



**1. Änderung Bebauungsplan „Kirchfeld“**  
**Bereich**  
**„Verbrauchermarkt Brandenburger Straße“**  
**Gemeinde Golzow**

**Begründung Satzungsfassung**



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt  
Friedrich-Ebert-Ring 91  
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0  
Fax 03385 53406-9  
[planung@unternehmensgruppe-hirt.de](mailto:planung@unternehmensgruppe-hirt.de)

Stand 06.05.2022

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsvoraussetzungen</b>	
1.1 Veranlassung .....	4
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	4
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	5
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes .....	6
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf .....	6, 7
1.5.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit .....	7, 8
1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	9
1.5.3 Flächennutzungsplan .....	9
1.5.4 Regionalplanung .....	9
1.5.5 Bemerkungen .....	9
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Bestandsbeschreibung</b>	
3.1 Nutzung .....	11
3.2 Denkmalschutz / Archäologie .....	12
3.3 Verkehr .....	12
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	12
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie .....	12-13
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt .....	13
3.6.1 Schutzgüter Natur und Landschaft .....	13
3.7 Artenschutz .....	13
3.8 Altlasten .....	13
3.9 Kampfmittel .....	14
3.10 Wohnbevölkerung.....	14
3.11 Flächenbilanz .....	14
<b>4. Bestehende Planungen</b>	
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	15-16
4.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	17
<b>5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....</b>	<b>18-19</b>
5.1 Bewertung des Konzentrationsgebotes.....	19
5.2 Bewertung des Kongruenzgebotes.....	19-20
5.3 Bewertung des Integrationsgebotes.....	20
5.4 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes.....	21
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	22-23
6.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß „Brandenburger Liste“ .....	24
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	25
6.4 Verkehrsflächen .....	25-26
6.5 Grünordnung .....	26
6.5.1 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet .....	26
6.5.2 Pflanzenliste 1 – Bäume zur Freiflächenbegrünung .....	26
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	
7.1 Ver- und Entsorgung .....	27
7.2 Bodenordnung .....	27
7.3 Stellplätze im Sondergebiet .....	27

8.	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz .....</b>	28
9.	<b>Flächenbilanzierung .....</b>	28
10.	<b>Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens .....</b>	29
11.	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	29
12.	<b>Anlagen .....</b>	30

## **1. Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Veranlassung**

Anlass der Planung ist die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Gemeinde Golzow und deren Bevölkerung durch die Errichtung eines neuen, modernen und großflächigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) an diesem Standort.

Der im Geltungsbereich liegende vorhandene SB-Markt entspricht in seiner Größe nicht mehr dem Standard eines modernen Marktes. Um einem späteren Leerstand dieses Gebäudes entgegenzutreten, erfährt er durch die Erweiterung eine sinnvolle Nachnutzung und gewährleistet in der Gemeinde Golzow und deren umliegenden Gemeinden die Nahversorgung.

Die Gemeinde Golzow hat kein Einzelhandelskonzept.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchfeld“ in der Gemeinde Golzow. Der Bebauungsplan bedarf einer Änderung, um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern und einer späteren Genehmigung zuzuführen.

### **1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Verbrauchermarkt Brandenburger Straße“ (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.270 m<sup>2</sup>) sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen 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
  - die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente
- zu regeln.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchfeld“, Bereich „Verbrauchermarkt Brandenburger Straße“ Golzow, sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 04. Dezember 2017. GVBl. I/17 Nr. 28)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I. S. 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

## 1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Golzow an der Brandenburger Straße, B102. Es wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Westen durch die Straße „Anger“
- im Osten durch die Brandenburger Straße, B102
- im Süden durch einen Grünstreifen und Wohnbebauung.



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Golzow (rot umrandet) Grundlage DTK10\_3741-NO Copyright ©, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2020 (Grundaktualität 20.08.2018)

## 1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golzow hat am 19.05.2020 mit Beschluss Nr. G-30-54/20 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchfeld“ gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte öffentlich am 10.07.2020.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aufgrund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Golzow. Es umfasst eine bereits bebaute Fläche, auf der sich ein vorhandener Supermarkt und deren Stellplätze befindet.  
Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; das Baugebiet selbst beläuft sich nur auf rund 9.585 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

### **1.5.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach der Anlage 1 zum UVPG unter bestimmten Bedingungen UVP-pflichtig. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich. Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich hier aus der Anlage 1 Ziffern 18.6.2 und 18.8 zum UVPG.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen und zu dokumentieren. Kommt die Stadt aufgrund der „überschlägigen Prüfung“ zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden.

Für das Planvorhaben wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt und dokumentiert.

Die Zwischenergebnisse der Vorprüfung werden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

*„Mit der Erweiterung eines Verbrauchermarktes wird ein Baufeld mit einer Größe von ca. 0,3 ha beansprucht. Es erfolgt auf einer vorgeprägten Fläche eine Neuversiegelung von 0,2 ha. Es geht Lebensraum verloren oder wird dauerhaft überprägt. Betroffen vom Lebensraumverlust sind ausschließlich Siedlungsflächen, Ruderalfluren und Rasen. Wertvolle und strukturreiche Lebensraumtypen oder Biotoptypen mit gesetzlichem Schutzstatus sind nicht betroffen.*

*Mit der Bebauung gehen partiell Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren.*

*Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen oder nach Naturschutzrecht geschützte Flächen sind durch das Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.*

*Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.*

*Die Wohnqualität und der Erholungswert der Freiflächen werden nicht beeinträchtigt.*

*Während des Neubaus ist punktuell mit Belästigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Weiterhin treten durch den An- und Abtransport von Stoffen und Materialien mit LKW zusätzliche Belastungen auf.*

*Beim Bau und Betrieb werden keine umweltgefährdenden Stoffe oder Materialien verwendet.*

*Die Unfall- und Havariegefahr ist als relativ gering zu bewerten. Es sind technische und anlagengestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der Bevölkerung ausschließen.*

*Dem geplanten Vorhaben stehen landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze für die Planungsregion nicht entgegen.*

*Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gemischte Baufläche ausgewiesen.*

*Anlagebedingte Wirkungen wie z.B. Flächenverluste bleiben langfristig erhalten. Diese sind auch nicht reversibel.*

*Mit dem Betrieb des Marktes sind laut den vorliegenden Gutachten keine zusätzlichen Emissionen durch den Betrieb zu erwarten.*

#### Fazit

*Die Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht das Ziel, mit detaillierten Untersuchungen das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht vielmehr um eine überschlägige Einschätzung, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte.*

*Die vorliegende Prüfung anhand der relevanten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls sowie der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.“*

*(Zitat aus der „Unterlage zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für die Umweltverträglichkeitsprüfung des Dipl.-Ing. H. Rossmann vom November 2020  
→ siehe Anlage 4, S.19/20)*



### **1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Verfahren wird entsprechend § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mit dem Auslegungsbeschluss.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Golzow liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (12/2000) vor, der aber für dieses Gebiet, der 1. Änderung des B-Planes „Kirchfeld“ Bereich „Verbrauchermarkt an der Brandenburger Straße“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 bedarf.

Dieses Gebiet wird momentan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### **1.5.4 Regionalplanung**

Für dieses Planungsgebiet liegt derzeit kein Regionalplan vor. Der Regionalplan Havelland Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der regionalen Planungsgemeinschaft, zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

### **1.5.5 Bemerkungen**

Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) wurde eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die GMA Dresden erarbeitet (siehe Anlage 1).

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchfeld“ Bereich „Verbrauchermarkt Brandenburger Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.585 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Pernitz, Flur 3, bilden den Geltungsbereich:

256, 261 und teilweise 108/2 (Straße)

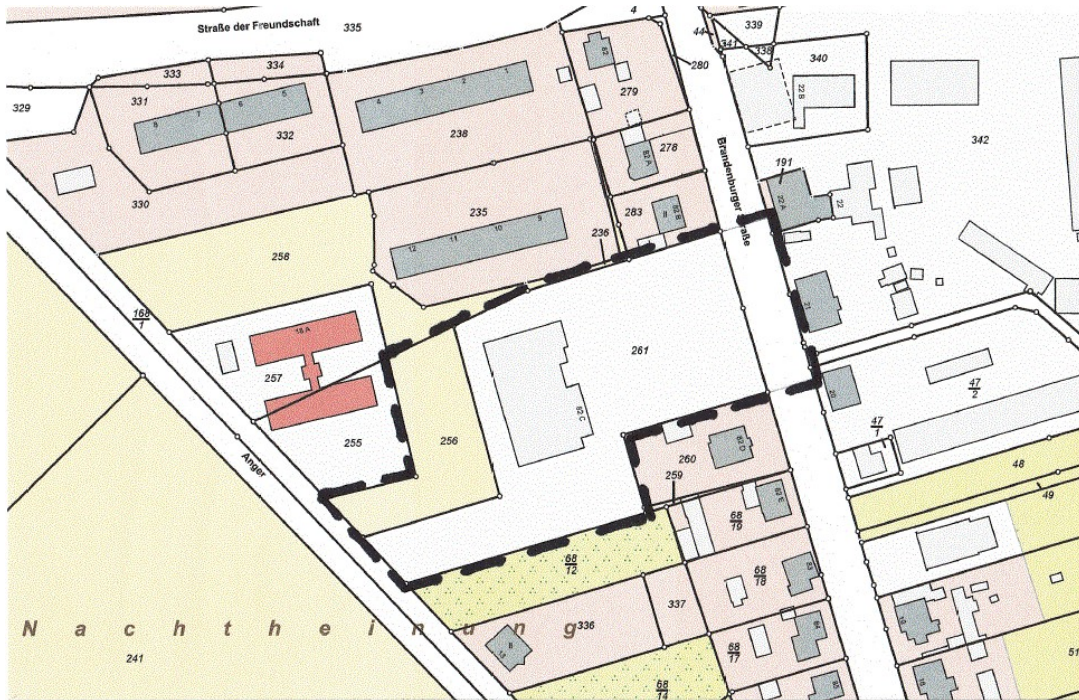


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand September 2020 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

### 3. Bestandsbeschreibung

#### 3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Supermarkt und davor gelagerten Stellplätzen bebaut.

Der Supermarkt wird mit Satzungsbeschluss nach erfolgtem Baugenehmigungsverfahren erweitert.

Das Flurstück 108/2 ist die Brandenburger Straße (B102)



Abb. 3: Vermessener Lageplan,  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing (FH) Stefan Kegler,  
Rathenow, Stand März 2020

### **3.2 Denkmalschutz / Archäologie**

Für die Grundstücke im Plangebiet, laut Innenbereichssatzung der Gemeinde Golzow, besteht kein Denkmalschutz (Bodendenkmal).

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

### **3.3 Verkehr**

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet an die Brandenburger Straße (B102) angeschlossen. Entlang des westlichen Straßenrandes der B102 führt ein 2 m breiter Rad/Gehweg.

An das öffentliche Verkehrsnetz der Nahversorgung ist das Plangebiet direkt an die Buslinie 581, 551 angeschlossen.

Nördlich der Zufahrt ist im Abstand von ca. 110 m eine mit Ampel sichere Quermöglichkeit über die Brandenburger Straße für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 256 und 261 befinden sich im Eigentum der Greenman 1D GmbH, Berlin.

Das Flurstück 108/2 ist Teilbereich der öffentlichen Erschließung und im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (BAB) (Bundesstraße 102).

### **3.5 Gelände, Boden, Hydrologie**

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Das Planungsgebiet befindet sich räumlich in einer wechselzeitlichen Niederung mit Niederterrassen der Urstromtal- und Flussgebiete, inklusive ihrer Nebentäler und periglaziär-fluvatilen Äquivalenten. Das Erkundungsareal lässt sich kartographisch zwischen 39,8 m und 40,8 m NHN einordnen.

Unter Berücksichtigung der geologisch, topographisch und hydrologisch herrschenden Verhältnisse und der Eigenarten der Bauwerke handelt es sich hierbei gemäß DIN EN 1997-2, DIN 4020 um ein Objekt der geotechnischen Kategorie 1 (GK1).

Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen sowie deren deluvial-fluvatile Äquivalenten einschließlich holozäner Anteile.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung.

Schichten	Bezeichnung	Mächtigkeit/ Stärke
I	Oberboden	0,10 m – 1,00 m
II	Sande,	1,00 m – 7,00 m unter GOK

In den Kleinrammbohrungen wurde freies Grundwasser in Tiefen zwischen 2,15 m und 3,10 m unter Ansatzebene bzw. ab einer Höhenordinate von ca. 37,65 m NHN, erkundet. Schichtenwasser wurde nicht erbohrt. Ein Ansteigen von Grundwasser bis in den Fundamentbereich des Bauwerks ist hier nicht auszuschließen. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg weist auf Grundlage der Grundwasserisohypsen Mittelwasserstände von 38 m NHN aus. Nach Auswertung der Grundwasserhauptwerte nahegelegener Grundwassermessstellen ist am Baustandort mit einem höchsten Grundwasserstand von 38,90 m zu planen.

Der Baugrund in dem erkundeten Planbereich der Baugrunduntersuchung (Fläche der geplanten Markterweiterung) ist nach Abtrag der Oberbodenauflage und einer oberflächigen Nachverdichtung in seiner Gesamtheit als gut tragfähig einzuschätzen.

### **3.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **3.6.1 Schutzgüter Natur und Landschaft**

*„Das Vorhabengebiet wird vollständig innerhalb von bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsflächen mit vorhandener Bebauung realisiert. Aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sind mit dem Vorhaben keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz oder Schutzgüter sind nicht betroffen“.*

(Zitat aus der Unterlage zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für die Umweltverträglichkeitsprüfung des Dipl. -Ing. H. Rossmann vom Nov. 2020, → siehe Anlage 4, S.14)

#### **3.7 Artenschutz – spezieller Artenschutz gem. §44 NatSchG**

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschafts-pflegerisches Fachgutachten Artenschutz erarbeitet. → siehe Anlage 5

*„Im Plangebiet werden keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Um Gelege- und Individuenverlusten bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen.“*

(Zitat aus Landschaftliches Fachgutachten Artenschutz des Dipl. -Ing. H. Rossmann vom Oktober 2020 → siehe Anlage 5, S.15)

#### **3.8 Altlasten**

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor.

### **3.9 Kampfmittel**

Die Grundstücke liegen gemäß Stellungnahme des Zentralsdienst der Polizei vom 01.10.2020 nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

### **3.10 Wohnbevölkerung**

Die Versorgungsfunktion des Vorhabens ist auf das Gemeindegebiet Golzow ausgerichtet.

*„Die Gemeinde Golzow (Mittelmark) zählt gegenwärtig ca. 1.345 Einwohner, wobei der Bevölkerungsschwerpunkt auf dem Kernort Golzow liegt. Im gesamten Amt Brück leben derzeit rd. 10.836 Einwohner. In den vergangenen 10 Jahren verzeichnete die Gemeinde eine weitestgehend stabile Bevölkerungszahl (2008: 1.339 Einwohner). Im Amt Brück insgesamt war dagegen ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 4% zu verzeichnen. Zukünftig wird für das Amt Brück gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose allerdings ein Einwohnerrückgang auf ca. 9.900 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca. -7% gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016). In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und der Einwohnerentwicklung in den vergangenen Jahren liegen aber Anhaltspunkte vor, dass insgesamt eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse GMA vom 30.09.2020, Anlage 1, S. 10)

### **3.11 Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 9.585 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet im Bestand wird mit 4.642 m<sup>2</sup> berechnet. Dies beinhaltet u. a. vollversiegelte Straßen, Wege und Platzflächen, Gebäudebestand, Schotterflächen und teilbefestigte Bereiche.

Unbefestigte Flächen werden mit 4.943 m<sup>2</sup> im Bestand ausgewiesen.



## 4. Bestehende Planungen

### 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Golzow liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan, rechtswirksam am 18.12.2000, vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des FNP wurde am 21.09.2021 gefasst und wurde bekannt gemacht am 12.11.2021.

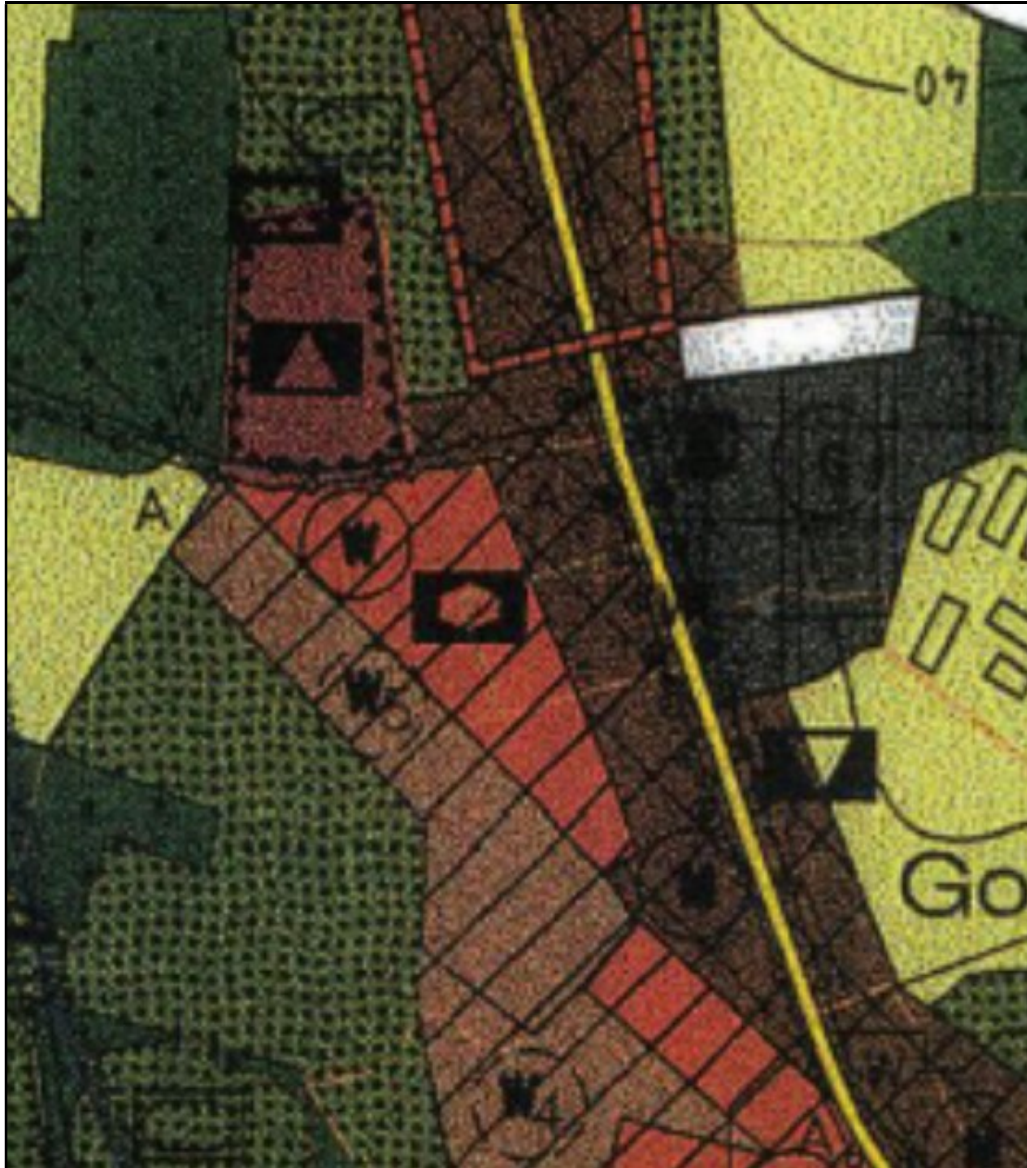


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
(veröffentlicht auf der Internetseite des Amtes Brück (wirksam seit 18.12.2000),  
M 1:10.000

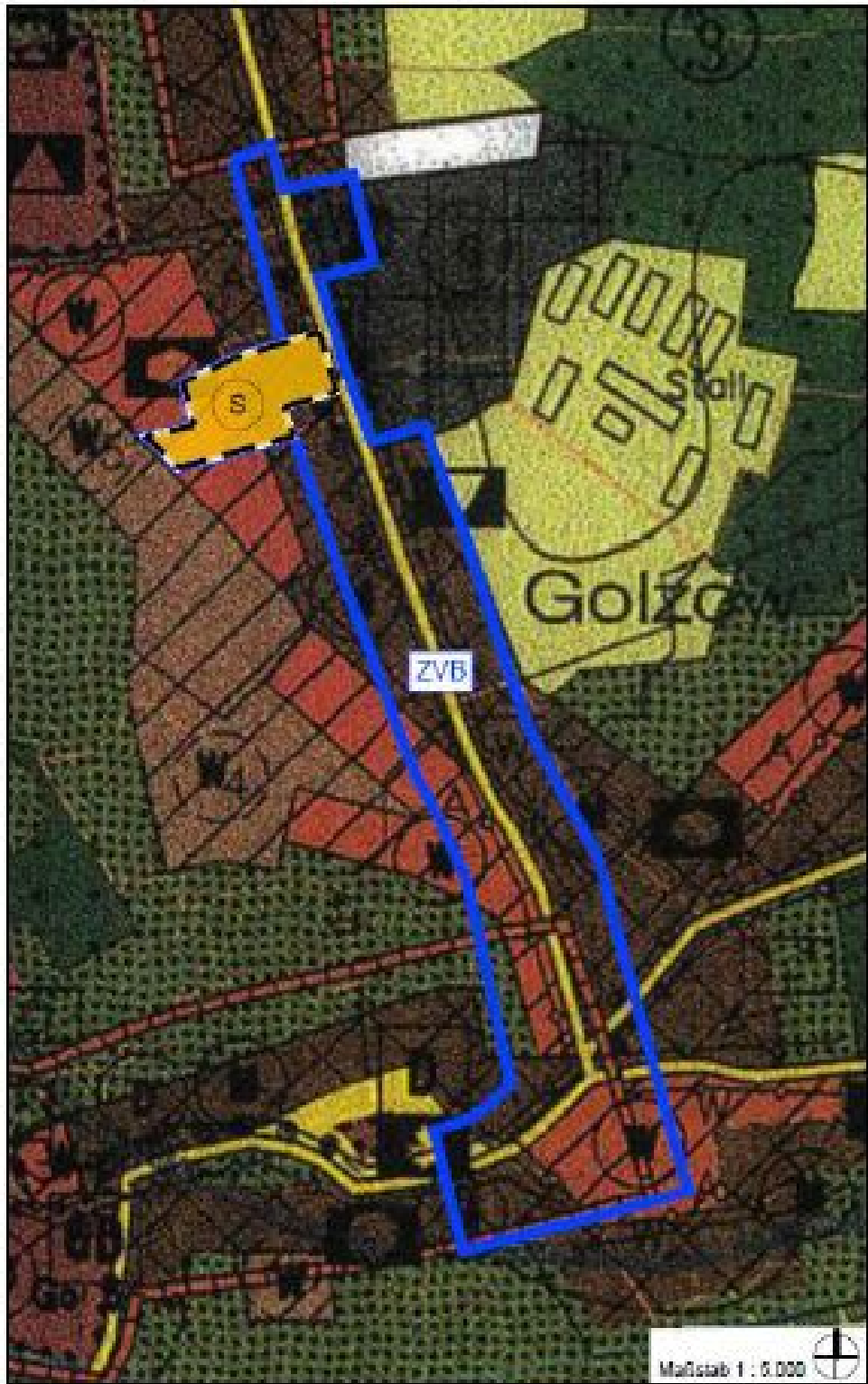


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwurf der 6. Änderung des FNP Gemeinde Golzow, Ausweisung Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft 2021)

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein „Zentraler Versorgungsbereich“ in der Gemeinde Golzow festgelegt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Kirchfeld Bereich „Verbrauchermarkt Brandenburger Straße“ wird innerhalb dieses festgelegten zentralen Versorgungsbereiches liegen. Der festgelegte ZVB wird in der Planzeichnung und der Begründung der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Golzow aufgenommen.





## 5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

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

(gemäß Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 18.12.2020)

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

### Z 2.6 *Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an zentrale Orte*

*Die Gemeinde Golzow ist gemäß des LEP HR nicht als zentraler Ort bestimmt. Gemäß Ziel 2.12 LEP HR sind Vorhaben der Nahversorgung unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig. Insofern steht Ziel 2.6 LEP HR dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.*

### Z 2.7 – *Schutz benachbarter Zentren*

*Aus der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des NP / EDEKA-Lebensmittelmarktes resultiert, dass im Untersuchungsraum max. 2-3 % Umsatzumverteilungen erreicht werden. Daher ist zu diesem Ziel der Raumordnung kein Widerspruch zu erkennen.*

### Z 2.12 – *Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte*

*Sofern das beabsichtigte Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, ist die Errichtung oder Erweiterung von großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig. Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der beabsichtigten Größe der Verkaufsfläche (1270 m<sup>2</sup>) sowie der Maßgabe, dass mindestens 75% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden sollen, den Vorgaben an eine Einrichtung der der Nahversorgung. Insofern ist das geplante Vorhaben mit Ziel 2.12 LEP HR vereinbar. Jedoch verfügt die Gemeinde Golzow über keinen festgelegten zentralen Versorgungsbereich. Durch die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes soll der bereits vorhandene Standort im Ortskern der Gemeinde aufgewertet werden. Da dieser Standort nach Lage, Art und Zweckbestimmung für die Versorgung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde Golzow eine zentrale Funktion besitzt und im Sinne des LEP HR hier als faktischer Versorgungsbereich angesehen werden kann, steht Ziel 2.12 LEP HR auch diesbezüglich nicht entgegen.*

*In Hinblick auf mögliche weitere Planungen von großflächigem Einzelhandel in der Gemeinde Golzow sollte perspektivisch eine entsprechende Positionierung / Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur Verortung / Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs, ggf. auch im Rahmen des FNP, erfolgen.*

5.2 Abs. 1 – Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

*Da es sich um die Nachnutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche handelt, ist derzeit kein Zielwiderspruch zu erkennen.*

(Vergleiche Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 18.12.2020)

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein „Zentraler Versorgungsbereich“ in der Gemeinde Golzow festgelegt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Kirchfeld Bereich „Verbrauchermarkt Brandenburger Straße“ wird innerhalb dieses festgelegten zentralen Versorgungsbereiches liegen. Der festgelegte ZVB wird in der Planzeichnung und der Begründung der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Golzow aufgenommen.

Dem Ziel 2.12 wird mit der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches für dieses Plangebiet entsprochen.

Die Gemeinde Golzow erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Das wird wie folgt begründet:

### **5.1 Bewertung des Konzentrationsgebotes**

*„Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Golzow dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Z 2.6 (1) auch außerhalb der zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dabei darf die Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wobei mind. 75% der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen muss (vgl. Z 2.12)*

*Zunächst ist festzuhalten, dass das Planvorhaben von EDEKA mit einer avisierten Verkaufsfläche von rd. 1.270 m<sup>2</sup> unterhalb der 1.500 m<sup>2</sup>- Schwelle liegen wird und dass auf mind. 75% der Verkaufsfläche des erweiterten Marktes nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (vgl. Kapitel I.3). Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung.*

*Für Golzow wurde mittels Bauleitplanung der zentrale Versorgungsbereich Golzow im Bereich des Ortskerns und der Brandenburger Straße ausgewiesen. Entsprechend ist der Planstandort von NP / Edeka innerhalb dieses Bereiches gelegen und bedingt die Ausstrahlungskraft im Bereich der Nahversorgung. Es handelt sich somit um einen städtebaulich integrierten Standort. Der zur Erweiterung und Modernisierung vorgesehene NP / EDEKA-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt im Ort. Er übernimmt somit eine wesentliche Bedeutung in der Nah- und Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung.*

*Das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR wird eingehalten.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Anlage 1, S. 31)

### **5.2 Bewertung des Kongruenzgebotes**

*„Das Kongruenzgebot lt. LEP HR ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Dabei sind die spezifischen*

*Standortrahmenbedingungen und die Versorgungsbedeutung des Golzower Einzelhandels für das ländliche Umland zu berücksichtigen. So wird ein großer Umsatzanteil mit Kaufkraft aus der Gemeinde Golzow erwirtschaftet. Ferner wird die zentralörtlich gegliederte Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum nicht nachhaltig beeinträchtigt.*

*Das Kongruenzgebot gemäß LEP HR wird teilweise eingehalten.*

*Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11). Dahingehend ist festzuhalten, dass die Kaufkraftbindung des erweiterten EDEKA-Marktes innerhalb des Bezugsraumes oberhalb von 25% liegen wird. Dieser Fakt ist in Anbetracht der Sondersituation des Standortes Golzow abzuwägen. So stellt die Gemeinde Golzow für das nur dünn besiedelte Umland das traditionelle Versorgungszentrum dar.*

*Die Orte und Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet (Zone II) verfügen aktuell über keine eigenen nachhaltigen Nahversorgungsstrukturen. Das Planvorhaben übernimmt somit auch für Teile des stark ländlich geprägten Umlandes wesentliche Versorgungsfunktionen. Demnach ist für das Planvorhaben in Golzow in Anbetracht der siedlungsstrukturellen Bedingungen eine Sondersituation als faktisches Versorgungszentrum für das ländliche Umland von einer über die Gemeindegrenze hinausgehenden Versorgungsbedeutung auszugehen. Der Planstandort bzw. die Gemeinde Golzow nimmt somit faktisch die Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt für ein ländlich geprägtes Umfeld ein.*

- *Die Gemeinde Golzow liegt in einem stark ländlich geprägten Gebiet (u.a. Belziger Busch, Belziger Landschaftswiesen, Truppenübungsplatz Lehnin) mit weitläufigen Wald- und Wiesenflächen im Umland.*
- *Für die umliegenden Orte stellt der Planstandort die nächstmögliche Versorgungsmöglichkeit dar. Somit zählen auch Teile der umliegenden Kommunen Kloster Lehnin, Planebruch und Bad Belzig zum betrieblichen Einzugsgebiet des erweiterten EDEKA-Marktes. Für diese Orte übernimmt das Planvorhaben wesentliche Grund- und Nahversorgungsfunktionen.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Anlage 1, S. 31/32)

### **5.3 Bewertung des Integrationsgebotes**

*„Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Vorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor.*

*Für Golzow wurde mittels Bauleitplanung der zentrale Versorgungsbereich Golzow im Bereich des Ortskerns und der Brandenburger Straße ausgewiesen. Entsprechend ist der Planstandort von NP / EDEKA innerhalb des Bereiches gelegen und bedingt die Ausstrahlungskraft im Bereich der Nahversorgung. Es handelt sich somit um einen städtebaulichen integrierten Standort.*

*Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird eingehalten.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Anlage 1, S. 32)

#### 5.4 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

*„Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.*

*Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten.:*

- Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung von EDEKA in Golzow inkl. Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) liegt die Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln auf einem nicht nachweisbaren Niveau bzw. < 0,1 Mio. €. Im Untersuchungsraum werden max. 2 - 3% Umsatzumverteilung erreicht (faktischer zVb Brück). Eine Bestandsgefährdung von Nahversorgungsbetrieben ist daraus nicht abzuleiten.  
Die verbrauchernahe Versorgung wird weder in Golzow noch in den Umlandkommunen negativ beeinträchtigt. Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche werden ihre Funktion beibehalten.*
- Insgesamt werden weder die Funktion noch die Entwicklung benachbarter Zentraler Orte oder zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht geschädigt. Das Vorhaben führt grundsätzlich zu einer Stärkung der Grund- und Nahversorgung in Golzow und im Umland.*

*Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gem. LEP HR, Ziel 2.7 wird eingehalten.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Anlage 1, S. 32)

Der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanz- und Tierwelt wird mit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 UVPG (Anlage 4) und dem Landschaftspflegerischen Fachgutachten Artenschutz (Anlage 5) Rechnung getragen.

Die Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 18.12.2020 wird wie folgt zitiert:

*„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“*

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- *Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):*

#### **„Großflächiger Einzelhandel“**

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

*„Dass ein Vorhaben nach seiner Größe und Sortimentsstruktur noch auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet ist, kann in der Regel als gesichert gelten, wenn 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 umfassen und die zulässige Verkaufsfläche des Einzelvorhabens insgesamt begrenzt bleibt.“*

(Auszug aus LEP HR vom 13.05.2019, S. 43, ZuZ2.12)

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und die demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können.

Nicht zentralrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter) unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den § 2 – § 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 1.270 m<sup>2</sup> die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m<sup>2</sup> deutlich überschreitet.

Mit der Festsetzung der Sortimentsliste sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg entsprochen.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe baulicher Anlagen
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung in Golzow getroffen.

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 in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung in Golzow getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,146 je 1,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,146 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf max. 1.270 m<sup>2</sup> begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2)

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.

Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

## 6.2 Festsetzung der Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019

Tabelle 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

<b>1.</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>
<b>1.1</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
<b>1.2</b>	<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>2.</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse



### **6.3 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.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Vollsortimenter erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Stellplatzordnung auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Dem Gewerbetreibenden wird so die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

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

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Brandenburger Straße (B102) ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt des jetzt bestehenden Supermarktes von der B102 aus. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

In der Anlage 3 wird die Verkehrstechnische Untersuchung vorgelegt.

*„Die Berechnung der Kapazität der Verkehrsströme erfolgte auf der Grundlage der am 18.09.2020 durchgeführten Kurzzeitählung und dem prognostizierten Verkehrsaufkommen in den Zufahrten des ausgebauten Verbrauchermarktes. Grundlage für das prognostizierte Verkehrsaufkommen sind vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Werte.*

*In Abgleich der zu erwartenden Verkehrsströme mit den ermittelten berechneten Kapazitäten der Fahrstreifen der B102 im Einmündungsbereich der Zufahrt des Verbrauchermarktes konnte die zu erwartende Qualitätsstufe des zu erwartenden Verkehrsablauf ermittelt werden.*

*Als maßgebendes Kriterium für die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes wurde die mittlere Wartezeit der Verkehrsströme im Knotenbereich ermittelt.*

*Entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS (Bild S5.24) beträgt die zu erwartende Wartezeit für alle beteiligten Verkehrsströme < 10s.*

*Die Verkehrsqualität (entsprechend Tabelle S5-1) kann somit in die Qualitätsstufe A eingeordnet werden.*

*Eine Betreibung der Zufahrt zum erweiterten Verbrauchermarkt ist somit in der erforderlichen Qualität A – Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann die Einmündung nahezu ungehindert passieren – zu erwarten.“*

(Zitat aus Verkehrstechnischer Untersuchung Anlage 3, S. 11)

Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr wird über dem direkt angrenzenden Rad/Gehweg sichergestellt. In 110 m Entfernung befindet sich eine mit Ampel gesicherte Fußgängerquerung.

## **6.5 Grünordnung**

### **6.5.1 Festsetzungen von Neuanpflanzungen im Plangebiet**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 13 Stück Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 16 – 18 cm im Wechsel anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Es sind Arten der Pflanzliste Nr. 1 zu verwenden.

Die Pflanzungen sollen an einem wechselfeuchten Standort erfolgen. Aufgrund der Anlage einer Versickerungsfläche ist auf den Flächen zeitweise mit hohem Wasserstand zu rechnen. Diese kurzzeitigen Überflutungen vertragen nicht viele Baumarten. Die Ulme ist ein typischer großkroniger Laubbaum insbesondere der ländlichen Siedlungen und der Feldflur. Die heimischen Ulmen sind sehr anfällig gegen das Ulmensterben, eine Krankheit, die durch den Ulmensplintkäfer verbreitet wird. Es wurden deshalb in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen zum Erhalt der Ulmen unternommen. Die züchterischen Ergebnisse sind sehr robust und nicht krankheitsanfällig. Es wird deshalb bezogen auf die örtlichen Standortverhältnisse die Festsetzung zur Baumart und der Sorte getroffen.

Die Gemeindevertretung Golzow hat einen Beschluss gefasst, welcher die Unterzeichnung der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ beinhaltet. Diese Willenserklärung sieht unter anderem auch die Aufforstung mit Laubbäumen vor. Mit der Festsetzung zur Grünordnung wird dieser Willenserklärung Rechnung getragen.

### **6.5.2 Pflanzliste 1 – Bäume zur Freiflächenbegrünung**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Ulmus Hybride „New Horizon“	Resista Ulme
Ulmus Hybride „Rebona“	Resista Ulme
Ulmus Hybride „Fiorente“	Resista Ulme

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasser / Abwasser

Der bereits bestehende Supermarkt ist sowohl mit Trinkwasser als auch Abwasser an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche vergrößert nicht wesentlich die Mengen an Trinkwasser und Abwasser.

#### Niederschlagswasser

Für den bestehenden Supermarkt liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Regenwassers im rückwertigen Grundstücksteil vor. Die geplanten Anbauten können ebenso im rückwertigen Bereich des Grundstückes über Mulden entwässert werden. Im Zuge des Bauantrages wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

#### Gas:

Der vorhandene Supermarkt ist derzeit bereits an das Erdgas – Netz angeschlossen.

#### Elektrizität:

Der vorhandene Supermarkt ist derzeit bereits an das Stromnetz angeschlossen

#### Löschwasser:

Gemäß Stellungnahme vom 19.01.2021 des Amt Brück stehen folgende Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zur Verfügung:

- Brandenburger Str. 86 (Flur 3, Flurstück 108/2),
- Brandenburger Str. 26 (Flur 3, Flurstück 108/2),
- Brandenburger Str., Betriebsgelände (Flur 3, Flurstück 108/2).

Die oben benannten Löschwasserentnahmestellen verfügen über eine Durchflussleistung von 800 l / min über 2 Stunden.

Die erforderliche Löschwassermenge wird mit dem Brandschutzkonzept im Bauantragsverfahren ermittelt.

#### Telekommunikation:

Der vorhandene Supermarkt ist derzeit bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

#### Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung an die Brandenburger Straße gut abfalltechnisch zu erreichen.

### **7.2 Bodenordnung**

Die Grundstücke des Plangebietes erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind durch die Überplanung des Grundstückes nicht durchzuführen.

### **7.3 Stellplätze im Sondergebiet**

Im Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 86 Stellplätze insgesamt als Gesamtparkplatzanlage geplant.

## 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom KSZ Ingenieurbüro GmbH (Anlage 2) erarbeitet, welche folgende Schlussfolgerung aufweist:

*„Die berechneten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten (insbesondere die pegelbestimmenden Daten der Kälteverbundanlage und der Kundenbewegungen auf dem Parkplatz) im Rechenmodell an den höchstmöglichen Pegeln orientieren. Für die im Rechenmodell zu Grunde gelegten Zeiträume*

• Betriebszeit werktags	06.00 – 20.30 Uhr
• Öffnungszeit werktags	07.00 – 20.00 Uhr
• Anlieferung	05.00/6.00 – 22.00 Uhr
• Stellplatznutzung	06.30 – 20.30 Uhr

*und den aufgeführten Emissionsdaten werden durch den Betrieb des erweiterten EDEKA-Marktes die Richtwerte der TA Lärm für die umliegenden Gebiete eingehalten bzw. unterschritten.*

*Durch den Betrieb der Verkaufseinrichtung unter den in diesem Bericht beschriebenen Randbedingungen sind bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, der der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.“*

(Zitat aus Schalltechnischer Untersuchung KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 22.10.2020, Anlage 2, S. 20)

## 9. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 9.585 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet	8.698 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche Brandenburger Str.	887 m <sup>2</sup>

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

### • Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

- überbaubare Grundstücksfläche	2.006 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen)	6.939 m <sup>2</sup>

## 10. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bebauungen	1.045.000 €
- Grünflächen/ Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes	10.000 €
	-----
gesamt netto	<b>1.055.000 €</b>
	=====

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet obliegt der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH. Ein städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

## 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung besteht die Möglichkeit die verbrauchsnahe Versorgung in der Gemeinde Golzow zu sichern.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt Golzow über einen modernen Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), welcher für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung von Golzow von größter Bedeutung ist.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, des Natur- und Artenschutzes können der Anlage 4 (Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls für die Umweltverträglichkeitsprüfung, S. 19) entnommen werden.

Die GMA Dresden zieht in Ihrer Auswirkungsanalyse folgendes Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens:

*„Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Erweiterung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib eines Lebensmittelmarktes in Golzow langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchsnahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. §11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.“*

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Anlage 1, S. 30)

## 12. Anlagen

- Anlage 1:  
Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des NP / EDEKA –  
Lebensmittelmarktes  
→GMA Dresden vom 30.09.2020 / geändert am 29.03.2022
- Anlage 2:  
Schalltechnische Untersuchung  
→KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 22.10.2020
- Anlage 3:  
Verkehrstechnische Untersuchung und Verkehrszählung  
→ Planungsbüro Jan Michel vom Oktober 2020
- Anlage 4:  
Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung  
Unterlage zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9  
UVPg  
→ Dipl.-Ing. Hagen Rossmann, Stand November 2020
- Anlage 5:  
Landschaftspflegerisches Fachgutachten Artenschutz  
→ Dipl. Ing. Hagen Rossmann, Stand Oktober 2020