

Amt Beetzsee
Gemeinde Päwesin

Begründung
zum
Bebauungsplan „Wohnbebauung Bollmannsruh“

VORENTWURF

vom 26. Mai 2026

Planungsträgerin
Gemeinde Päwesin
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestr. 33b
14778 Beetzsee OT Brielow

Planverfasserin
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

Planungsträgerin Gemeinde Päwesin
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestr. 33b, 14778 Beetzsee OT Brielow
Ansprechpartnerin Bauamt - Frau Corinna Haase
Tel.: (03381) 7999-23
E-Mail: c.haase@amt-beetzsee.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas
M. Sc. Yan Wang
M. Sc. Diana Gering

Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 02737 - 2147 250
E-Mail: sw@l-a-buero.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	4
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Denkmale	6
2.5 Altlasten	6
2.6 Wald	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Regionalplanung	9
3.4 Flächennutzungsplanung	10
3.5 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark	11
3.6 Schutzgebiete	11
3.7 Hochwasserschutz	12
4. Planungskonzept	14
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2 Planungskonzept	14
5. Planinhalt	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4 Verkehr	16
5.5 Grünordnung	16
5.6 Nachrichtliche Übernahmen	17
5.7 Immissionsschutz	17
5.8 Flächenübersicht	17
6. Umweltbericht	16
7. Verfahren	18
8. Rechtsgrundlagen	19
Textliche Festsetzungen	20

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Bollmannsruh“ befindet sich in der Ortslage Bollmannsruh zwischen der Landesstraße 192 und dem Oberen Beetzsee. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 248/1, 248/2 (tlw.), 262/1, 263/2, 264/2, 265/2 und 266/1 der Flur 5 der Gemarkung Päwesin und hat eine Größe von rund 0,49 Hektar.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Südwesten vom Hotel „SEEHOTEL Bollmannsruh am Beetzsee“
- im Nordwesten von landschaftlichen Flächen
- im Nordosten von Gehölzflächen und Wohnbaugrundstücken sowie
- im Südosten von dem Uferbereich des Beetzsees.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: Geoportal Amt Beetzsee, 2025).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein bis zwei Wohngebäuden zu schaffen. Für die Fläche im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude ist seit längerer Zeit ungenutzt und baulich stark verfallen. Ziel der Planung ist daher der Rückbau der bestehenden Bausubstanz sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neubebauung auf diesem Grundstück.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (Splitter-siedlung). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die bestehenden und beabsichtigten Bauvorhaben sind nicht mit § 35 BauGB vereinbar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die nordwestlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind verwilderte Grünflächen mit zahlreichem Gehölzbestand. Die südöstlichen Flächen sind mit einem Wohngebäude bebaut, das seit längerer Zeit ungenutzt und stark verfallen ist. Teilweise bestehen lediglich noch die Außenwände; Fenster und weitere Gebäudeteile sind nicht mehr vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereichs schließt der Uferbereich des Beetzsees an.



Abb. 2–3: Das vorhandene Wohngebäude (Foto: SR Planung).

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist im Nordosten über die Straße „Bollmannsruh“ erschlossen. Diese führt nach Nordwesten zur Landesstraße L 192. An der Kreuzung der Straße Bollmannsruh südwestlich des Plangebiets und der L 192 befindet sich eine Bushaltestelle, die von der Linie 569 angefahren wird.

Die Erschließung mit Strom, Wasser oder Wärme ist im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld vorhanden oder kann entsprechend hergestellt werden. Im Rahmen des Verfahrens werden dazu genauer Aussagen getroffen.

2.3 Eigentumsverhältnisse **(Hinweis: Anpassung Kap. 2.3 Stand 02.07.2026 erfolgt)**

Die Flurstücke 248/1, 248/2 und 265/2 der Flur 5, Gemarkung Pāwesin befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pāwesin. Die Flurstücke 263/2, 262/1, 264/2 und 266/1 der Flur 5, Gemarkung Pāwesin befinden sich im Privateigentum.

2.4 Denkmale

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

2.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

2.6 Wald

Im Plangebiet befindet sich keine geschützten Waldgebiete mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG.

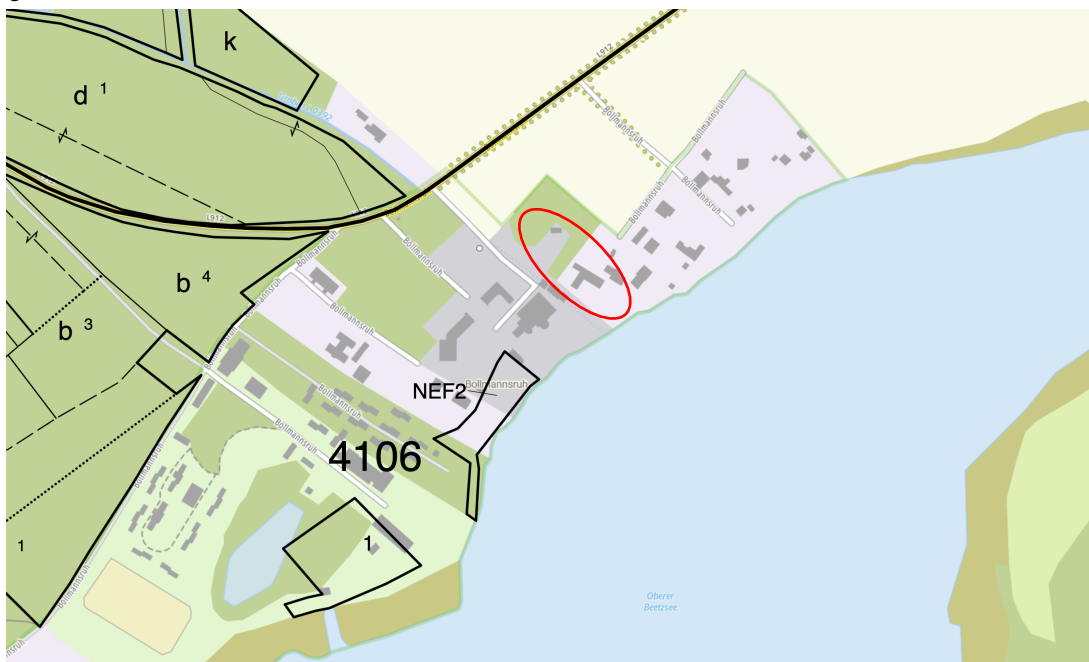


Abb. 4: Übersichtsplan Waldflächen (schwarze Umrandung mit Nummerierung) sowie des Plangebietes (rote Umkreisung) (Quelle: Geoportal Wald 2026).

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Splittersiedlung). Es besteht kein Baurecht für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

Für das Plangebiet sowie für das direkte Umfeld liegen keine Bebauungspläne vor.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Die Gemeinde Päwesin gehört nicht zum Gestaltungsraum Siedlung und ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR.

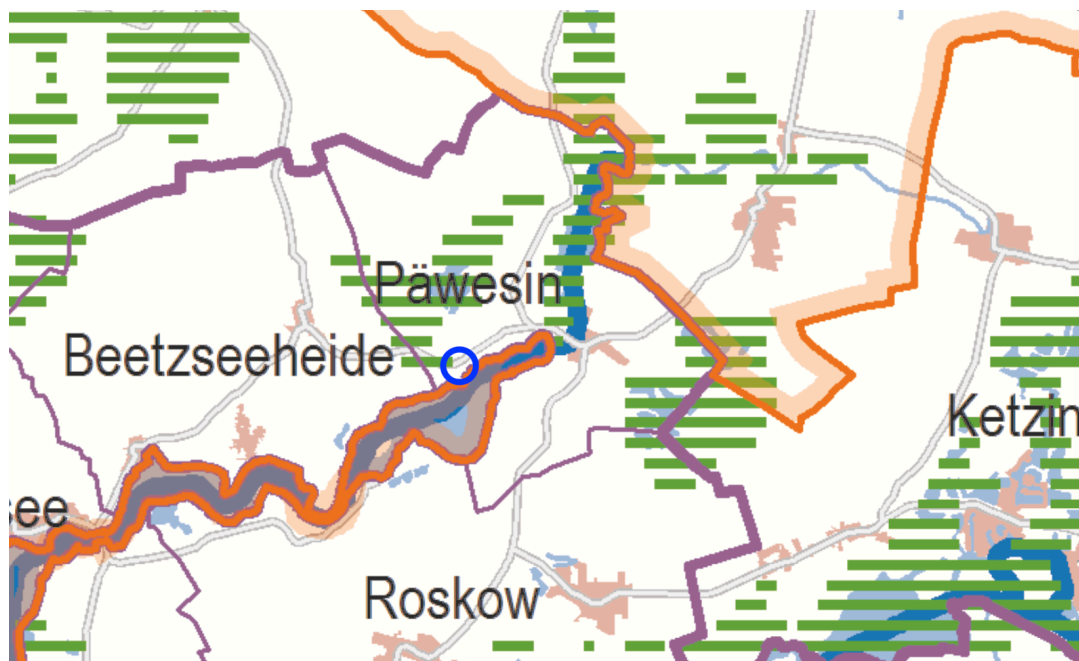


Abb. 5: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR vom 01.07.2019 (Ausschnitt; Plangebiet mit blauem Kreis).

Mit der Stellungnahme vom 14. Dezember 2020 im Rahmen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung schätzt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung das Vorhaben wie folgt ein bzw. es ergeben folgende Hinweise:

„Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet für 1 bis 2 Wohneinheiten entwickelt werden.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

- 5.2 Abs. 1 - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.
- 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Die Gemeinde Päwesin gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- *die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Salzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der innen Entwicklung gem. § 13a BauG) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;*
- *neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Päwesin 0,5 ha) geplant werden;*
- *Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in B. Plänen rechtswirksam festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.*

Aus den vorliegenden Unterlagen ist die voraussichtliche Lage des beabsichtigten Baufeldes zu entnehmen. Sofern die Darstellung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit der nördlichen Abgrenzung des Baufeldes nach Norden hin beendet wird, wäre die Planung aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung zu werten und würde in diesem Fall nicht im Widerspruch zu Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR stehen. Für den nordwestlich anschließenden Teil des Geltungsbereiches sollte eine Festlegung getroffen werden, die keine Wohnsiedlungsentwicklung zulässt.

Sofern der Geltungsbereich insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist der nördlich der benannten Abgrenzung des Baufeldes gelegene Teil des Geltungsbereiches, ca. 0,2 ha, auf die EEO anzurechnen.“

Die Anregungen der Stellungnahme werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die nördliche Abgrenzung des Baufeldes nach Norden wird so festgelegt, dass die Bauflucht zu den umliegenden Gebäuden nicht überschritten wird und die Planung aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung zu werten sein kann. Eine Anrechnung der Eigenentwicklungsoption gäbe es somit nicht.

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

3.3 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (Reg-BkPIG) Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 gebilligt und den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Im 2.

Entwurf wurden die Änderung an den Vorranggebieten Landwirtschaft, Gewerblich-Industrielle Vorsorgestandorte, Vorranggebiete Windenergie, usw. vorgenommen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt.

Das Plangebiet überschneidet sich in Ufernähe geringfügig mit Flächen, die im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 für eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz vorgesehen sind. Die Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz kennzeichnen Flächen, die bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden und sich teilweise innerhalb der Flächenkulisse des HQ100 befinden (vgl. Kap. 3.7 dieser Begründung). Es ist kein Vorranggebiet Landwirtschaft betroffen.

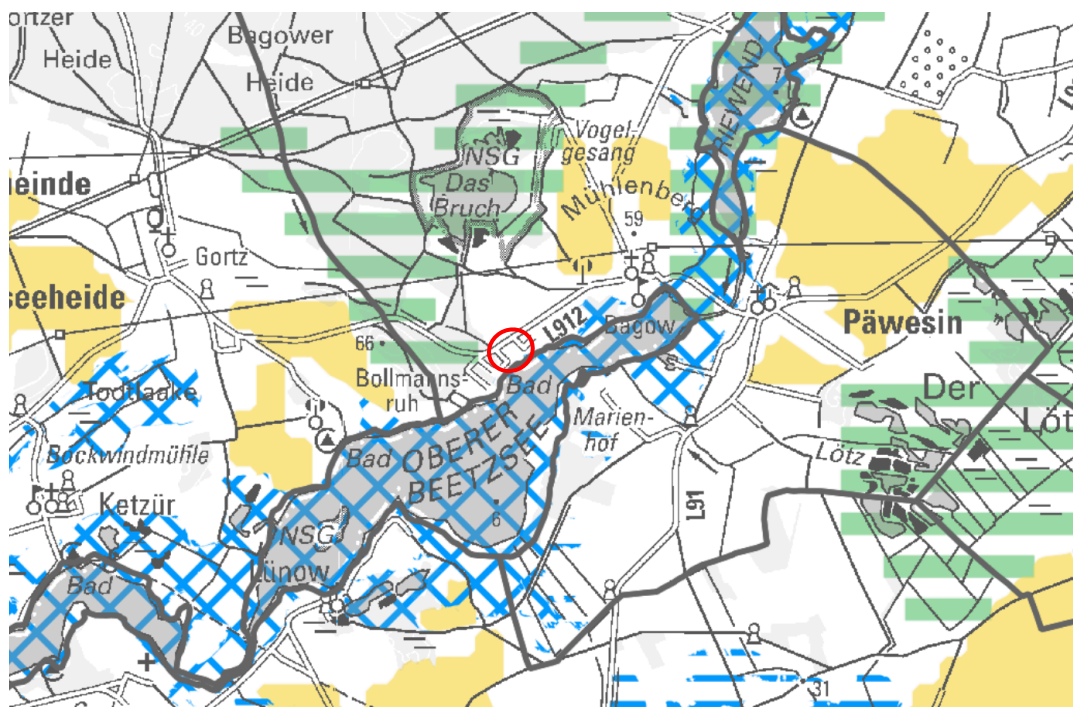


Abb. 6: Zweiter Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025 (Ausschnitt, Plangebiet mit rotem Kreis).

3.4 Flächennutzungsplanung

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Päwesin liegt kein Flächennutzungsplan vor. Aus Gesamtsicht der Gemeinde besteht kein Planerfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Bollmannsruh“ wird als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Das Planvorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf gesamtgemeindliche Belange der Infrastruktur, Erholung und Landschaft, die eine übergeordnete Planung erfordern würden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Ein selbstständiger Bebauungsplan bedarf nach Abschluss des Planverfahrens der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.5 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Für das Plangebiet befinden sich im Landschaftsrahmenplan keine relevanten Darstellungen.

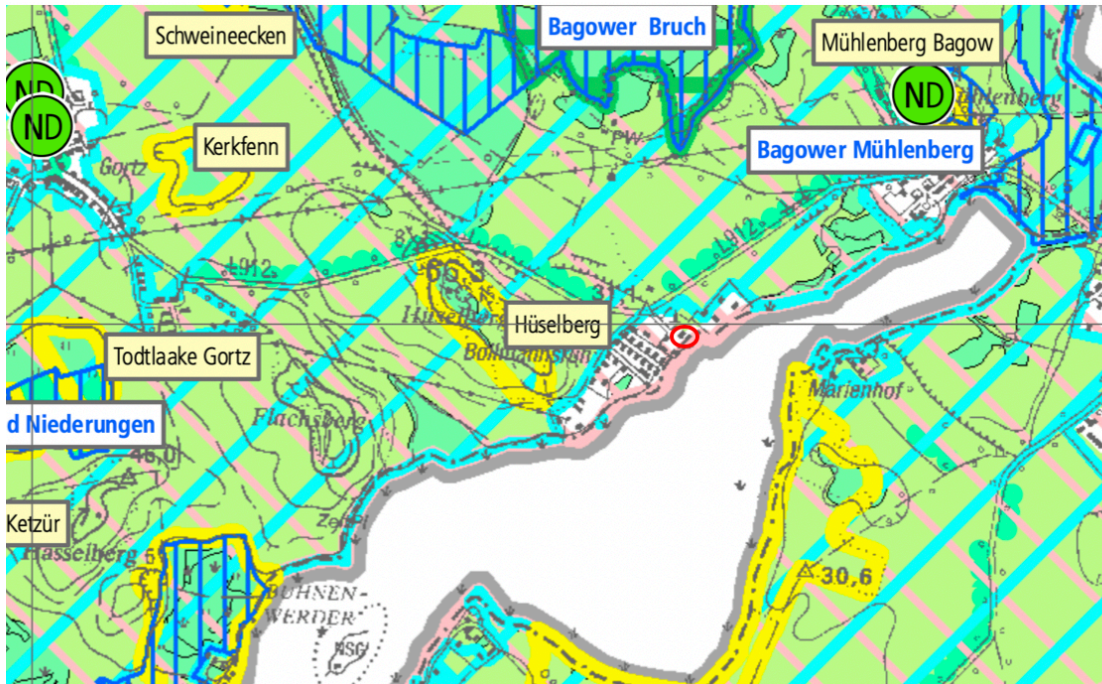


Abb. 7: Landschaftsrahmenplan des Landkreis Potsdam-Mittelmark (Ausschnitt; Plangebiet mit rotem Kreis).

3.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavel-land“ (3340-602) sowie an das Europäischen Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ (DE3542-421). Die bestehende Verkehrsfläche befindet sich im Vogelschutzgebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

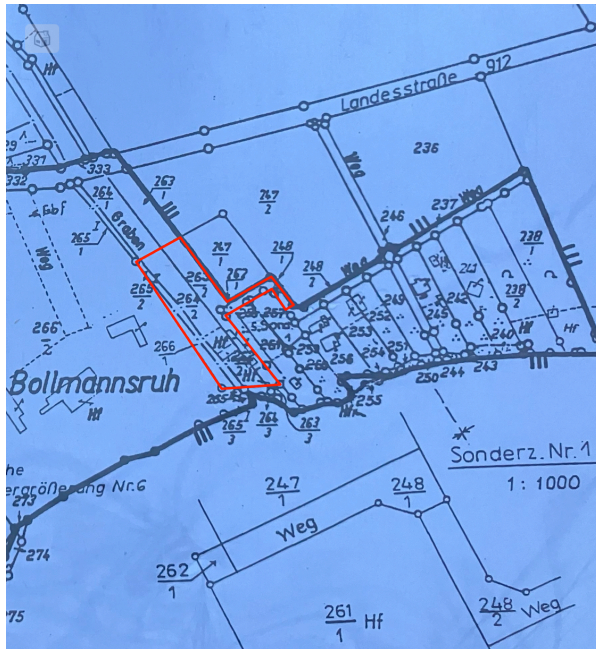


Abb. 8: Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (Ausschnitt; Plangebiet ist rot umrandet).

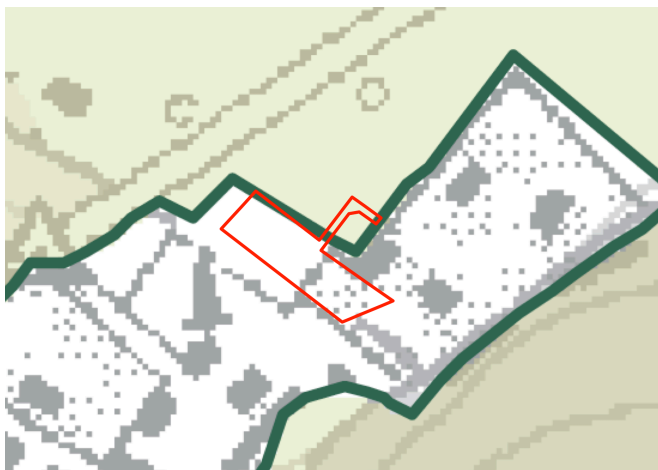


Abb. 9: Topografische Karte zu den Europäischen Vogelschutzgebieten im Land Brandenburg (Ausschnitt; Plangebiet ist rot umrandet).

3.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Beetzsees und im südlichen Teil des Plangebiets besteht ein Hochwasserrisiko mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100).



Abb. 10: Hochwasserrisikogebiete mit Wahrscheinlichkeiten (Ausschnitt; Plangebiet ist rot umrandet)
(Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2026).

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bollmannsruh“ verfolgt die Gemeinde Pāwesin folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein bis zwei Wohngebäuden,
- Sicherung der Erschließung und
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege.

4.2 Planungskonzept

Das bestehende, aufgegebene Wohngebäude soll abgerissen werden. An seiner Stelle sollen ein bis zwei neue Wohngebäude mit höchstens zwei Geschossen errichtet werden.

Die Zufahrt zu den zukünftigen Wohnbaugrundstücken soll aus Nordosten über das Flurstück 248/1 erfolgen.

Der Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten bleiben.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für eine Fläche von 0,36 Hektar im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Flächengrößen, des verkehrlichen Aufkommens sowie des Störungsgrads an dieser Stelle städtebaulich ungeeignet. Für diese Nutzungen bestehen in anderen Bereichen der Gemeinde Päwesin Entwicklungsmöglichkeiten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) bestimmt. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung neben den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO an der näheren Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,2 entspricht dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Dies begründet sich durch die Ortslage von Bollmannsruh am Uferbereich Beetzsee.

In der GRZ sind auch Terrassen zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ergibt sich eine maximal zulässige GRZ II von insgesamt 0,3.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei auch ein ausgebautes Dach als Vollgeschoss zu werten ist. So fügt sich das Bauvorhaben in das überwiegend ein- bis zweigeschossige Siedlungsgebiet der Umgebung ein.

Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen einhalten, sodass die gesetzlichen Anforderungen Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleiben.

Höhe baulicher Anlagen

Die alleinige Festsetzung von Vollgeschossen bietet keine ausreichende Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude. Daher wird zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) von 7,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird nach vorliegender Vermessung im weite-

ren Planverfahren über NHN im DHHN 2016 in Meter bestimmt. Für die Gebäude ist damit eine tatsächliche Höhe bis zu 7 m über natürlicher Geländehöhe zulässig. Diese Höhe entspricht der umliegenden Bebauung und bietet bei zwei Vollgeschossen Spielraum für die Umsetzung verschiedener Gebäude- und Dachformen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Die zu errichtenden Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Die offene Bauweise ist als dominierende Bauweise in der näheren Umgebung zu finden, so dass sich das Vorhaben in das bestehende Ortsbild einfügt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (Baufeld) gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Hauptanlagen zulässig. Der Abstand des Baufensters von 3,0 m zur südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze gewährleistet einen ausreichenden Abstand zu den unbebauten Nachbargrundstücken.

Nach § 23 Absatz 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.4 Verkehr

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Straße „Bollmannsruh“ nordöstlich des Plangebiets und wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der bestehenden Verkehrsfläche gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst unterzubringen.

5.5 Grünordnung

Private Grünfläche

Die Flächen im natürlichen Uferbereich und im möglichen Hochwasserbereich (vgl. Kap. 3.7 dieser Begründung) werden nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferzone“. Diese dient dem Schutz und der Entwicklung der Vegetation im Uferbereich zum Beetzsee sowie dem Hochwasserschutz.

Wege in wasserdurchlässigem Aufbau und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen und den Belangen des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen, wie z. B. Bänke oder Sitzgruppen, können in der Grünfläche zulässig sein.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 200 cm über der Oberkante des Geländes zulässig. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 2).

Erhaltung von Bäumen

Für den Teil nordwestlich des Baufensters werden die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll die vorhandene Vegetation geschützt bleiben.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserlinie HQ₁₀₀

In die Planzeichnung des Bebauungsplans wird die interpolierte Hochwasserlinie eines Hochwasserereignisses mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ100) (Stand: 13. Mai 2026) zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Durch ein solches Hochwasserereignis wären keine baulichen Anlagen im Plangebiet betroffen. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet.

5.7 Immissionsschutz

Aufgrund fehlender, lärmemittierender Betriebe im Umfeld sowie fehlender, stark befahrener Verkehrswege in direkter Angrenzung zu den geplanten Wohngebäuden, ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich. Durch Planung eines Allgemeinen Wohngebietes sind auch keine Lärmemissionen für das Umfeld zu erwarten. Es gelten die üblichen, gesetzten Grenzwerte.

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung (Flächenangaben gerundet)

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	0,49	
Bauliche Vorprägung / Allgemeines Wohngebiet	0,17	0,36
Vorhandene Vegetation / Private Grünfläche	0,28	0,09
Verkehrsfläche	0,04	0,04

6. Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Päwesin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnbebauung Bollmannsruh“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Beetzsee Nr. 01/2024 vom 07.01.2024 bekannt gemacht.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Wird ergänzt

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird ergänzt

Genehmigung

Wird ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, Nr. 14).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 36).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (GVBl.I/23, Nr. 30).

BBodSchG (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) 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.

BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 5. Dezember 2017

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

1.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.

Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 200 cm über der Oberkante des Geländes zulässig. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

3.

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)