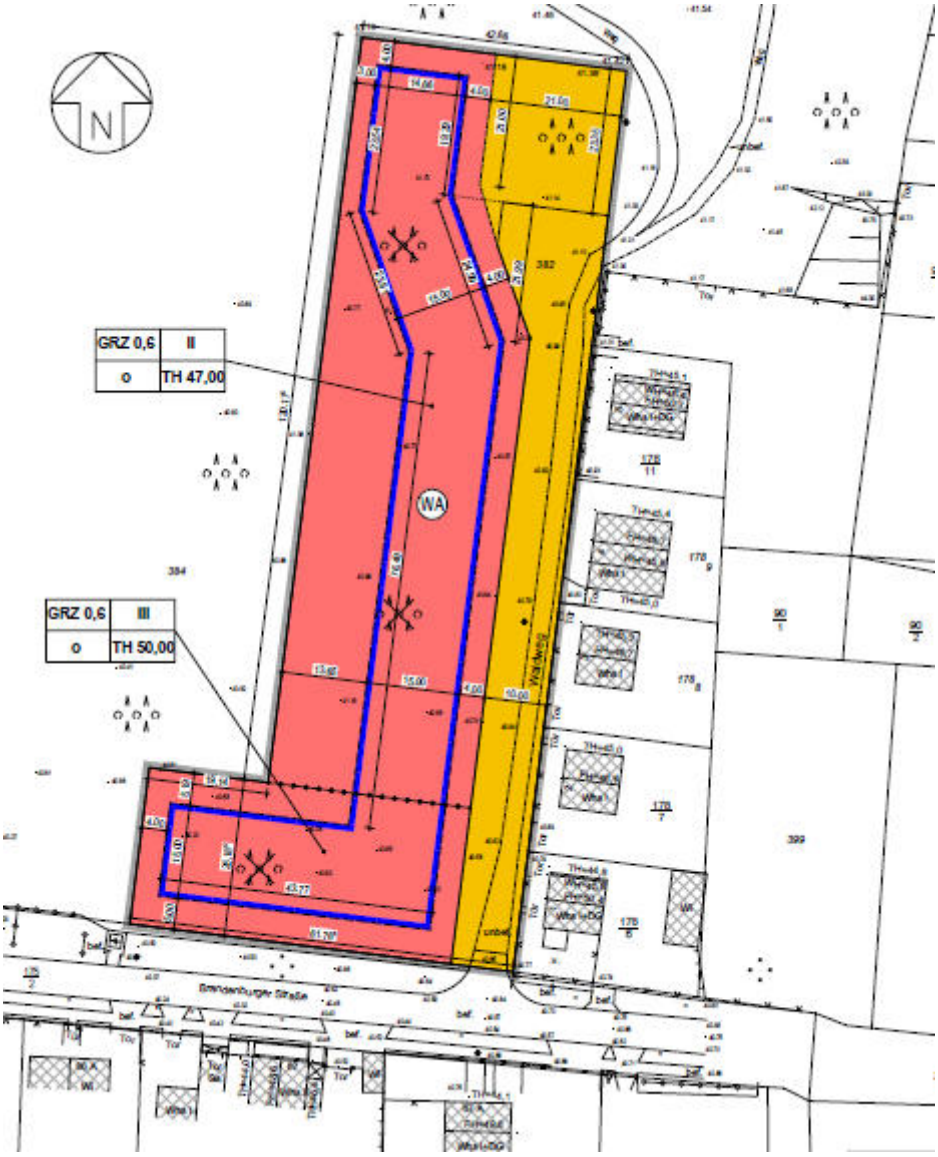


Abb. 15: Amtlicher Lageplan mit Geltungsbereich und Planungsinhalt, Planungsbüro Hirt, Rathenow 11/2026

## 13.2 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Der Naturpark Hoher Fläming befindet sich südlich der Ortslage Golzow.
In der südwestlichen Nachbarschaft befindet sich das gewässerbezogenen FFH-Gebiet Plane Ergänzung.
Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen Nahbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.
Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich forstrechtlich als Wald eingestufte Flächen. Es handelt sich teilweise um Flächen die als Lokaler Klimaschutzwald eingestuft sind und in einigen Flächen auf errosionsgefährdeten Bereichen gegründet sind.
Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Retentionsräume und Überschwemmungsgebet sind durch die Planung nicht betroffen.

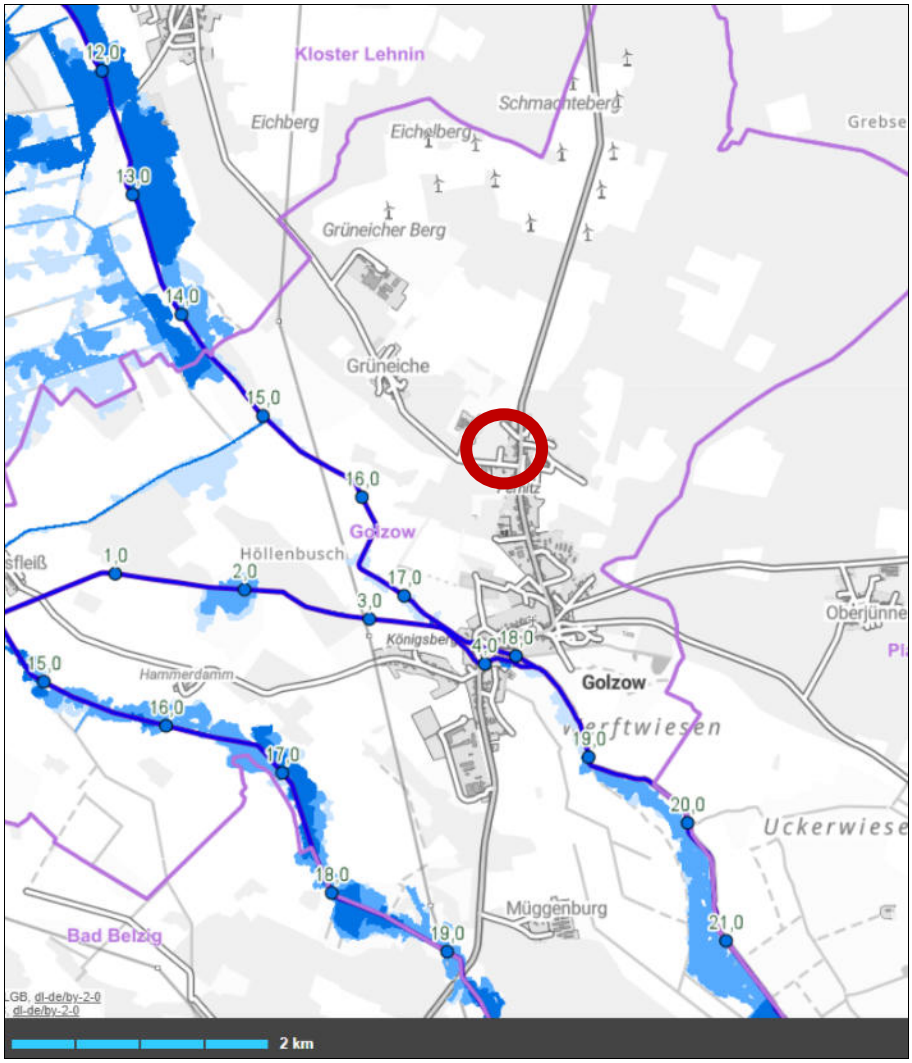


Abb.16: Zum Geltungsbereich nächstgelegene Überschwemmungsflächen; Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026

Eine besondere Gefährdung durch Starkniederschläge ist nicht dokumentiert.

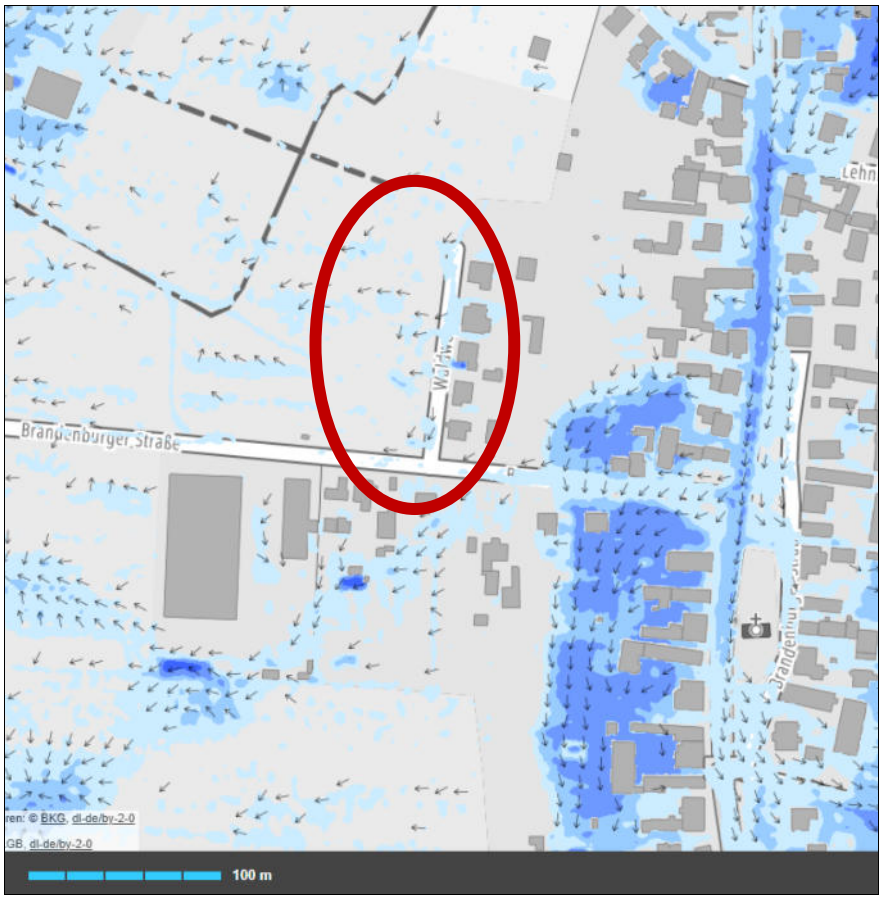


Abb.17: Bereiche mit Gefährdung durch Starkniederschläge im Plangebiet und benachbart, Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026

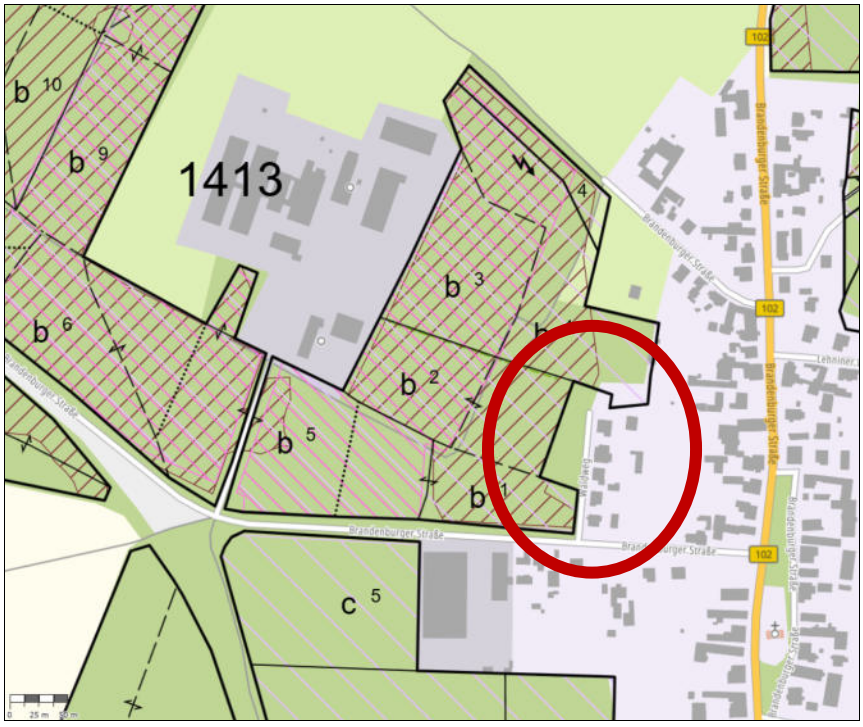


Abb.18: Waldflächen mit forstrechtlichen Funktionen im Geltungsbereich und angrenzend, Geoportal des Landesforstbetriebes Brandenburg, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam Mittelmark sind in der Karte Ziele und Maßnahmen, für das Plangebiet Waldflächen dargestellt. ES gilt hier das Entwicklungsziel der nachrangigen bzw. langfristigen Entwicklung von Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern.

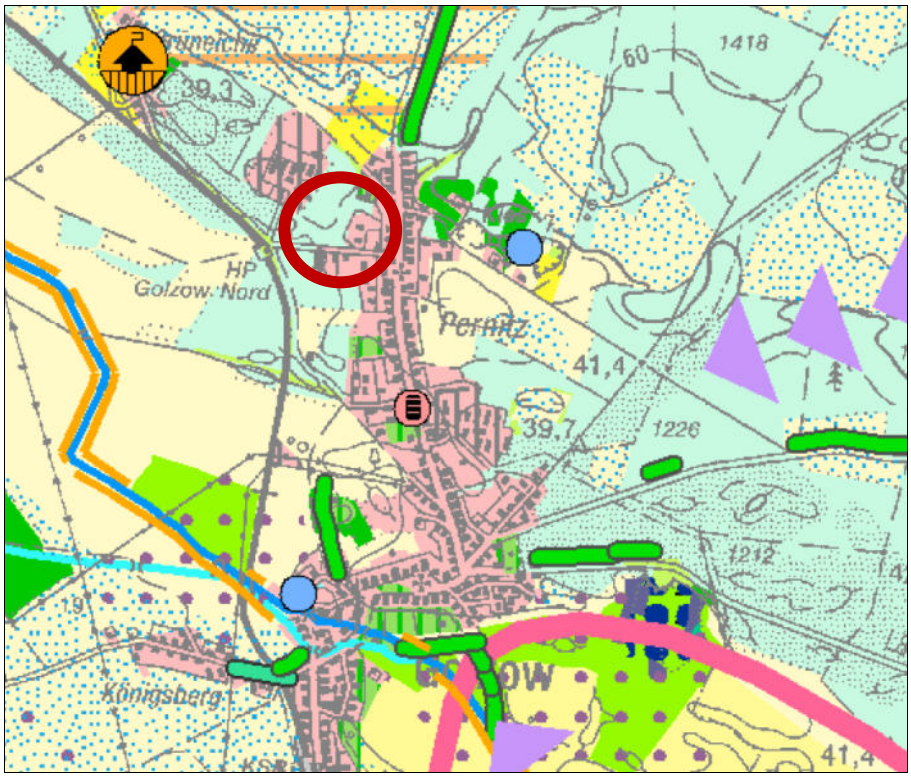


Abb.19: Waldflächen am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Golzow, Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark, Karte Ziele und Maßnahmen (ohne Maßstab)

## 14. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB

Die Bebauungsplanung bildet die Grundlage für die Bewertung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu wird die geplante Bebauung und Verkehrserschließung schutzgutbezogen untersucht. Neben dem eigentlichen Bau werden auch die zu erwartende Bautechnologie und die Nutzung bezüglich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet.

Mit der schutzgutbezogenen Analyse wird eine allgemeine Bewertung als Überblick der zu erwartenden Beeinträchtigungen vorgenommen.

Folgenende Begutachtungen werden eingeleitet:

- Biotopkartierung,
- Artenschutz / Untersuchung Flora und Fauna,
- Bodengutachten

Mit den vorliegenden Gutachten und den örtlichen Überprüfungen liegt dann ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Auswirkungen der Planungen sachgerecht und vollumfänglich zu beurteilen.

## 14.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

### 14.1.1 Vegetation und Flächennutzung

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden und Luft, sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff ‘Biotop’ wird dabei nicht auf so genannte ‘schutzwürdige Lebensräume’ beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 7 Abs. 1 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozönosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).

- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).

- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).

- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).

- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um Wald- und Forstflächen mit Waldrand und einem bestehenden Fahrweg.

## 14.2 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

### 14.2.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich sowie dessen unmittelbare Umgebung zeichnen sich nicht durch landschaftliche oder siedlungsstrukturelle Besonderheiten oder einer speziellen Ausstattung mit prägenden Landschaftselementen aus. Einzig der Waldbaumbestand am Siedlungsrand bildet eine Ortsrandeingrünung und hat eine Wertigkeit in der Landschaftskulisse.

### 14.2.2 Landschaftsbezogene Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
Der Geltungsbereich sowie die unmittelbare Umgebung besitzen aufgrund der Lage keine herausragende Bedeutung für die naturbezogene Erholung. Die Landschaft lädt durch den Feldweg zu naturbezogenen Aktivitäten wie Wandern, Joggen, Radfahren u.ä. ein.

### 14.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht kein Denkmalschutz.
Die festgesetzten Bodendenkmale liegen außerhalb des Plangebietes.

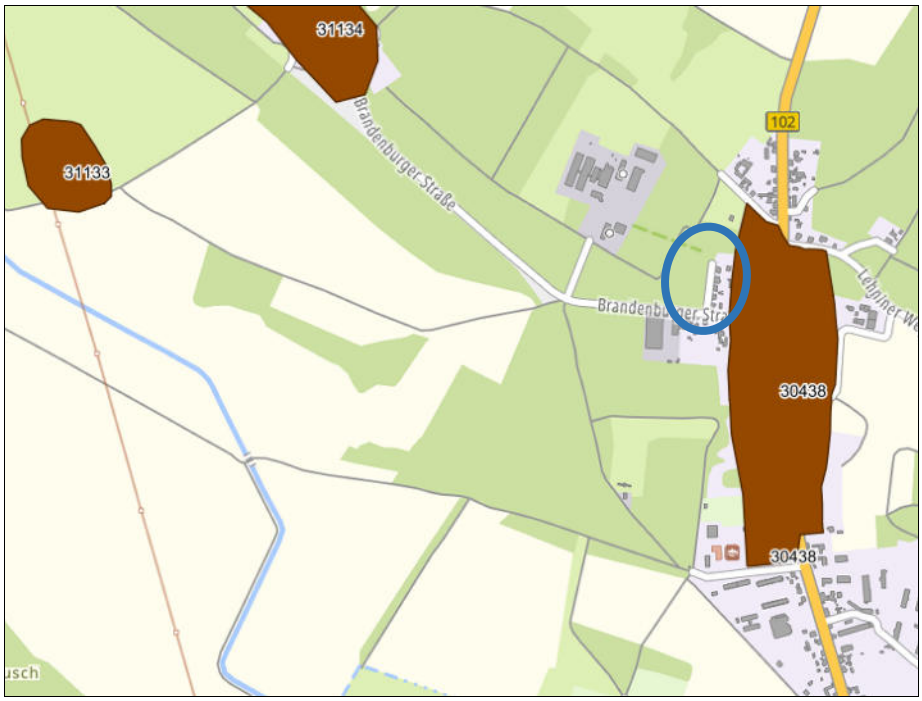


Abb.20: Bekannte Bodendenkmale in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches (blaue Markierung), Grundlage Geoportal Brandenburg 09/2026

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### 14.3 Schutzgut „Fläche“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Entwicklung im Plangebiet werden bisher bereits baulich noch nicht vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Es besteht keine bauliche Vorbelastung. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist besonders zu begründen.

### 14.4 Natura 2000 - Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch die Baumaßnahme effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.
In der südwestlichen Nachbarschaft befindet sich das gewässerbezogenen FFH-Gebiet Plane Ergänzung.

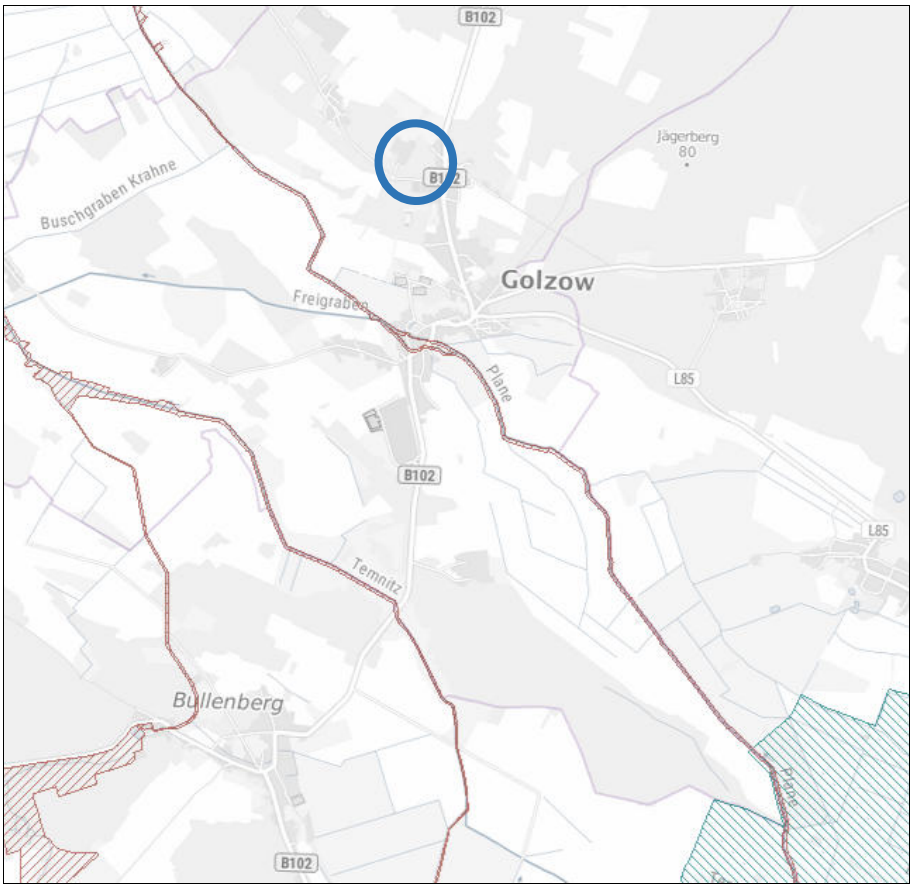


Abb.21: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches (blaue Markierung), Grundlage Geoportal Brandenburg 09/2026

# 15. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Analysen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

> *..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."*

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d.h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

## 15.1 Schutzgutbezogene Prognose

Um die ökologischen Auswirkungen von Planungen und nachfolgenden Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

**Baubedingte Auswirkungen**

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen
- Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

**Anlagebedingte Auswirkungen**

- Flächenverlust/ -inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb,-Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

| Schutz-gut | Beeinträchtigungsfaktoren | Prognose<br>Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung |
|---|---|---|
| **Flora / Fauna** | • Flächeninanspruch-nahme<br>• Entfernen und überprägen von Vegetation<br>• randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen<br>• Immissionen sowie Störungspotenzial | Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut werden. Der Vegetationsverlust umfasst Waldflächen und Waldsäume.<br>**a)**<br>*Baubedingt:* Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten<br>*Anlagenbedingt:* Vegetationsbestände werden überprägt, bzw. müssen beseitigt werden, mit Begrünungsmaßnahmen durch Bäume, Sträucher werden neue Lebensräume am Rand der Bebauung geschaffen<br>*Betriebsbedingt:* keine<br>**b)**<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Boden** | • Erdarbeiten<br>• Versiegelung<br>• Schadstoffeintrag | Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Auf den Flächen werden Gebäude errichtet und Verkehrsfläche sowie Nebenanlagen gebaut. Es erfolgt damit eine erhebliche Neuversiegelung.<br>**a)**<br>*Baubedingt:* Überprägung von Flächen durch Lagerung etc.<br>*Anlagenbedingt:* Flächenbefestigung und Versiegelung<br>*Betriebsbedingt:* keine<br>**b)**<br>Eine Nichtbebauung führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetztes. |
| **Oberflächen-gewässer** | • Überbauung<br>• Schadstoffeintrag | Im Plangebiet werden keine Wasserflächen beansprucht. Schadstoffeinträge und Wassereinleitungen finden nicht statt.<br>**a)**<br>*Baubedingt:* keine<br>*Anlagenbedingt:* keine<br>*Betriebsbedingt:* keine<br>**b)**<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Grund-wasser** | • Versiegelung<br>• Schadstoffeintrag | Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt. Abwässer werden erfasst und der Aufbereitung zugeführt.<br>a)<br>*Baubedingt:* keine<br>*Anlagenbedingt:* keine<br>*Betriebsbedingt:* keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Klima/ Luft** | • Veränderung lokalklimatischer | Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst neben krautiger Vegetation auch ggf. Gehölzbestand. Eine |

| Schutz-gut | Beeinträchtigungsfaktoren | Prognose<br>Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung |
|---|---|---|
| | Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen<br>• Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>• Beeinträchtigung der Luftqualität<br>• Schadstoffeintrag | erhebliche Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse findet durch die Erhöhung der Versiegelung und den damit verbundenen erhöhten Rückstrahlungswerte nicht statt. Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen. Die klimatischen Veränderungen sind nur von lokalem Charakter.<br>a)<br>*Baubedingt:* erhöhte Geräuschemission<br>*Anlagenbedingt:* Erhöhung der Rückstrahlungswerte von befestigten Flächen; durch Gehölzpflanzungen Erhöhung der Biomasse mit den Wohlfahrtsfunktionen von Bäumen<br><br>*Betriebsbedingt:* keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Orts- und Landschafts-bild / Erholungs-wert** | • Zerschneidungseffekt , bauliche Dominanz<br>• Visuelle und akustische Störung,<br>• Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung | Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die bauliche Dominanz am Siedlungsrand wird erhöht. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert.<br>a)<br>*Baubedingt:* Temporäre visuelle und akustische Störungen<br>*Anlagenbedingt:* Erhöhung der baulichen Substanz am Siedlungsrand<br>*Betriebsbedingt:* keine.<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen |
| **Biologische Vielfalt** | • Flächeninanspruch-nahme<br>• Entfernen und überprägen von Vegetation<br>• randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen<br>• Immissionen sowie Störungspotenzial<br>• Schadstoffeintrag | a)<br>*Baubedingt:* Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste.<br>*Anlagenbedingt:* Es kommt zur Beeinträchtigung der Vegetation durch Überbauung und randliche Beeinflussung von Lebensräumen<br>*Betriebsbedingt:* Erhöhung temporäre Geräuschkulisse<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen |
| **Kultur- und sonstige Sachgüter** | *Die Planungen können zu Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen führen.* | |
| **Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)** | • Flächeninanspruch-nahme<br>• Entfernen und überprägen von Vegetation<br>• Immissionen sowie Störungspotenzial<br>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,<br>• Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>• Beeinträchtigung der | <u>Erholung</u><br>Das Plangebiet selbst ist im Bestand öffentlich zugänglicher Wald. Das Areal erfüllt keine besondere Erholungsfunktion.<br><u>Gesundheit (Lärm)</u><br>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br><u>Gesundheit (Lufthygiene)</u><br>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br><br>a)<br>*Baubedingt:* Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung<br>*Anlagenbedingt:* visuelle Veränderungen<br>*Betriebsbedingt:* Es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen |

| Schutz-gut | Beeinträchtigungsfaktoren | Prognose<br>Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung |
|---|---|---|
| | Luftqualität<br>• Schadstoffeintrag<br>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz<br>• Visuelle und akustische Störung | |
| **Wirkungs-gefüge** | • Flächeninanspruch-nahme<br>• Immissionen sowie Störungspotenzial<br>• Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>• Schadstoffeintrag | a)<br>*Baubedingt:* Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebot, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br>*Anlagenbedingt:* Vegetationsverlust durch Überbauung. Geringfügige Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung<br>*Betriebsbedingt:* bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen |
| **Natura 2000 – Gebiete** | *Durch die Planung werden Natura-2000-Gebiete nicht beansprucht.* | |
| **Wechsel-wirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)** | • Flächeninanspruch-nahme<br>• Entfernen und überprägen von Vegetation<br>• Immissionen sowie Störungspotenzial<br>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse<br>• Verlust der Ausgleichsfunktionen<br>• Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>• Beeinträchtigung der Luftqualität<br>• Schadstoffeintrag<br>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz<br>Visuelle und akustische Störung | a)<br>Mit der Entwicklung und Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Überprägung von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt. Es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert.<br>b)<br>Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen. |

## 15.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz werden im weiteren Planungsprozess dargelegt.

Es bleibt auf der Ebene des Vorentwurfes festzustellen, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von ggf. Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht mindestens ein Teilverlust des Lebensraumes.

Eine Bilanzierung erfolgt auf der Ebene des Entwurfes. Durch die grafischen und textlichen Festsetzungen werden die rechtlich zulässigen maximalen Bebauungen und Flächenbefestigungen berechnet und bilanziert.

Im Vorentwurf sind Wohnbauflächen (WA) im Umfang von 4.862 m² mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein zulässiger Neuversiegelungsumfang von 2.917 m². Weiterhin sind noch 1.818 m² Verkehrsfläche festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximaler Versiegelungsumfang von ca. 4.735 m².

Neben der Neuversiegelung ist mit ca. 6.000 m² Waldfläche zu rechnen.

Aufgrund des relativ kleinen Geltungsbereiches müssen die kompensatorischen Verpflichtungen mit planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt werden.

Die Eingriffsfolgen sind in jedem Fall durch geeignete Maßnahme innerhalb des Naturraumes kompensierbar.

Innerhalb des Naturraums wird im weiteren Planverfahren nach geeigneten vorzugsweise Entsiegelungs-, Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen gesucht. Diese werden bei Eignung und Verfügbarkeit dinglich gesichert.
Im Geltungsbereich selbst bestehen auch in den Randbereichen Möglichkeiten zur Extensivierung und für Begrünungsmaßnahmen.

Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

# 16. Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten").
Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.
Das Plangebiet wurde auf die Relevanz von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten kontrolliert und es erfolgte aus den örtlichen Einschätzungen und Begehungen eine fachliche Bewertung in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

# Quellenverzeichnis – Teil II

Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch (BauGB) 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

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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)

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

- Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr.183) geändert worden ist

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr.304) geändert worden ist

- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR) vom April 2009

- RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S.95)

- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S. 389)

- VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (VS- RL): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2.4.1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103), zuletzt geändert durch Richtlinie 2008/102/EG vom 19. November 2008 (ABl. EG Nr. L 323 S. 31)