

**Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1**  
**„Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II**  
**bis einschließlich Markgrafenplatz“**

Gemeinde Bad Saarow

**Begründung zum Vorentwurf**

August 2024

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Bad Saarow**

vertreten durch das Amt Scharmützelsee

Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow

Fon +49 33631 45145 Fax +49 33631 45147

post@amt-scharmuetzelsee.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin

Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680

stadtplanung@kleyerkoblitz.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>6</b>
1.1 Lage des Plangebiets	6
1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3 Anlass und Ziel der Planung	6
<b>2 Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1 Einleitungsbeschluss	7
2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.6 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.7.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.7.2 Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.7.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.7.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
<b>3 Bestandssituation</b>	<b>8</b>
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2 Natur, Landschaft und Umwelt	10
3.2.1 Topographie und Geologie	10
3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser	10
3.2.3 Arten und Biotope	10
3.2.4 Klima und Luft	12
3.2.5 Landschaftsbild und Erholung	13
3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	13
3.3.1 Bodenverunreinigungen	13
3.3.2 Bau- und Bodendenkmale	13
3.4 Erschließung	14
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	14
3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	14
3.4.3 Fußgänger und Radfahrer	14
3.5 Technische Infrastruktur	14
3.5.1 Ver- und Entsorgung	14
3.5.2 Löschwasser	14
<b>4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14

4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
4.1.3	Regionalplanung	15
4.2	Landschaftsschutzgebiet	16
4.3	Bauleitplanung	17
4.3.1	Flächennutzungsplan	17
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 59 „Spiritual Care Center“	17
4.3.3	Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“	17
4.3.4	Bebauungsplan Nr. 063 „Kurzentrum II“	18
4.4	Kommunale Satzungen und Verordnungen	18
4.5	Konzepte	18
4.5.1	Ortsentwicklungskonzept	18
4.5.2	See- und Ufernutzungskonzeption	18
4.5.3	Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee	18
4.6	Bergbauberechtigung	19
4.7	Wasserrecht	19
4.8	Luftverkehrsrecht	20
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>21</b>
5.1	Geltungsbereich	21
5.2	Art der baulichen Nutzung	21
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	21
5.2.2	Sonstige Sondergebiete	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3.1	Grundflächenzahl	21
5.3.2	Geschossfläche	22
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse	22
5.3.4	Höhe baulicher Anlagen	22
5.3.5	Abgrabungen	22
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5.1	Bauweise	23
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	23
5.6	Größe der Baugrundstücke	24
5.7	Stellplätze und Garagen	24
5.8	Nebenanlagen	24
5.9	Straßenverkehrsfläche	24
5.10	Geh- und Fahrrecht	24
5.11	Grünflächen	25
5.11.1	Öffentliche Grünflächen	25
5.11.2	Private Grünflächen	25

5.12	Immissionsschutz	26
5.12.1	Lichtemissionen	26
5.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.13.1	Flächenbefestigungen	26
5.13.2	Artenschutz	27
5.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
5.14.1	Pflanzlisten	28
5.15	Örtliche Bauvorschriften	29
5.15.1	Werbeanlagen	29
5.15.2	Einfriedungen	29
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>30</b>
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	30
8.2	Verkehr	30
8.3	Ver- und Entsorgung	30
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	30
8.4.1	Arten und Biotope	30
8.4.2	Boden, Wasser	30
8.4.3	Klima, Luft	30
8.4.4	Mensch, Erholung	31
8.4.5	Landschaftsbild	31
8.4.6	Kultur- und Sachgüter	31
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	31
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	31
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	31
8.7	Kosten	31
<b>9</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>
10.1	Textliche Festsetzungen	32
10.2	Nachrichtliche Übernahmen	34
10.3	Hinweise	35

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Saarow zwischen Scharmützelsee, Kurpark, Karl-Marx-Damm und Markgrafenplatz.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 7, 8, 9, 11, 12, 56, 57, 58, 59, 61 der Flur 9 sowie die Flurstücke 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 20, 21/1, 22, 32, 33, 34, 66 (tlw.), 276, 277, 278, 279, 293, 294, 363, 366, 367, 445 (tlw.), 446, 447 der Flur 11 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen mit dem Ziel der Entnahme von Einfamilienhäusern und Schaffung von Wohnanlagen im Bereich von Einfamilienhausstandorten, der Aufgabe von Hotel- und Beherbergungsstandorten sowie die Aufgabe der Nutzung von Gebäuden als Gastronomische Einrichtung soll eine den Vorstellungen der Gemeinde angepasste Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des ortsbildprägenden Charakters veranlasst werden.

Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow dargestellt, sollen historisch gewachsene Strukturen erhalten bleiben, die dem Erhalt des Kurortstatus dienen.

<sup>1</sup> Plangrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 20. Dezember 2023

Der bereits im Grundbuch gesicherte Uferwanderweg vom Kurpark bis zum Platz am Stein soll im B-Plan festgesetzt werden.

Ziele der Planung sind die Sicherung bestehender Einfamilienhausstandorte, die Sicherung der Standorte mit Sondernutzung wie z. B. Hotellerie, Beherbergung und Gastronomie sowie die Sicherung des bestehenden Uferwanderwegs vom Kurpark bis zum Platz am Stein.

## **2 Verfahren**

Zur Sicherung der von der Gemeinde gewünschten Vorhaben und Ziele wird die Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erforderlich. Er dient der Sicherung bestehender Nutzungen innerhalb einer überwiegend bebauten Fläche.

Der B-Plan Nr. 075, mit den Teilplänen 1 und 2, wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten (Teilplan 1 mit einer zulässigen Grundfläche von 5.015 m<sup>2</sup>, Teilplan 2 mit einer zulässigen Grundfläche von 7.431 m<sup>2</sup>). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

### **2.1 Einleitungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 8. November 2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

### **2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

### **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

### **2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

### **2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

### **2.6 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

### **2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **2.7.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.7.2 Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.7.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.7.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen**

Die Grundstücke im Plangebiet sind, abgesehen vom „Platz am Stein“ und vom „Markgrafenplatz“ bebaut.

Das Plangebiet ist weitestgehend durch Wohnnutzung in Form von zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern sowie privaten Gartenflächen, welche sich bis zum Ufer des Scharmützelsees erstrecken, geprägt. Die Gartenflächen sind zu großen Teilen von Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, bestanden. Die Einfamilienhäuser stehen in einem Abstand von ca. 10 bis 25 m zum Karl-Marx-Damm und werden durch Nebengebäude (Garagen und Carports) aber auch seeseitig stehende Bungalows ergänzt.

Nördlich angrenzend zum „Platz am Stein“ befindet sich auf dem Flurstück 21/1 ein zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach, welches als Hotel genutzt wird, sowie straßenseitig ein zur Hauptnutzung gehörender Wintergarten. Das Bestandsgebäude soll zu Gunsten eines ein- bis dreigeschossigen Ersatzbaus abgerissen werden. Diesbezüglich liegt ein positiver Bauvorbescheid mit Datum 2. Februar 2024 zur Errichtung eines Hotels vor. Das Grundstück besitzt eine kleine Steganlage.

Südlich des Spiritual Care Centers befindet sich ca. 10 m vom Seeufer entfernt das eingeschossige Vereinshaus eines Seglervereins. Das Gebäude ist vom Karl-Marx-Damm über einen teilbefestigten Weg bzw. Zufahrt erschlossen. Der Seglerverein verfügt über eine ca. 30 m lange Steganlage.

Über den im Plangebiet liegenden „Platz am Stein“ (im nördlichen Bereich) sowie den „Markgrafenplatz“ (angrenzend zur südlichen Geltungsbereichsgrenze) ist das Ufer des Scharmützelsees ausgehend vom Karl-Marx-Damm für die Öffentlichkeit erreichbar. Die Parkanlagen sind mit Ausnahme der Parkwege begrünt und mit Bäumen bestanden. Über den „Markgrafenplatz“ ist eine Steganlage erreichbar.





Bestand (Ohne Maßstab)

### **3.2 Natur, Landschaft und Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes der sog. „Saarower Hügel“, der Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Dieser Raum zeichnet sich allgemein durch hochflächen- und hügellandartige Reliefformen aus, die von Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet werden. Im Plangebiet sind sandige Bildungen, Dünen sowie Niederungen mit moorigen Bildungen vertreten.

#### **3.2.1 Topographie und Geologie**

##### **Topographie**

Das Plangebiet ist angrenzend zum Karl-Marx-Damm mit Höhen um 44 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) zunächst relativ eben und fällt dann zum Scharmützelsee im Westen auf ca. 39 m ü. NHN ab. Die Hangkante ist klar erkennbar.

##### **Boden**

Im Plangebiet treten Formationen der letzten Kaltzeiten, überwiegend sandige Bildungen der Täler (Seenrinne) auf. Daneben treten Geschiebemergel und Geschiebelehme der End- und Stauchmoränen, sowie kleine Binnendünen und in benachbarten Gebieten Flachmoortorf auf. Der Boden wird in erster Linie von trockenen Sanden und trockenen kiesigen Sanden, die teils eingelagerte tonig-sandige Fetzen aufweisen, geprägt. Sie besitzen meist nur eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden. In den Übergängen zu den Niederungen ist der Anteil organischer Substrate in den Böden höher.

#### **3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser**

##### **Grundwasser**

Das obere Grundwasserstockwerk im Uferbereich des Scharmützelsees ist von meist geringmächtigen und wechselhaft aufgebauten quartären Talsanden und -kiesen geprägt und weist dort natürlicherweise hohe Neubildungsraten durch Versickerung auf.

Die Lage am Rand der Seenrinne bedingt einen relativ niedrigen Grundwasserflurabstand, der im Plangebiet 7 m nicht übersteigt. Damit besteht auch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung.

##### **Oberflächengewässer**

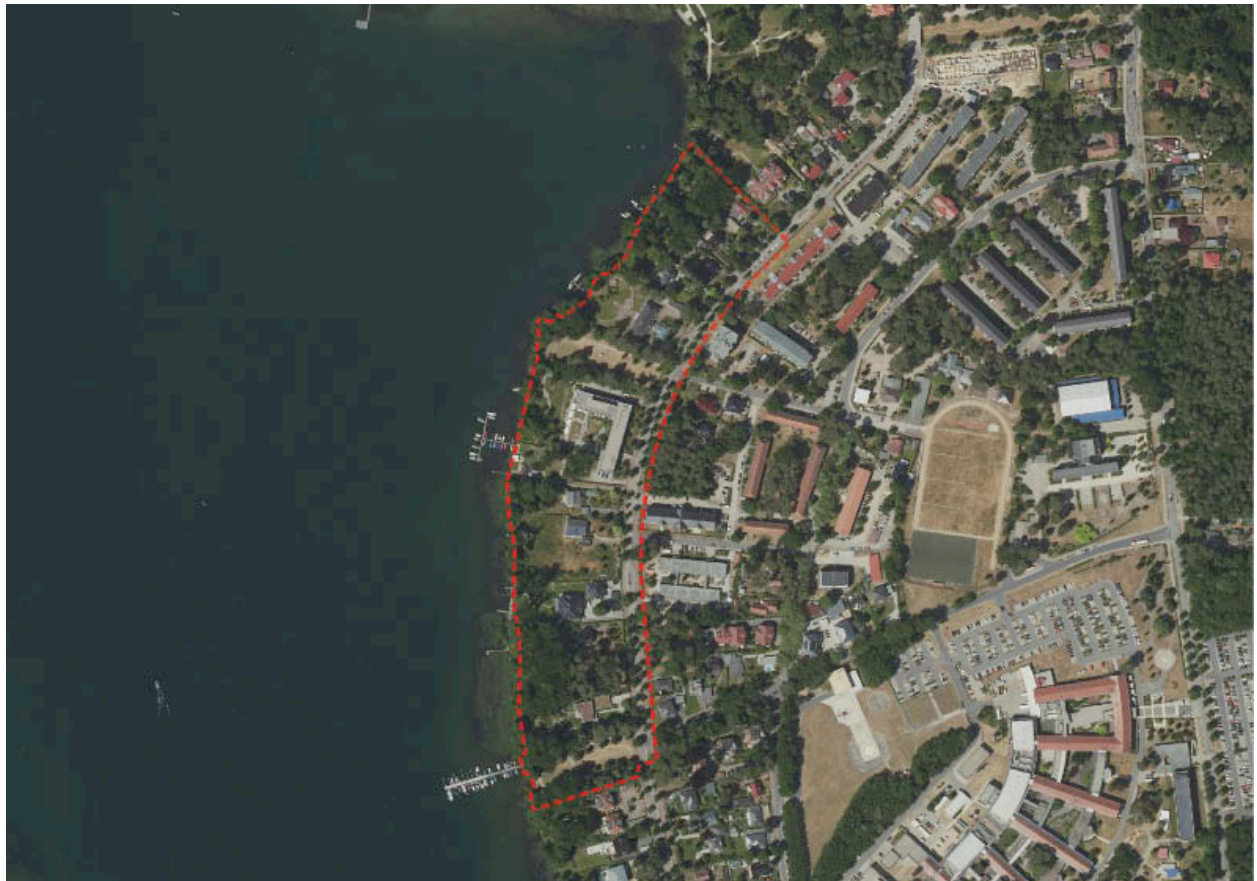
Westlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet an. Dieser ist gemäß § 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) als Gewässer I. Ordnung eingestuft.

#### **3.2.3 Arten und Biotope**

##### **Flora**

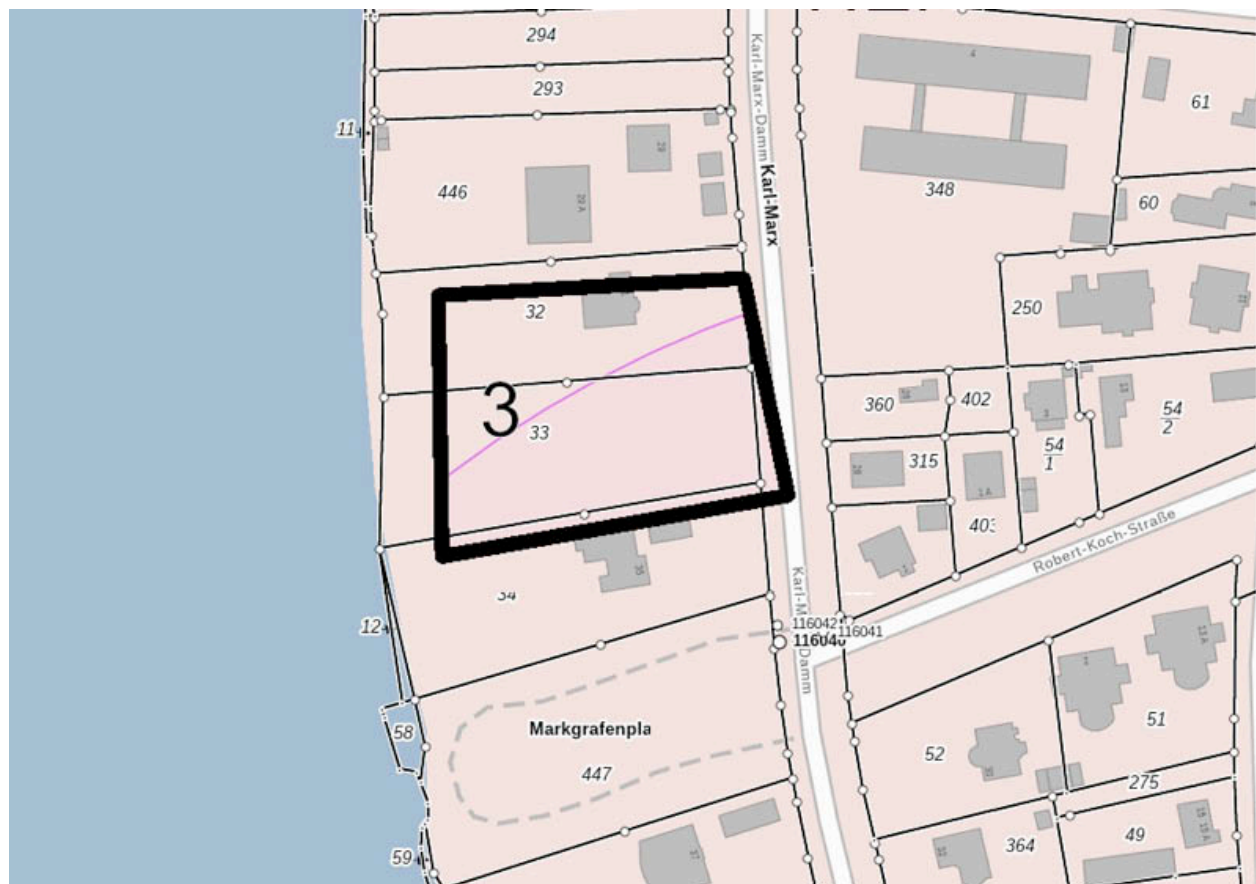
Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus Kiefern-Traubeneichen-Wald.

Auf Grund der bestehenden und ehemaligen Nutzungen und der natürlichen Verhältnisse sind die Flächen von unterschiedlicher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das pflanzliche Artenspektrum im Plangebiet wird sowohl von der natürlichen Vegetation aber auch durch den großen Anteil von Privatgärten und öffentlichen Grünflächen, sehr stark auch von Ziergehölzen bestimmt.

**Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>2</sup>**

Die Flurstücke 32 und 33 sind teilweise Lokaler Immissionsschutzwald 3200 gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Immissionsschutzwald mindert schädliche oder belästigende Einwirkungen von Stäuben, Aerosolen, Gasen oder Strahlungen sowie Lärm auf Wohn-, Arbeits- oder Erholungsbereiche oder andere schutzbedürftige Objekte durch Absorption, Ausfilterung oder Sedimentation, sowie durch Förderung von Thermik und Turbulenz. Er mindert die Schallausbreitung von Lärmquellen. Immissionsschutzwald wird durch seine Lage zwischen Emittenten und einem zu schützenden Bereich definiert.

<sup>2</sup> Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 20. Dezember 2023

Forstgrundkarte (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>3</sup>

### Fauna

Für das Untersuchungsgebiet liegen bisher keine faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan Auskunft bzw. werden Angaben von anderen Vorhaben in der Gemarkung verwendet.

Die im Plangebiet bestehenden Gehölzbestände bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Vor allem Menschen, Lärm, Kfz-Bewegungen und intensive Pflegearbeiten stören die natürliche Lebenswelt im Plangebiet (Fluchtwirkung). Im ufernahen Bereich des Scharmützelsees halten sich zahlreiche Wasservögel auf. Zu diesen Wasservogelarten gehören der Höckerschwan, die Stockente, die Bläsralle und Möwenarten.

In nachfolgender Liste sind einige nachgewiesene Arten der stark durchgrünten und mit Wald wechselnden Saarower Siedlungsbereiche genannt:

Mauersegler, Lederlaufkäfer, Gartenlaufkäfer Stieglitz, Grünfink, Feldsandläufer, Siebenpunkt, Ringeltaube, Hausspitzmaus, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Goldammer, Igel, Rotkehlchen, Rauchschnalbe, Kolkrabe, Nebelkrähe, Saatkrähe, Neuntöter, Feldhase, Nachtigall, Steinmarder, Schafstelze, Hausmaus, Ährenmaus, Steinschmätzer, Pirol, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Grünspecht, Iltis, Girlitz, Star, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Sperbergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotfuchs, Erdkröte, Teichmolch, Teichfrosch, Eichhörnchen.

### 3.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18° C

<sup>3</sup> Landesbetrieb Forst Brandenburg, <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 13. Juni 2023



bis 18,5° C im Juni und -1° C bis 0° C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8° C bis 9° C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern (Übergangszone zwischen maritim beeinflusstem und kontinentalem Klima).

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen, gemessen in Pieskow, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum liegt im Monat Juni. Die Grundwasserneubildung erfolgt vor allem außerhalb der Vegetationszeit und ist durch den großen Anteil unbebauter und unbefestigter Flächen kaum gestört.

Die relativ dichte Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung z. B. durch Verkehr, ist im Plangebiet gering.

### **3.2.5 Landschaftsbild und Erholung**

Die landschaftliche Eigenart des Plangebiets wird durch den starken und alten Baumbestand geprägt. Die Grundstücke zeigen noch oft die für Bad Saarow ehemals typische Kombination von Altbäumen und Bebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Seeuferzone, die über den „Platz Am Stein“ und den „Markgrafenplatz“ für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Attraktiv ist das Zusammenspiel aus durchgrünter Bebauungsstruktur und Ausblick auf den Scharmützelsee.

## **3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **3.3.1 Bodenverunreinigungen**

#### **Altlasten**

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Oder-Spree zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

#### **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es gilt die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3.3.2 Bau- und Bodendenkmale**

#### **Baudenkmale**

Baudenkmale sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

#### **Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu

erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Karl-Marx-Damm, der das Plangebiet im Osten begrenzt.

#### **3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt in ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets am Karl-Marx-Damm (Bushaltestelle Markgrafenplatz). Dort verkehrt die Linie 430 welche das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof Bad Saarow als auch mit dem Bahnhof in Fürstenwalde (Spree) sowie den den Scharmützelsee umgebenden Ortschaften verbindet.

#### **3.4.3 Fußgänger und Radfahrer**

Entlang des Karl-Marx-Damms verläuft auf der westlichen Seite ein Fußweg, auf der östlichen Seite ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Abwassererschließung des Änderungsbereichs kann über die vorhandenen Medien in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ im Karl-Marx-Damm erfolgen. Elektroleitungen, Gasverteilungsleitungen, sowie Fernmeldekabel der EWE Netz GmbH sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld vorhanden.

#### **3.5.2 Löschwasser**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Dauer über mindestens 2 Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

## **4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 2 LEPro 2007, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Beides ist hier der Fall. Der B-Plan dient der Erhaltung der ortstypischen Bebauung sowie der Aktivierung von ungenutzten Flächen im Innenbereich.

Die Planung folgt zudem dem Grundsatz in § 6 Abs. 3 LEPro 2007, der die Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, gewährt. Ziel des B-Plans ist unter anderem einen Teil des Ufers des Scharmützelsees mittels eines Uferwanderweges öffentlich zugänglich und erlebbar zu machen.

#### **4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der LEP HR, der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung entspricht dabei dem Ziel 5.1 Abs. 1 LEP HR, wonach die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Ebenso wird Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR entsprochen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Bad Saarow.

#### **4.1.3 Regionalplanung**

##### **Integrierter Regionalplan Oderland-Spree**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14. März 2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29. November 2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

##### **Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21. Juni 2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Diese Ortsteile erhalten nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung (2 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

#### 4.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“. Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen: Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur.

Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit Darstellung Geltungsbereich (Ohne Maßstab)<sup>4</sup>

<sup>4</sup> © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 20. Dezember 2023



### 4.3 Bauleitplanung

#### 4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13. Juli 2006 rechtswirksam. Er stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen und einen Streifen parallel zum Scharmützelsee als auch den „Platz Am Stein“ und den „Markgrafenplatz“ Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen dar.

Der B-Plan wird aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Saarow entwickelt.



Rechtswirksamer FNP Stand 13. Juli 2006 mit Darstellung Plangebiet (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>5</sup>

#### 4.3.2 Bebauungsplan Nr. 59 „Spiritual Care Center“

Der seit dem Jahr 2012 rechtskräftige B-Plan Nr. 59 „Spiritual Care Center“ setzt für einen Teil des Flurstücks 445 ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gesundheit, Wohnen, Pflege und Bildung fest. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 59 wird aus dem Plangebiet des B-Plans 075 Teilplan 1 ausgenommen.

#### 4.3.3 Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“

Im Südosten grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung hat am 8. November 2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans beschlossen.

<sup>5</sup> Amt Scharmützelsee

#### 4.3.4 Bebauungsplan Nr. 063 „Kurzentrum II“

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 063 „Kurzentrum II“ an das Plangebiet an. In ihm werden die angrenzenden Flächen als Sondergebiet, Öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Insbesondere folgende kommunale Satzungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 23. November 2006,
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14. Oktober 2005,
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Bad Saarow, 14. Juni 2013.

#### 4.5 Konzepte

##### 4.5.1 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Mai 2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030<sup>6</sup> beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde Bad Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

Demnach soll u. a. der Uferwanderweg verlängert werden. Das Wohnen betreffend sollen weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur nur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Der Landhauscharakter der Bebauung mit durchgrünten Gebieten soll erhalten werden.

##### 4.5.2 See- und Ufernutzungskonzeption

Die See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK)<sup>7</sup> liegt im Entwurf mit Stand 8. Mai 2019 vor. Diese hat angesichts des hohen Nutzungsdrucks, dem der Scharmützelsee mit seiner Uferzone und dem angrenzendem Hinterland ausgesetzt ist, als Ziel Vorschläge und Ansätze zur Lösung von Nutzungs- und Interessenkonflikten zu unterbreiten. Die Konzeption legt den Schwerpunkt auf den Zustand und die Nutzung der Uferzone.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt das Konzept die Neuanlage eines seeseitigen Uferwegs zwischen Kurpark und „Platz am Stein“ dar.

##### 4.5.3 Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee

Ludwig Lesser mit Emil Kopp haben den Bebauungsplan der Landhauskolonie Bad Saarow-Pieskow aufgestellt und Gärten/ Freiräume separat beplant, von welchen bereits einige als Gartendenkmal geschützt sind. Ludwig Lesser schuf städtebauliche Grünverbindungen zwischen der umliegenden Landschaft und den in regelmäßigen Abständen vorhandenen, öffentlichen Parkanlagen am Wasser. Der Platz am Stein und der Markgrafenplatz sind darin als Grünflächen dargestellt.

---

<sup>6</sup> Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 Endbericht, tourismus plan B GmbH, 28. Mai 2018

<sup>7</sup> See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK), Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg, Entwurf 8. Mai 2019



Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee<sup>8</sup>

#### 4.6 Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). Laufzeitende ist der 8. November 2024.<sup>9</sup>

#### 4.7 Wasserrecht

Der im Westen das Plangebiet begrenzende Scharmützelsee ist Teil der Bundeswasserstraße Storkower Gewässer (SkG) und zählt zur Wasserstraßenklasse I.. Zuständig für die Verwaltung der

<sup>8</sup> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP 11./13.-22. Änderung, Zossen, November 2022

<sup>9</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportal LBGR Brandenburg, 20. Dezember 2023





## **5 Inhalte des Bebauungsplans**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der B-Plan setzt die Grenzen seines Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung der bestehenden Nutzungen und Bebauungsstrukturen sowie das Ziel der Sicherung des Uferwanderwegs erreicht werden kann.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses ist ein Teil des Flurstücks 445 nicht Teil des Geltungsbereichs. Für diesen Teil des Flurstücks liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 59 „Spiritual Care Center“ vor.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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 allgemein zulässig.

Da die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Beherbergungsbetriebe aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (Dauerwohnen) in der Gemeinde in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen, wird diese Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen. Für Beherbergungsbetriebe wird eine gesonderte Fläche in Form eines Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht dem Erholungscharakter der ufernahen Struktur in Bad Saarow. Gartenbaubetriebe gehen oftmals mit einem erhöhten Platzbedarf einher und Tankstellen sind zentral im Gemeindegebiet besser angesiedelt und entsprechen ebenso nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Erholungscharakters im ufernahen Bereich des Scharmützelsees.

**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 BauNVO

Durch die Festsetzung der gemäß LWaldG als Wald eingestuftten Flurstücke 32 und 33 geht Wald verloren. Gemäß § 8 LWaldG ist eine Waldumwandlung erforderlich.

#### **5.2.2 Sonstige Sondergebiete**

Der straßenseitige Teil des Flurstücks 21/1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel) festgesetzt. Die langfristige Nutzung als Standort für ein Hotel wird so gesichert. Das auf der Fläche stehende Hotel soll abgerissen und durch einen ein- bis dreigeschossigen Neubau ersetzt werden. Diesbezüglich liegt ein positiver Bauvorbescheid mit Datum 2. Februar 2024 zur Errichtung eines Hotels vor.

**TF 1.2** Im Sondergebiet SO Hotel sind Hotels zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung aus dem Umfeld des B-Plans wird damit im Plangebiet fortgeführt.

Im Sondergebiet wird die GRZ auf Grundlage des vorhandenen Konzepts mit 0,5 festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

**TF 2.1** Im Sondergebiet Hotel darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet gibt es mehrere Grundstücke, auf welchen die festgesetzte GRZ von 0,2 im Bestand geringfügig überschritten wird. Um dennoch neben zulässiger Erneuerung und Instandhaltung langfristig auch ein Ersetzen der baulichen Anlagen zu ermöglichen, setzt der B-Plan fest, dass die festgesetzte GRZ gemäß § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO durch bauliche Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen und deren Grundfläche nicht überschreiten.

**TF 2.2** Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.

§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

### 5.3.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten aus der zulässigen Grundflächenzahl in Kombination mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird dort nicht festgesetzt.

Im Sondergebiet Hotel wird die zulässige Geschossfläche auf Grundlage der vorliegenden Hotelplanung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

### 5.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Bestandsbebauung, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine maximale Bebauung mit zwei Vollgeschossen (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008<sup>11</sup>) festgesetzt.

Im Sondergebiet Hotel sind entsprechend der vorliegenden Hotelplanung und analog zur Bebauung im B-Plan Nr. 59 im straßenseitig liegenden Teil des Baugebiets gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal drei Vollgeschosse zulässig. Im seeseitig liegenden Teil ist maximal ein Vollgeschoss (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008) zulässig.

### 5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausgehend von einer mittleren Straßenoberkante von 45 m ü. NHN eine Höhe von 55 m ü. NHN (10 m über Straßenniveau) nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausgehend von einer mittleren Straßenoberkante von 44 m ü. NHN eine Höhe von 54 m ü. NHN (10 m über Straßenniveau) nicht überschreiten.

Im Sondergebiet Hotel wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage des Bauvorbescheids straßenseitig mit 57 m ü. NHN und seeseitig mit 53 m ü. NHN festgesetzt.

### 5.3.5 Abgrabungen

Bislang wird in den umgebenden bebauten Strukturen der Freiraum durch Gärten geprägt, die entsprechend des Geländeniveaus bis an die Gebäude heran führen. Die Ausnutzungsmöglich-

---

<sup>11</sup> Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

keiten der Grundstücke würden durch nachträgliche Abgrabungen erhöht, z. B. durch die Möglichkeit dort dann Aufenthaltsräume zu schaffen. Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß zur Belichtung der Kellergeschosse beschränkt werden.

Um nachträglich die Abgrabung von Flächen mit dem Ziel Kellergeschosse zu Aufenthaltszwecken nutzen und von außen zugänglich zu machen zu verhindern, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen und Treppen aus Kellergeschossen ins Freie sind zulässig.

**TF 2.3** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

#### **5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird zur Sicherung der bestehenden Struktur festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebietsstruktur durch das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert wird.

#### **5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

##### **5.5.1 Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies dient insbesondere der Sicherung des offenen und grünen Charakters und der für die Gemeinde Bad Saarow typische lockere Bebauungsstruktur mit Gartenstadtcharakter.

**TF 3.1** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet Hotel wird auf Grundlage des vorliegenden Bauvorbescheids für den Neubau eines Hotels mit einer Gebäudelänge von maximal 48 m eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

##### **5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die in diesen Grenzen eine flexible Stellung und Ausrichtung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Die straßenseitigen Baugrenzen werden in den allgemeinen Wohngebieten in einem Abstand von 20 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen gelegt um hier einen breiten und begrünten Freiraum zu sichern. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf dem Flurstück 19/3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Flurstücken 34 und 446 wird davon abgewichen, da die Bestandsgebäude näher an der straßenseitigen Grundstücksgrenze stehen.

Im Sondergebiet Hotel wird die überbaubare Grundstücksfläche auf Grundlage des vorhandenen hochbaulichen Konzepts festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO entsprechend des baulichen Bestands durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m überschritten werden.

**TF 3.2** Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um maximal 5 m überschritten werden.

§ 23 Abs. 2 BauNVO

### **5.6 Größe der Baugrundstücke**

Um den bestehenden landschaftlich geprägten Charakter zu sichern, der im wesentlichen von großen, baumbestandenen und durchgrünzten Grundstücken geprägt wird, wird in Anlehnung an das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow (s. 4.5.1 Ortsentwicklungskonzept) die zulässige Mindestgröße von Baugrundstücken festgesetzt. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> haben müssen.

**TF 4** Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

### **5.7 Stellplätze und Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel zum Karl-Marx-Damm sollen so auf den Grundstücken begrünte Flächen erhalten werden.

**TF 5** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

### **5.8 Nebenanlagen**

Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäuden, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen und der Gartenstadtcharakter des Plangebiets soll so gesichert werden.

**TF 6** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

### **5.9 Straßenverkehrsfläche**

Die im östlichen Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Karl-Marx-Damm“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraums, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb des Straßenraums sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **5.10 Geh- und Fahrrecht**

Der von Norden über den Kurpark kommende Uferwanderweg soll gemäß des Entwurfs der See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK) (s. 4.5.2 See- und Ufernutzungskonzeption) bis zum „Platz Am Stein“ fortgeführt werden.

Diesbezüglich wurden auf den Flurstücken 20, 276 und 279 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit dem Recht zum Anlegen, Begehen und Befahren eines öffentlich genutzten Uferwanderwegs entlang des Seeufers in einer Breite von ca. 3 m über die gesamten Grundstückslängen für die Gemeinde Bad Saarow, vertreten durch die Bad Saarow-Pieskow Kur- und Fremdenverkehrs GmbH eingetragen. Die Verpflichtung zur Unterhaltung des Weges einschließlich seiner Verkehrssicherung obliegt dem Begünstigten der eingetragenen Dienstbarkeit.

Der Uferwanderweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Diesbezüglich wird eine Fläche G in einer Breite von 3 m festgesetzt, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Güns-



ten der Gemeinde Bad Saarow zu belasten ist. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde einen durch die Allgemeinheit nutzbaren befestigten Uferwanderweg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Uferwanderweges ist das Befahren des Weges durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.

**TF 7** Die festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Saarow einen durch die Allgemeinheit nutzbaren, befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Weges ist das Befahren durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## **5.11 Grünflächen**

### **5.11.1 Öffentliche Grünflächen**

Der „Platz am Stein“ im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie der „Markgrafenplatz“ am südlichen Rand des Plangebiets werden entsprechend des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie zur normalen Ausstattung einer Parkanlage gehören, wie z. B. Wege, Bänke oder Schutzdächer. Über die Grünflächen wird eine Erreichbarkeit des Ufers des Scharmützelsees für die Öffentlichkeit gewährleistet.

### **5.11.2 Private Grünflächen**

Die seeseitigen Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Private Haus- und Erholungsgärten PG 1 festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt so, dass die seeseitig im Bestand vorhandenen Terrassen innerhalb der Baugebiete liegen. Die Grenze zwischen privaten Grünflächen und Baugebieten liegt außerhalb des LSG „Scharmützelseegebiet“ (s. 4.2 Landschaftsschutzgebiet).

Das durch die Sportgemeinschaft Vorwärts Bad Saarow e. V. (SGVBS) genutzte Grundstück mit Vereinshaus am Scharmützelsee (Flurstück 366) wird als private Grünfläche PG 2 mit Zweckbestimmung Seglergarten festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundfläche und Höhe nicht überschreiten.

**TF 8.1** Innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundfläche und Höhe nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander und zur Abgrenzung zum Uferwanderweg (s. 5.10 Geh- und Fahrrecht) zulässig.

**TF 8.2** Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander und zur Abgrenzung zum Uferwanderweg zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## 5.12 Immissionsschutz

### 5.12.1 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren, ist die Licht-Leitlinie<sup>12</sup> des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

## 5.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 5.13.1 Flächenbefestigungen

Befestigte Flächen müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Schotter, Kies, versickerungsfähiges Pflaster mit entsprechendem durchlässigem Unterbau) hergestellt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann so in tiefere Bodenschichten gelangen.

**TF 9.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

---

<sup>12</sup> Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

### 5.13.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden innerhalb der Vegetationsperiode 2024 untersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Grundsätzlich sind folgende Maßnahmen zu beachten.

#### Einfriedungen

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Quermöglichkeiten für diese festgesetzt, dass geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Kleintiere verhindern, zur Einfriedung von Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen sind.

**TF 9.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewährleisten, müssen die Zaunfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

**TF 9.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

#### Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### 5.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig. Zur Sicherung von Großgrün (Bäume) und Lebensräumen von Tieren werden jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Bäume spenden Schatten, produzieren Sauerstoff und speichern Kohlenstoff. Über die Blätter verdunsten sie Wasser und kühlen. Gleichzeitig belüften ihre weit verzweigten Wurzeln den Boden und ermöglichen, dass Niederschlag das Grundwasser erreichen kann. Sie schaffen Lebens-

räume für verschiedene Tierarten. Sträucher halten Wind ab, filtern Staub, speichern CO<sub>2</sub> und spenden Schatten. Sie bieten verschiedenen Tierarten Nahrung und Lebensräume.

Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

**TF 10** Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 5.14.1 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu verwenden. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apple	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laciniatus, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

## 5.15 Örtliche Bauvorschriften

### 5.15.1 Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen d. h. an dem Ort, an dem sich auch die Nutzung befindet. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden.

**TF 11.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

### 5.15.2 Einfriedungen

Zur Sicherung von Blickbeziehungen dürfen Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO eine Höhe von 1,6 m ü. GOK (über Geländeoberkante) nicht überschreiten.

**TF 11.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

## 6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>	Ge- schosse	GFZ	Mögliche Ge- schossfläche in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>						
WA 1	5.164	0,2	1.033	2	---	2.066
WA 2	12.111	0,2	2.422	2	---	4.844
<b>Sondergebiet Hotel</b>	3.120	0,5	1.560	1-3	0,8	2.496
<b>Summe</b>	<b>20.395</b>		<b>5.015</b>			<b>9.406</b>
<b>Sonstige Flächen</b>						
Öffentliche Grünfläche	10.138					
Private Grünfläche	21.986					
Verkehrsfläche	9.226					

<b>Summe</b>	<b>41.350</b>					
--------------	---------------	--	--	--	--	--

## 7 Prüfung der Umweltbelange

Die Prüfung der Umweltbelange inkl. Aussagen zum Artenschutz wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung des B-Plans sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu erwarten. Sie werden mit der Planung gesichert.

### 8.2 Verkehr

Die Aufstellung des B-Plans ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

### 8.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den angrenzenden Straßenräumen an.

### 8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Die Inanspruchnahme von Wald auf den Flurstücken 32 und 33 bedingt einen Waldausgleich der im weiteren Verfahren geklärt wird.

#### 8.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baumpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

#### 8.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Erhöhung des Versiegelungsgrades. Mit der möglichen Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

#### 8.4.3 Klima, Luft

Die geringe zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust kann zu einer Veränderung des Mikroklimas führen. Mit Umsetzung der Planung ist punktuell mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einer Verringerung der Staubbindungsfunktion durch Pflanzen zu rechnen.

#### **8.4.4 Mensch, Erholung**

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und Wege und stellt auch aufgrund des geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

#### **8.4.5 Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau einzelner neuer Gebäude kann es zu einer geringfügigen Veränderung der Gebietsstruktur kommen, die sich jedoch in die umgebenden Strukturen einfügt. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

#### **8.4.6 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten bislang nicht bekannte Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar.

#### **8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen**

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten.

#### **8.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)**

Durch die Änderung der Planung wird kein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen initiiert, der über den bisherigen Bedarf hinausgeht.

#### **8.6 Maßnahmen der Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### **8.7 Kosten**

Der Gemeinde Bad Saarow entstehen durch die Planung Kosten für die Erstellung des B-Plans inklusive der notwendigen Gutachten.

### **9 Rechtliche Grundlagen**

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

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

Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, Nr. 16)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 14)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S., ber. Nr. 40)

Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow, 13. Juli 2006

## **10 Anlagen**

### **10.1 Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 BauNVO

**TF 1.2** Im Sondergebiet SO Hotel sind Hotels zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

#### **Maß der baulichen Nutzung**

**TF 2.1** Im Sondergebiet Hotel darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

**TF 2.2** Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.

§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

**TF 2.3** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

**TF 3.1** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

**TF 3.2** Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um maximal 5 m überschritten werden.



§ 23 Abs. 2 BauNVO

### **Größe der Baugrundstücke**

**TF 4** Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

### **Stellplätze und Garagen**

**TF 5** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

### **Nebenanlagen**

**TF 6** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

### **Geh- und Fahrrecht**

**TF 7** Die festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Saarow einen durch die Allgemeinheit nutzbaren, befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Weges ist das Befahren durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **Private Grünflächen**

**TF 8.1** Innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundfläche und Höhe nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**TF 8.2** Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander und zur Abgrenzung zum Uferwanderweg zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**TF 9.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 9.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 9.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

**TF 10** Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **Örtliche Bauvorschriften**

**TF 11.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

**TF 11.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

<b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

<b>Pflanzliste 2 – Sträucher</b>	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

## 10.2 Nachrichtliche Übernahmen

### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

### Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

### **Luftverkehrsrecht**

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26. Juni 2013 bekannt gemacht.

Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6"" N, 14° 03' 37,2"" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen.

## **10.3 Hinweise**

### **Bodendenkmale**

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdeingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

### **Baufeldfreimachung**

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

### **Artenschutz**

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### **Lichtemissionen**

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Satzungen**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Bad Saarow ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.