

Gemeinde Bad Saarow

Bebauungsplan Nr. 078 „Dorf Pieskow“

Begründung zum Vorentwurf

Januar 2026

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 4514
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung, Planinhalte	6
1.3.1	Anlass und Ziel der Planung	6
1.3.2	Planinhalte	7
2	Verfahren	8
2.1	Einleitungsbeschluss	9
2.1.1	Veränderungssperre	9
2.2	Vorprüfung des Einzelfalls	9
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.4	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
2.5	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
2.5.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
2.5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
3	Bestandssituation	10
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	10
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	11
3.2.1	Topographie und Geologie	11
3.2.2	Wasserhaushalt	12
3.2.3	Arten und Biotope	14
3.2.4	Klima und Luft	14
3.2.5	Landschaft und Erholung	15
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	15
3.3.1	Bodenverunreinigungen	15
3.3.2	Bau- und Bodendenkmale	15
3.4	Erschließung	16
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	16
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	16
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	17
3.5	Technische Infrastruktur	17
3.5.1	Ver- und Entsorgung	17
3.5.2	Löschwasser	17
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	17
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	17
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	18
4.1.3	Regionalplanung	18
4.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	19
4.2.1	Landschaftsschutzgebiet	19
4.2.2	Geschützte Biotope	21
4.3	Bauleitplanung	21
4.3.1	Flächennutzungsplan	21
4.3.2	Landschaftsplan	22

4.3.3	Angrenzende Bebauungspläne	22
4.3.4	Bauvorbescheide	24
4.4	Bauschutzbereich	24
4.5	Kommunale Satzungen und Verordnungen	25
4.6	Konzepte	25
4.6.1	Ortsentwicklungskonzept	25
4.6.2	See- und Ufernutzungskonzeption	25
4.6.3	Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee	26
4.7	Bergbauberechtigung	26
4.8	Wasserrecht	27
4.8.1	Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße	27
4.8.2	Gewässerrandstreifen	27
4.8.3	Wasserschutzgebiet	27
4.8.4	Wasserrahmenrichtlinie	28
4.8.5	Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebiete	28
5	Inhalte des Bebauungsplans	28
5.1	Geltungsbereich	28
5.2	Art der baulichen Nutzung	28
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	28
5.2.2	Mischgebiete	29
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf	29
5.3.1	Anlagen für kirchliche Zwecke	29
5.3.2	Anlagen für soziale Zwecke	29
5.4	Maß der baulichen Nutzung	29
5.4.1	Grundflächenzahl	30
5.4.2	Zahl der Vollgeschosse	30
5.4.3	Höhe baulicher Anlagen	30
5.4.4	Abgrabungen	31
5.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	31
5.6	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	31
5.6.1	Bauweise	31
5.6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	32
5.7	Größe der Baugrundstücke	32
5.8	Stellplätze und Garagen	32
5.9	Nebenanlagen	33
5.10	Verkehrsflächen	33
5.10.1	Straßenverkehrsflächen	33
5.10.2	Anschluss an Verkehrsflächen	33
5.10.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	33
5.11	Fläche für Versorgungsanlagen	33
5.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
5.13	Grünflächen	35
5.13.1	Öffentliche Grünflächen	35
5.13.2	Private Grünflächen	35
5.14	Immissionsschutz	36
5.14.1	Verkehrslärm	36
5.14.2	Lichtemissionen	37
5.15	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
5.15.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37

5.15.2	Flächenbefestigungen	38
5.15.3	Artenschutz	38
5.16	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
5.16.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	39
5.16.2	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
5.16.3	Pflanzlisten	40
5.17	Örtliche Bauvorschriften	41
5.17.1	Werbeanlagen	41
5.17.2	Einfriedungen	41
5.17.3	Schottergärten	41
6	Flächenbilanz	41
7	Prüfung der Umweltbelange	42
8	Auswirkungen der Planung	42
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	42
8.2	Verkehr	42
8.3	Ver- und Entsorgung	42
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	42
8.4.1	Arten und Biotope	43
8.4.2	Boden, Wasser	43
8.4.3	Klima, Luft	43
8.4.4	Mensch, Erholung	43
8.4.5	Landschaft	43
8.4.6	Kultur- und Sachgüter	43
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	43
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	44
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	44
8.7	Kosten	44
9	Rechtliche Grundlagen	44
10	Anlagen	45
10.1	Textliche Festsetzungen	45
10.2	Nachrichtliche Übernahmen	49
10.3	Hinweise	49

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich des Kernorts der Gemeinde Bad Saarow in Bad Saarow-Pieskow zwischen Diensdorfer Straße, Schwarzem Weg, Dorfstraße, Trift und Scharmützelsee.



Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 8, 9, 10 und 58 der Flur 8, die Flurstücke 184, 185, 186/1, 186/2, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198/1, 198/2, 200, 201, 303, 304, 305, 306, 308, 377, 553, 554, 569, 570 und 571 der Flur 12 und die Flurstücke 97, 98/2, 99/1, 99/2, 99/3, 104, 105/1, 106, 107/1, 107/2, 108/1, 108/2, 109, 110/1, 110/2, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/1, 118/2, 119, 120/1, 120/2, 120/3, 121/1, 121/2, 122/1, 122/2, 123, 124/2, 125, 126, 130, 131/1, 131/2, 131/3, 132/1, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 144, 145, 146, 147, 159/1, 159/2, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170/2, 171/2, 182, 183, 192, 248, 251, 252, 253, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 324, 329, 330, 338, 339, 346, 374, 375, 392, 393, 399, 403, 405, 406, 407, 408, 411, 412, 414 und 415 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24,4 ha.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses wird das Flurstück 58 der Flur 8 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow Bestandteil des Geltungsbereichs. Das Flurstück ist Teil der öffentlichen Bade-
stelle am Trift, welche auf diese Weise planungsrechtlich langfristig gesichert werden kann.

Im Aufstellungsbeschluss wird das Flurstück 420 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow im Rahmen der Planzeichnung als Bestandteil des Geltungsbereichs dargestellt, jedoch nicht in der Aufzählung der Flurstücke beschrieben. Da innerhalb des Flurstücks lediglich Wasserfläche des Scharmützelsees vorhanden ist, wird das Flurstück 420 nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

1.3 Anlass und Ziel der Planung, Planinhalte

1.3.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen mit dem Ziel der Ent-
nahme von Einfamilienhäusern und Schaffung von Wohnanlagen im Bereich von

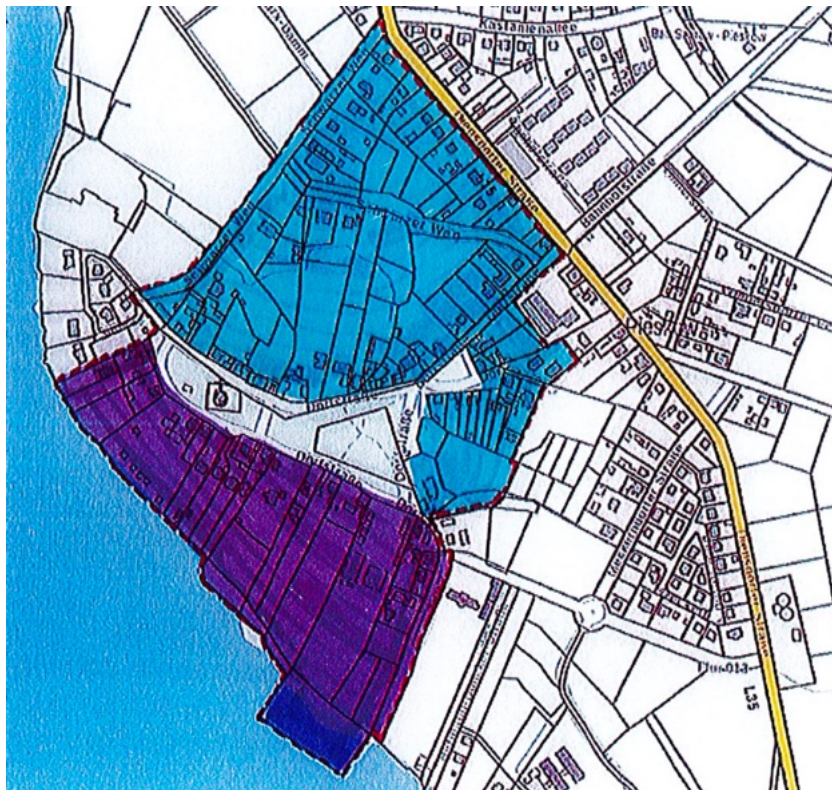
¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 30.10.2025, © GeoBasis-DE/LGB, dl-
de/by-2-0

Einfamilienhausstandorten, soll eine den Vorstellungen der Gemeinde angepasste Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des Ortsbildprägenden Charakters erstellt werden. Die bestehenden Einfamilienhausstandorte zwischen Diensdorfer Straße, Schwarzem Weg, Dorfstraße, Trift und Scharmützelsee sollen gesichert werden.

Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow dargestellt, soll durch die Beibehaltung von gezielter Lückenbebauung der Ortscharakter erhalten werden. Nur so kann die Vielfalt der verschiedenen Wohnungsformen vom Einfamilienhaus bis zur Wohnanlage erhalten bleiben.

1.3.2 Planinhalte

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 26.2.2024 die Planinhalte für die Teilbereiche 1 und 2 festgelegt.



Teilbereiche 1 (violett) und 2 (blau) (ohne Maßstab)²

Nutzungsart

Im Teilbereich 1 sollen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet Hotel (SO_{Hotel}) und im Teilbereich 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in den Teilbereichen 1 und 2 mit 0,2 festgesetzt werden. In den Teilbereichen sollen zwei Geschosse zulässig sein. Gebäudehöhen sollen festgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Teilbereich 1 durch Bauflächen und im Teilbereich 2 durch Baufelder festgesetzt werden.

Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß Ortsentwicklungskonzept soll in neuen Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße für neue Baugrundstücke von 1.000 m² festgesetzt werden.

² Amt Scharmützelsee, aus dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.2.2024

Bauweise

Die Länge von Baukörpern soll maximal 25 m betragen.

Ferienwohnungen

Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sollen zulässig sein.

Zahl der Wohneinheiten

Im Teilbereich 1 sollen maximal vier Wohneinheiten und im Teilbereich 2 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein.

Souterraingeschosse

Abgrabungen zur nachträglichen Nutzung von teilweise unterhalb der Geländeoberflächen liegenden Geschossen (Souterraingeschosse) zu Wohnzwecken sollen ausgeschlossen werden bzw. es sollen Festsetzungen der maximalen Kellergeschosshöhe über Oberkante Gelände getroffen werden (derzeit gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) bis 1,39 m möglich).

Solar- und Photovoltaikanlagen

Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sollen ausgeschlossen werden. An oder auf Gebäuden z. B. auf Dachflächen angebrachte Anlagen sollen sie zulässig sein.

Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen z. B. zur Dachform, zu Materialien, zu Farben, zu Werbeanlagen etc. sollen ergänzt werden. Einfriedungen sollen als offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,6 m gestaltet werden. Werbeanlagen sollen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Begrünung

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche soll ein Baum gepflanzt werden.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet

Das LSG soll im Teilbereich 1 übernommen werden.

Lieblingsplätze

Im Teilbereich 1 soll die Badestelle Trift festgesetzt werden.

Spielplatz/ Friedhof

Spielplatz/ Friedhof auf dem Dorfanger sollen festgesetzt werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, obwohl in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² überschritten wird.

Auf Grund einer überschlüssigen Prüfung wurde unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien geprüft, ob der B-Plan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung beteiligt (s. 2.2 Vorprüfung des Einzelfalls).

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 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wird gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 26.9.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 078 „Dorf Pieskow“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst. Ergänzend wurde am 26.2.2024 der Beschluss zur Festlegung der Planinhalte des B-Plans gefasst.

2.1.1 Veränderungssperre

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow am 4.10.2022 gemäß § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Notwendigkeit der Veränderungssperre resultiert aus der konkreten Möglichkeit, dass bestehende Gebäude und Grundstücke vor Rechtskraft des B-Plans so baulich in Anspruch genommen werden, dass eine derartige, zukünftige Nutzung und Sicherung durch Schaffung vollendeter Tatsachen und im Wege des Bestandsschutzes für die Eigentümer der Baulichkeiten ausgeschlossen und die geordnete und an den Zielen der Gemeinde orientierte Entwicklung des Gebietes somit in Frage gestellt wird.

Am 30.9.2024 hat die Gemeindevertretung Bad Saarow die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde am 7.10.2024 bekanntgemacht. Da die sichernde Planung noch nicht abgeschlossen ist, bedarf es der Sicherung der bestehenden Veränderungssperre mittels erneuter Verlängerung, gemäß § 17 Abs. 2 BauGB, um ein Jahr für den Bereich des Plangebietes. Mit Beschluss vom 26.2.2024 hat die Gemeindevertretung Bad Saarow die Festlegungen für den B-Plan verspätet gefasst. Die benötigten finanziellen Mittel konnten erst im Jahr 2023 bereitgestellt werden. Den besonderen Umständen geschuldet wurde somit die erlassene Satzung zur Veränderungssperre mit Beschluss vom 21.7.2025 erneut um ein Jahr verlängert. Diese wurde am 4.8.2025 bekannt gemacht.

2.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (Landkreis Oder-Spree, Landesamt für Umwelt) wurden mit Schreiben vom 25.6.2025 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Das Bauordnungsamt des Landkreises Oder-Spree hat mit Schreiben vom 25.7.2025 mitgeteilt, dass es sich vorliegend um einen B-Plan handelt, der überwiegend bebaut ist und daher kaum damit zu rechnen ist, dass mit zusätzlichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Mit gleichem Schreiben hat die Untere Naturschutzbehörde insb. Hinweise zur Festsetzung von Baufenstern und zu Nutzungskonflikten zwischen straßenseitiger Bebauung und der gärtnerischen Nutzung der Grundstücke im LSG „Scharmützelseegebiet“ gegeben.

Das Landesamt für Umwelt hat mit Schreiben vom 18.7.2025 Hinweise bzgl. der Lärmeinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen an der Diensdorfer Straße und der Diensdorfer Straße selbst gegeben, mit denen sich im Verfahren auseinanderzusetzen ist.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee am ... bekannt gemacht.

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

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee am ... bekannt gemacht.

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

2.5 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.5.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist straßenseitig weitestgehend mit ein- bis zweigeschossigen, auf einzelnen Grundstücken mit höheren Wohngebäuden bebaut. Garagen, Nebengebäude und Ställe ergänzen die Hauptnutzungen. Teilweise wurden die Gebäude sowohl an die seitlichen als auch an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen angebaut. Vereinzelt befinden sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs Gewerbebetriebe (Reifengeschäft, Zimmerei, Dachdecker, Partyservice, Eismanufaktur), die sich hauptsächlich im Kreuzungsbereich der Dorfstraße mit der Diensdorfer Straße konzentrieren. Südwestlich des Dorfangers befinden sich mit Ausrichtung in Richtung Scharmützelsee mehrere Pensionen und eine Jugendherberge in einer 1911 erbauten Privatvilla mit markanter Tordurchfahrt an der Dorfstraße.



Luftbild mit dargestelltem Geltungsbereich (ohne Maßstab)³

Der Bereich des Plangebiets zwischen der Dorfstraße und dem Scharmützelsee zeichnet sich durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und private Gartenflächen aus, die bis zum

³ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 24.6.2025, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Ufer des Scharmützelsees reichen. Die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebiets auf den Flurstücken 121/2, 122/1 und 414 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow besteht aus Dreiseitenhöfen, die zur Straße hin geöffnet sind. Auf den weiteren Flurstücken an der Dorfstraße stehen die Häuser in einem Abstand von ca. 5 bis 50 m zur Dorfstraße und werden durch Nebengebäude (Garagen und Carports) aber auch seeseitig stehende Bungalows ergänzt.

Die Gartenflächen sind zu großen Teilen von Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, bewachsen.

In diesem Gebietsteil bestehen sowohl Wohnnutzung als auch Ferienwohnnutzung nebeneinander, darunter Ferienwohnungen, Ferienhöfe und eine Jugendherberge. An der Dorfstraße 19 auf dem Flurstück 414 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow befindet sich eine gewerbliche Nutzung in Form einer Eismanufaktur.

Am südlichen Rand des Plangebiets liegt eine von der Straße Trift aus öffentlich zugängliche Baustelle.

Im Zentrum des Plangebiets liegt der Dorfanger, auf dem die 1867 errichtete und inzwischen denkmalgeschützte Kirche steht. Neben der Kirche liegt ein Friedhof, und im westlichen Teil des Dorfangers befindet sich die öffentliche Grünfläche „Märchenwald“ mit einem Spielplatz.

Der Teil des Plangebiets zwischen der Diensdorfer Straße, Dorfstraße und dem Schwarzen Weg ist durch Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Die Häuser sind entlang der Straßen angeordnet und bilden eine Straßenflucht. Die Nebengebäude sind in den Gartenflächen hinter den Häusern angeordnet. Die Flurstücke 192, 193, 194, 195 und 200 der Flur 12 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow sind unbebaut und stark mit Bäumen bewachsen. Das Flurstück 201 der Flur 12 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow ist ebenfalls stark mit Bäumen bewachsen sowie mit einem verfallenen zweigeschossigen Gebäude bestanden. Auch die zentral im Plangebiet südlich des Schwarzen Wegs liegenden Flurstücke 421 und 422 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow sind unbebaut und durch Wiesenflächen geprägt. Durch diesen Teil des Plangebiets fließt ein Bach.

Der Bereich des Plangebiets östlich der Dorfstraße grenzt an das Versorgungszentrum von Pieskow an, wo sich verschiedene Läden und gewerbliche Einrichtungen befinden. In diesem Teil des Gebiets ist die Bebauung überwiegend durch Mehrfamilienhäuser mit zwei bis vier Geschossen geprägt, im Gegensatz zu den anderen Teilen des Plangebiets, die eher von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern dominiert werden. Das Flurstück 167 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow ist unbebaut und mit Bäumen bewachsen. Das Flurstück 146 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow ist ebenfalls unbebaut und ist durch eine Wiesenfläche geprägt.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums 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.

3.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

Das Plangebiet fällt von der Diensdorfer Straße im Norden des Plangebiets mit Höhen um 46 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) zum Scharmützelsee in Richtung Süden auf ca. 39 m ü. NHN ab. Außerdem weist das Gelände von der östlichen Plangebietsgrenze mit Höhen von ca. 43 und 44 m ü. NHN zur westlichen Plangebietsgrenze mit Höhen von ca. 41 m ü. NHN ein leichtes Ost-West-Gefälle auf.

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 Wasserhaushalt

3.2.2.1 Grundwasser

Nach hydrogeologischer Karte HYK 50-1 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) steht im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler an.

In der HYK 50-1 verläuft im Nordteil eine Grundwasserhydroisohypse mit 40 m ü. NHN bzw. im Westteil eine mit 39 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von 46 m ü. NHN im Nord- bzw. 39,5 m im Westteil liegt der Grundwasserflurabstand demnach bei ca. 0,5 bis 6 m unter Geländeoberkante. Aufgrund der Sandböden sind das Wasserrückhaltevermögen und die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering. Nach HYH 50-3 liegt die Verweildauer des Sickerwassers bei wenigen Tagen bis max. 1 Jahr. Das Gebiet entwässert in Richtung Westen in die Rinne mit dem Scharmützelsee.

Der Großteil des Plangebiets weist keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf, da hier großflächig Wasser versickern kann und somit die Grundwasserneubildung fördert.

Relativ starke Einschränkungen liegen jedoch im Bereich der versiegelten Flächen vor, da hier die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens verloren gegangen ist bzw. stark beeinträchtigt wurde, da durch Versiegelung und Aufschüttung versickerungsfähige Grundfläche überbaut wurde und somit anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr bzw. nur stark eingeschränkt vor Ort versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser versickert hier zumeist an den Rändern der versiegelten und aufgeschütteten Flächen.

Das Grundwasser im Bereich des Plangebiets ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt anzusehen. Somit besteht hier eine potenzielle Gefährdung.

3.2.2.2 Oberflächengewässer

Östlich des Dorfangers befindet sich auf dem Flurstück 167 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow eine mit Bäumen bestandene Grünfläche, auf welcher innerhalb einer Niederung sich anfallendes Niederschlagswasser anreichern kann. Ausgehend davon verläuft ein Graben in nordwestliche Richtung der nordwestlich des Plangebiets in den Scharmützelsee mündet. Der Graben ist im Bereich der Flurstücke 99/1, 301 und 311 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow und der Querung mit der Dorfstraße verrohrt.

Westlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet an bzw. liegt teilweise innerhalb des Plangebiets.

3.2.2.3 Starkregen

In Zeiten des Klimawandels und der damit verbundenen erhöhten Wahrscheinlichkeit für extreme Wetterlagen rücken Überflutungen durch Starkregeneignisse auch auf der Ebene der Bauleitplanung vermehrt in den Fokus. Seit dem Februar 2025 informiert die Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg mittels der Hinweiskarte Starkregengefahren über potenzielle Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten sowie -richtungen. Die im Auftrag des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie (BKG) für Brandenburg, Berlin und weitere Bundesländer

erarbeitete Hinweiskarte dient dabei als Orientierungshilfe zu potenziellen Überflutungsgefahren durch Starkregenereignisse.

Die Berechnung der Ergebnisse der Hinweiskarte Starkregengefahren erfolgte auf Grundlage eines 3D-Oberflächenmodells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des Deutschen Wetterdiensts und weiteren ergänzenden Geodaten. Allerdings werden manche Geländedetails, etwa die Kanalisation oder auch Durchlässe, nicht immer vollständig berücksichtigt. Daher wird empfohlen, die Erkenntnisse jeweils stets mit der tatsächlichen Situation vor Ort abzugleichen.



Hinweiskarte Starkregengefahren: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jährlich), mit dargestelltem Geltungsbereich (ohne Maßstab)⁴

Im östlichen Bereich des Plangebiets stellt die Hinweiskarte Starkregengefahren ein potenzielles Überflutungsrisiko mit Wassertiefen bis zu 130 cm bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) dar. Zentral im Plangebiet werden Wassertiefen von ca. 15 cm dargestellt. Weiter westlich im Plangebiet würden potenziell Wassertiefen von 50 bis 100 cm erreicht werden. Zum Großteil sind bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis unbebaute Wiesenflächen und Niederungen im Plangebiet betroffen. Im östlichen Teil des Plangebiets entlang der Dorfstraße wären allerdings auch dort stehende Gebäude betroffen. Dort würden Wassertiefen von ca. 30 cm erreicht werden.

Im Bereich des das Plangebiets querenden Grabens würden Wassertiefen von bis zu 160 cm erreicht werden.

Die potenziellen Fließgeschwindigkeiten erreichen im Nordöstlichen Bereich auf der Dorfstraße bis zu 1 m/s, sind aber im sonstigen Plangebiet aufgrund der relativ ebenen Topographie mit einem leichten Ost-West-Gefälle zumeist bei unter 0,3 m/s.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

⁴ Plangrundlage: Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/>, Zugriff am 7.8.2025, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

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. Die unbebaute Fläche nördlich der Straße „Schwarzer Weg“ ist dicht mit Bäumen bewachsen. Sie wird in der Forstgrundkarte des Landesbetrieb Forst Brandenburg als Waldfläche dargestellt.



Forstgrundkarte mit dargestelltem Geltungsbereich⁵

Fauna

Für das Untersuchungsgebiet liegen noch keine faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan Auskunft bzw. werden vorläufig Angaben von anderen Vorhaben in der Gemarkung verwendet. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht.

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

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 bis

⁵ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 28.6.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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 relativ dichte Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung ist im Plangebiet aufgrund des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs gering.

3.2.5 Landschaft und Erholung

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

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind der Dorfanger und die Seeuferzone, die im südlichen Bereich des Plangebiets für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.3.1 Bodenverunreinigungen

3.3.1.1 Altlasten

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbf-BodG) 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.

Im Flächennutzungsplan (FNP) (s. 4.3.1 Flächennutzungsplan) der Gemeinde Bad Saarow ist im Bereich Schliemannweg, westlich außerhalb des Plangebiets, eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

3.3.1.2 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

3.3.2.1 Baudenkmale

Im Plangebiet ist die Dorfkirche Pieskow (Dorfstraße 6) mit Altaraufsatz von Daniel Schutz (ID-Nr. 09115457) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend ist die Villenanlage „Klein Sanssouci“ (Hermann-Duncker-Straße 1), bestehend aus schlossähnlichem Hauptgebäude, Nebengebäude mit Verbindungsgang und parkartigem Villengarten mit straßenseitiger Einfriedung (ID-Nr. 09115470) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

Der Umgebungsschutz der Baudenkmale ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit die Umgebung für deren Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

3.3.2.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet wird in weiten Teilen durch das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 90614 (Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit) überlagert.



Bodendenkmalkarte mit dargestelltem Geltungsbereich (ohne Maßstab)⁶

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Diensdorfer Straße (Landesstraße L 35) und die von dieser abgehenden Gemeindestraßen Schwarzer Weg, Dorfstraße und Meckerdorfer Weg.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt an der Diensdorfer Straße/ Ecke Dorfstraße (Bushaltestelle Bad Saarow, Jugendherberge). Dort verkehrt die Linie 430 welche das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof der Gemeinde Bad Saarow als auch mit dem Bahnhof der Stadt Fürstenwalde (Spree) sowie den Scharmützelsee umgebenden Ortschaften verbindet.

⁶ Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 28.6.2024

Der Bahnhof Bad Saarow-Pieskow, über den die Stadt Fürstenwalde/Spree im Stundentakt erreichbar ist, liegt in ca. 300 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets an der Bahnhofstraße.

3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der im Plangebiet liegenden Straßen sind teilweise einseitige Gehwege vorhanden. Separate Radwege sind nicht vorhanden.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Abwassererschließung im Plangebiet erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“. Elektro- und Gasleitungen sowie Fernmeldekabel 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 zwei 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 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 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. Der öffentliche Zugang zum Scharmützelsee an der Badestelle am Trift sowie die öffentlichen Grünflächen am Dorfanger mit Spielplatz und Friedhof werden durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, der am 1.7.2019 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, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Bad Saarow.

4.1.3 Regionalplanung

4.1.3.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 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 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

4.1.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.6.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Bad Saarow, zu welchem auch Bad Saarow-Pieskow gehört, 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.

4.1.3.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oder-Spree, Stand Februar 2021, wird der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Landkreis Oder-Spree flächendeckend dargestellt und beurteilt. Er ist ein Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Er erfasst

und bewertet Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild in sechs Karten (K1 – K6).

Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Erholungsvorsorge im Landkreis aufgezeigt. Dabei handelt es sich um eine gutachterliche Darstellung der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Einfluss auf bestehende und zukünftige Flächennutzungen nehmen kann.⁷

Das Entwicklungskonzept stellt im Plangebiet die Erhaltung von Alleen und Baumreihen, die Erhaltung und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insb. an und in Gebäude lebende Arten), die Erhaltung und Entwicklung multifunktionaler Grünflächen (Erholung, Klima, Arten- und Biotopschutz) am Dorfanger und im Uferbereich, den Erhalt von artenreichem Grünland nahe des Scharmützelsees, die Erhaltung wertvoller Kleingewässer östlich des Dorfangers, die Verbesserung der Biotopstruktur von beeinträchtigten Fließgewässern im Bereich des Grabens sowie den Erhalt von Bodendenkmalen im gesamten Plangebiet dar.



Landschaftsrahmenplan Entwicklungskonzept (Ausschnitt ohne Maßstab)⁸

4.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

4.2.1 Landschaftsschutzgebiet

Der seeseitige Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ (DE 3750-602). Das LSG wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen. Das LSG wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Das LSG wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen:

Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere

- der Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften, der Schutz des Bodens vor Bebauung, Verdichtung, Erosion und vor Abbau,
- der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, insbesondere der Quell-, Stand- und Fließgewässer, Uferbereiche, Verlandungszonen sowie verschiedener Moortypen und eines lokal bedeutsamen Wassereinzugs- und Grundwasserneubildungsgebietes,
- der Reinhaltung der Luft sowie der Stabilisierung des Lokalklimas,

⁷ Landkreis Oder-Spree, Februar 2021

⁸ Landkreis Oder-Spree, Februar 2021

- der seltenen, gefährdeten und charakteristischen Lebensräume wie Röhrichte, Feuchtwiesen, Moore, Laubmisch- und Bruchwälder als wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes,
- eines landschaftsübergreifenden Biotopverbundes, insbesondere der zusammenhängenden Seen, der kleinen Fließgewässer und des Storkower Kanals, für das Vorkommen des Fischotters,
- der Pufferfunktion für die im Gebiet liegenden Naturschutzgebiete, Geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler und Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000;



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit dargestelltem Geltungsbereich (ohne Maßstab)⁹

Die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere

- der eiszeitlich geprägten Moränenlandschaft mit reliefstarken, zum Teil feinteilig gegliederten Hügeln der Stauch- und Endmoränen sowie den reliefschwächeren Erhebungen und Senken – der Grundmoränen, Seen, Fließgewässern, Mooren, Anmooren, Talsanden, Söllen, Dünen und Trockentälern,
- des in weiten Teilen unzerschnittenen und unverbauten Gebietes mit den Seen und ihren Randbereichen, dem bewaldeten Norden, der kleinteilig gegliederten Feld- und Waldflur östlich des Scharmützelsees und der offenen, reich gegliederten Feldflur zwischen Scharmützelsee und Großem Storkower See,
- der prägenden Landschaftselemente und deren Verteilung, wie Wälder und deren Ränder, Äcker, Grünländer, Feldgehölze, Alleen, Kopfsteinpflasterstraßen, Lesesteinhaufen und Solitäräume,
- der Erhalt der gliedernden Grünkorridore zwischen den einzelnen Siedlungskörpern sowie der besonderen Eigenart der weiträumig gestreuten Siedlungsstruktur von Neu Reichenwalde;

Die 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.

⁹ Plangrundlage: Landesamt für Umwelt Brandenburg, <https://wo-hosting.vertigis.com>, Zugriff am 28.6.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

4.2.2 Geschützte Biotope

Im Plangebiet finden sich folgende nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope:

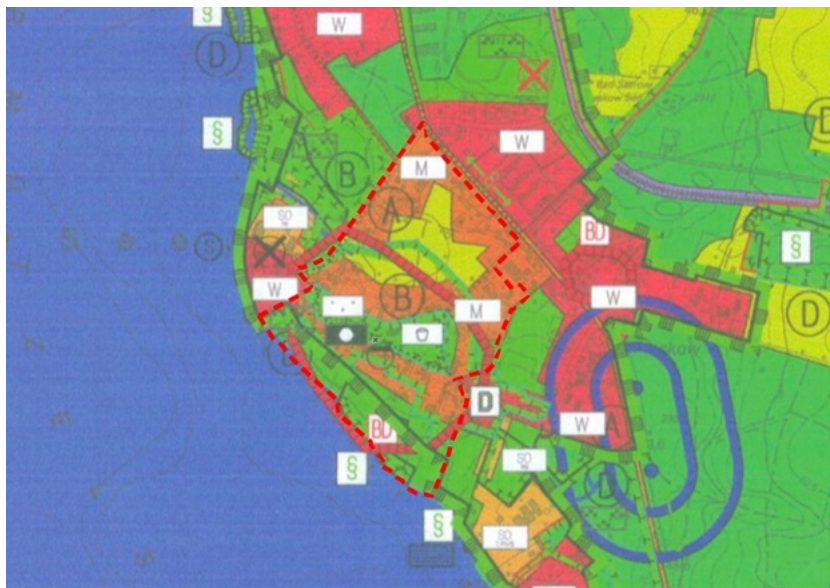
- Auf dem Flurstück 420 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow bzw. westlich des Plangebiets befindet sich der **Scharmützelsee**, der als See mit seinen **Uferbereichen, Röhrichten, Gehölzsäumen usw.** geschützt ist.
- Auf dem Flurstück 130 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow befindet sich am Ufer des Scharmützelsees eine **Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte**.
- Auf dem Flurstück 132/1 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow befindet sich im Uferbereich des Scharmützelsees eine **von Schilf dominierte Grünlandbrache feuchter Standorte**.
- An der Dorfstraße, befindet sich auf dem Flurstück 144 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow östlich der Kirche **Grasnelken-Rauhblatt Schwingel-Rasen mit spontanem Gehölzbewuchs**.

Auf die geschützten Biotope wird im Plan hingewiesen.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13.7.2006 rechtswirksam. Der FNP stellt gemischte Bauflächen, Grünflächen, und Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die Grünfläche im Bereich des Dorfangers sind die Zweckbestimmungen Friedhof und Spielplatz dargestellt. Weiterhin stellt der FNP innerhalb der Grünfläche eine Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Kirche dar. Ein Teil des Plangebiets ist mit der Darstellung eines Bodendenkmals und der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Südlich des Dorfangers ist ein Standort einer Anlage zur Abwasserentsorgung dargestellt. Der Uferbereich des Scharmützelsees wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ überlagert. Ebenso befindet sich am Ufer des Sees die Darstellung geschützter Biotope.



Rechtswirksamer FNP mit dargestelltem Plangebiet (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁰

Da die Festsetzungen des B-Plans den Darstellungen des FNP widersprechen, wird der FNP, da der B-Plan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird berichtigt.

¹⁰ Plangrundlage: Amt Scharmützelsee

4.3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow mit Stand von Dezember 2003 werden verschiedene den Landschaftsraum betreffende Themenkomplexe bewertet und darauf aufbauend landschaftsplanerische Entwicklungsziele sowie Maßnahmen für den Raum Bad Saarow-Pieskow dargestellt. Er gliedert sich dabei in sieben Pläne mit den Themenschwerpunkten Biotoptypenkartierung, Topographie und Boden, Bewertung und Entwicklungsziele, Standortklima und Wasserhaushalt, Bewertung und Entwicklungsziele, Biotop- und Artenschutz, Bewertung und Entwicklungsziele, Landschaftsbild und Erholungswert, Bewertung und Entwicklungsziele, Eingriffsregelung auf der Ebene der Landschaftsplanung und Maßnahmenplan.

Der Großteil des Plangebiets ist als Siedlungsbereich, in welchem der Charakter der waldsiedlungsartigen bzw. ländlich geprägten Siedlungsbereiche zu erhalten ist, dargestellt. Im ufernahen Bereich stellt der Maßnahmenplan des Landschaftsplans die standortgerechte Pflege zur Erhaltung der vorhandenen, hochwertigen Biotope dar. Zentral im Plangebiet wird die Erhaltung und Neugestaltung von Angerbereichen ländlicher Ortskerne sowie östlich daran anschließend die Erhaltung und naturnähere Umgestaltung von Kleingewässern dargestellt. Nördlich dessen sollen laut Maßnahmenplan dorftypische Kleinlebensräume erhalten werden. Diesen Zielen wird der B-Plan mit seinen Festsetzungen zu Öffentlichen und Privaten Grünflächen sowie zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gerecht.



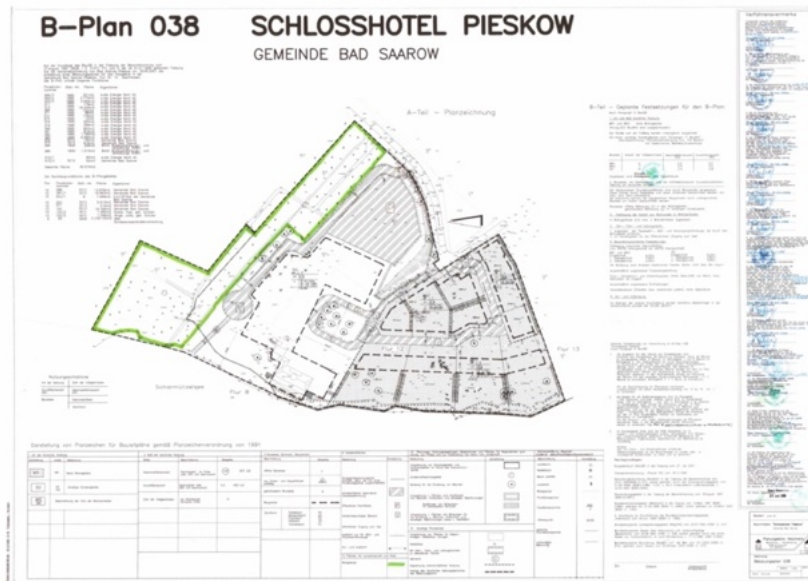
Landschaftsplan (Maßnahmenplan) Stand 2003 (Ausschnitt ohne Maßstab)¹¹

4.3.3 Angrenzende Bebauungspläne

4.3.3.1 Bebauungsplan 038 „Schlosshotel Pieskow“

Im Nordwesten grenzt der seit 2006 rechtskräftige B-Plan 038 „Schlosshotel Pieskow“ an das Plangebiet an. Der B-Plan setzt in seinem Geltungsbereich Reine Wohngebiete, ein Sondergebiet Hotel, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und eine Fläche für Wald fest. Der B-Plan wurde im Bereich der Reinen Wohngebiete durch den Bau von Einfamilienhäusern umgesetzt.

¹¹ Amt Scharmützelsee

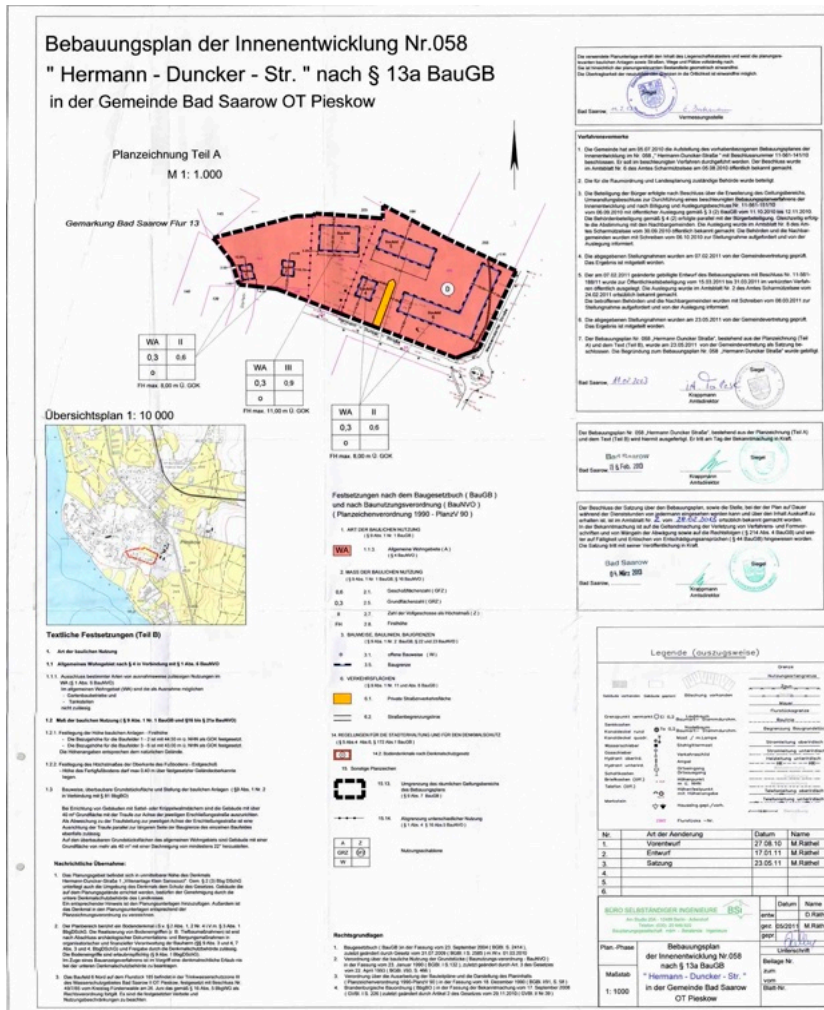


B-Plan 038 „Schlosshotel Pieskow (ohne Maßstab)¹²

4.3.3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 058 „Hermann-Duncker-Straße“

Im Südosten grenzt der seit 2013 rechtskräftige und 2018 geänderte B-Plan Nr. 058 „Hermann-Duncker-Straße“ an das Plangebiet an. Er setzt in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der B-Plan wurde im westlichen Bereich auf dem Flurstück 413 (ehemals Flurstück 191) der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow umgesetzt.

¹² Amt Scharmützelsee



B-Plan Nr. 058 „Hermann-Duncker-Straße“ (ohne Maßstab)¹³

4.3.4 Bauvorbescheide

Für die Flurstücke 193 und 195 der Flur 12 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow nördlich des Schwarzen Wegs liegen positive Bauvorbescheide aus dem Jahr 2019 vor. Vorgesehen ist der Bau von jeweils einem Einfamilienhaus.

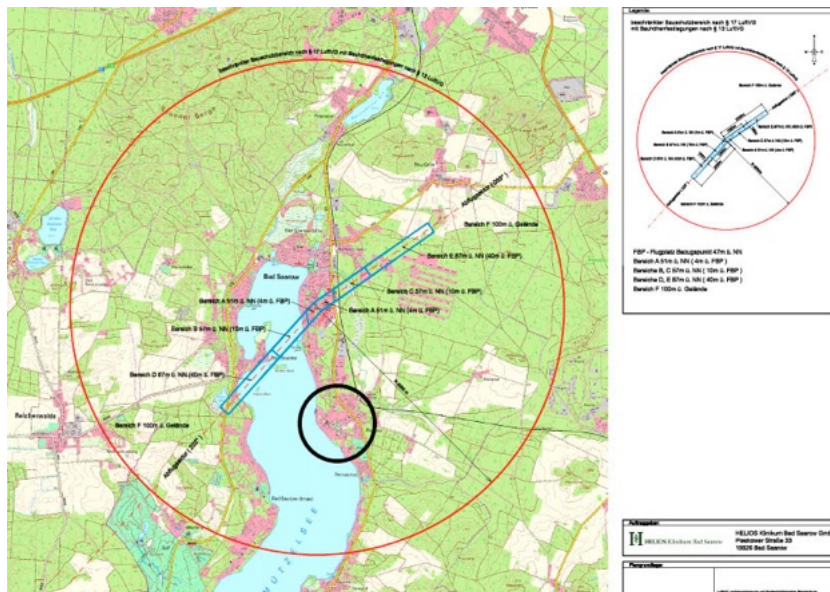
4.4 Bauschutzbereich

Auf der Ostseite des Scharmützelsees befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet das HELIOS Klinikum Bad Saarow. Das Klinikum verfügt über einen Hubschrauber-Sonderlandeplatz, welcher medizinischen Hubschraubereinsätzen und Krankentransporten sowie den damit im Zusammenhang stehenden Flügen dient.

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) mit Bauhöhenfestlegungen nach § 13 LuftVG des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow innerhalb des 4 km-Bereichs um den Flugplatzbezugspunkt (FBP). Die Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG liegt für das Plangebiet bei 100 m über Gelände (Bereich F).

Gemäß § 13 LuftVG bedarf es für die Genehmigung von Bauwerken bis zu einer maximalen Höhe der Bauhöhenfestlegung keiner gesonderten Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

¹³ Amt Scharmützelsee



Bauschutzbereich mit Bauhöhenfestlegung und Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)¹⁴

4.5 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), 23.11.2006,
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14.10.2005.

4.6 Konzepte

4.6.1 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28.5.2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030¹⁵ 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 sollen das Wohnen betreffend weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur nur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m² ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Es sollen gezielt Bebauungslücken bebaut werden. Auch soll der Landhauscharakter der Bebauung mit durchgrünter Gebieten erhalten werden. In Bezug auf die allgemeine Wohnqualität soll die Attraktivität der anderen Ortsteile (neben Bad Saarow Mitte) erhöht werden.

4.6.2 See- und Ufernutzungskonzeption

Der Entwurf der See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK)¹⁶ liegt im Entwurf mit Stand 8.5.2019 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.

¹⁴ Plangrundlage: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, 3.5.2024

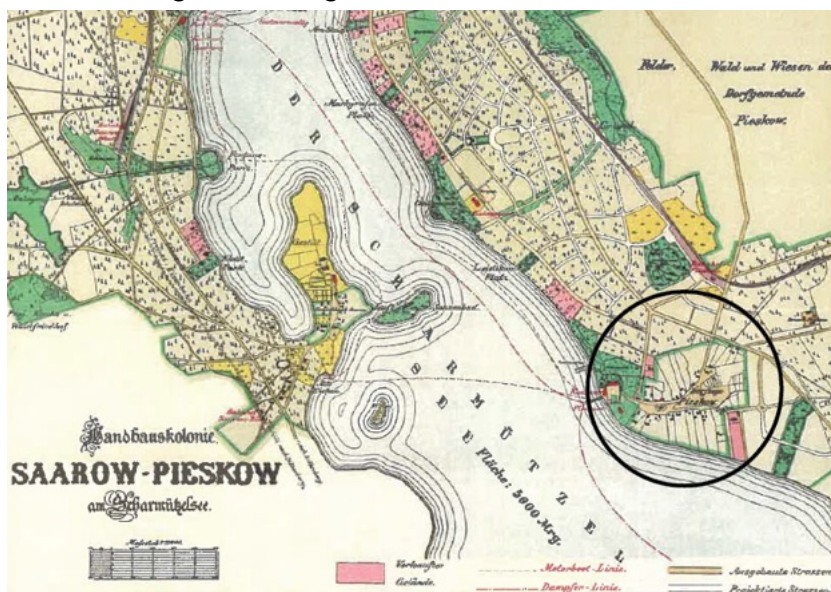
¹⁵ Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 Endbericht, tourismus plan B GmbH, 28.5.2018

¹⁶ See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK), Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg, Entwurf 8.5.2019

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone 4 „Pieskow“. In dieser ist das Ufer an den Badestellen Pieskow, Am Trift sowie im Bereich der Ferienanlage „Schlosspark“ sowie über den Uferweg zwischen Klein Sanssouci und Theresienhof öffentlich zugänglich. Die Altbäume und andere Ufergehölze stellen einen wertvollen Lebensraum für Vögel und andere Tiere dar und sind daher unbedingt schützenswert, vor allem, wenn sie noch auf größeren, zusammenhängenden Flächen z. B. unterhalb der Jugendherberge vorhanden sind.

4.6.3 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. In Pieskow ist der Bereich westlich der Straße „Schwarzer Weg“ als Grünfläche mit Anlegestelle dargestellt.



Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets¹⁷

4.7 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung „Bad Saarow (22-1096)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt. Aktuelle Inhaberin der Bewilligung ist die Bad Saarow Kur GmbH. Die Bewilligung wurde am 8.11.1994 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 8.11.2054 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung nach Ablauf der Laufzeit ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben.

Eine Bewilligung wird durch Artikel 14 Grundgesetz als eigentumsrechtliche Position geschützt. Auf das Recht aus der Bewilligung sind die für Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Bewilligung allein gestattet dem Inhaber noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. Erkundungs- und Gewinnungsarbeiten. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im

¹⁷ Plangrundlage: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP 11./13.-22. Änderung, Zossen, November 2022

Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.

4.8 Wasserrecht

4.8.1 Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße

Der an das Plangebiet angrenzende Scharmützelsee ist gemäß § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Teil der Storkower Gewässer (SkG) und somit Bestandteil der Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (Lfd. Nr. 4) und damit gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wasserrechtsgesetz (BbgWG) als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Nach der Anlage 1 des Gesetzes stellt die Dahme-Wasserstraße eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes dar. Als Teil der Bundeswasserstraße ist der „Scharmützelsee“ Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), in diesem Fall vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel (WSA). Als Eigentümer ist der Bund gemäß § 7 WaStrG auch für die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen zuständig.

Gemäß § 31 WaStrG kann die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen am Ufer von Bundeswasserstraßen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes bedürfen, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustands der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

4.8.2 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet schließt entlang des Ufers des Scharmützelsees Gewässerrandstreifen ein, die innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen liegen. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).¹⁸

4.8.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Wasserschutzgebiet Bad Saarow-Pieskow (Ohne Maßstab)¹⁹

¹⁸ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“ vom 19.11.2024

¹⁹ Plangrundlage: Landesamt für Umwelt Brandenburg, <https://umweltdaten.brandenburg.de/wasser>, Zugriff am 28.6.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Das Wasserschutzgebiet Bad Saarow-Pieskow (ID: 7263) mit den Wasserschutzzonen II und III liegt östlich des Plangebiets.

4.8.4 Wasserrahmenrichtlinie

Die Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (WRRL) (Richtlinie 2000/60/EG) ist am 22.12.2000 in Kraft getreten und ist in §§ 82, 83 WHG verankert. Die Richtlinie schafft einen Ordnungsrahmen für den Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers. Die übergeordneten Ziele sind in Artikel 1 festgelegt:

- Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen
- Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen
- Schrittweise Reduzierung prioritärer Stoffe und Beenden des Einleitens/Freisetzens prioritär gefährlicher Stoffe
- Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers
- Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren

Am 22.12.2021 wurden die Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der WRRL für die Flussgebiete Elbe und Oder veröffentlicht. Sie gelten für den 3. Bewirtschaftungszeitraum von 2022 bis 2027. Jedem Wasserkörper, der bisher die WRRL-Ziele noch nicht erreicht hat, sind Maßnahmen zugeordnet, um Belastungen zu reduzieren.

Den Scharmützelsee betreffend werden die Handlungsfelder „Reduzierung von Belastungen durch Drainagen“ und „Reduzierung diffuser Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in Oberflächengewässer“ mit den Maßnahmenbezeichnungen „Reduzierung der Stoffeinträge durch Drainagen“ und „Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschungen aus der Landwirtschaft“ zugeordnet.²⁰

4.8.5 Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt die Grenzen seines Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung der bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der gesicherten Erschließung aller Nutzungen erreicht werden kann.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet liegenden Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO weitestgehend als Allgemeine Wohngebiete mit den Teilflächen WA 1.1 bis WA 7 festgesetzt. Die Bauflächen, die im Kreuzungsbereich der Dorfstraße mit der Diensdorfer Straße bzw. der Straße Schwarzer Weg auch durch angrenzende gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel) geprägt werden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO als Mischgebiete mit den Teilflächen MI 1.1 und MI 1.2 festgesetzt.

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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 allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

²⁰ Auskunftsplattform Wasser, Landesamt für Umwelt

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

TF 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Aufgrund der Erholungsfunktion des Kurorts Bad Saarow im Allgemeinen – insbesondere innerhalb des Dorflage Bad Saarow-Pieskow – und dem damit einhergehenden Bedarf an Ferienwohnungen für Kurgäste im Ort, sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1.1 – WA 7) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 6, 9 BauNVO Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO, d. h. Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind allgemein zulässig.

TF 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 – WA 7 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO allgemein zulässig.

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

5.2.2 Mischgebiete

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

TF 1.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

TF 1.4 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

5.3.1 Anlagen für kirchliche Zwecke

Die auf dem Dorfanger stehende, denkmalgeschützte Dorfkirche samt Zufahrt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Anlagen für kirchliche Zwecke festgesetzt.

5.3.2 Anlagen für soziale Zwecke

Die auf dem Flurstück 133 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, südlich der Dorfstraße, liegende Jugendherberge soll langfristig gesichert werden. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt. Dies ermöglicht ergänzende soziale Einrichtungen auf der Fläche.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (OK – Oberkante) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung

ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass der durchgrünte sowie ortsbildtypische Charakter des Ortes erhalten und entwickelt werden kann.

5.4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,25 festgesetzt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke auf dem Flurstück 133 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies ermöglicht gegenüber den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten eine leicht erhöhte bauliche Dichte. Dies kommt der dort vorhandenen Nutzung im Bestand als Jugendherberge mit Nebenanlagen in Hauptnutzung zugute und ermöglicht so die langfristige Sicherung des Bestandes.

Durch die Festsetzung der GRZ unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird der dörfliche Charakter sowie gleichzeitig eine offene und lockere Bebauungsstruktur gesichert.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten gibt es mehrere Grundstücke, auf welchen die festgesetzte GRZ von 0,25 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. 6 BauNVO durch bauliche Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen und deren Grundfläche nicht überschreiten.

TF 2.1 Die festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Ziele der Gemeinde wird die Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zwei Geschossen festgesetzt. Dies entspricht mit wenigen Ausnahmen der ortsüblichen Geschossigkeit, die beibehalten werden soll.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke auf dem Flurstück 133 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow werden dem Bestand entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowohl zwei Geschosse als auch für den Baufeldteil auf dem die Villa steht drei Geschosse festgesetzt.

Erneuerungen und Änderungen legal errichteter Gebäude mit mehr als zwei Geschossen werden in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen. Dies betrifft auf der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow z. B. die Mehrfamilienhäuser auf dem Flurstück 329 (Dorfstraße 29 und 29A), das Wohnhaus auf dem Flurstück 346 (Dorfstraße 17) und das Wohnhaus auf dem Flurstück 393 (Dorfstraße 22A).

TF 2.2 Bauliche Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten mit mehr als zwei Geschossen sind zulässig, wenn sie legal errichtet wurden.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

Ergänzend dazu wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, da alleine die Geschosszahl aufgrund möglicher unterschiedlicher Geschosshöhen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen nicht ausreicht.

5.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung des typischen Orts- und Landschaftsbildes mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergänzend zur Zahl

der Vollgeschosse die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Bestandsgebäude. Allein die Zahl der Vollgeschosse reicht zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen nicht aus. Trotz des im Plangebiet unterschiedlich ausgeformten Reliefs und damit einhergehenden unterschiedlichen Geländeoberkanten, soll so dennoch eine ortstypische und landschaftsbildprägende Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert werden.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Brüstungen, Belichtungselemente) technische Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine) um maximal 1 m überschritten werden.

TF 2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.

§ 16 BauNVO

5.4.4 Abgrabungen

Bislang wird in den umgebenden bebauten Strukturen der Freiraum durch Gärten geprägt, die entsprechend des Geländeneiveaus bis an die Gebäude heran führen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten 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 zu nutzen und von außen zugänglich zu machen zu verhindern, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen und Treppen aus Kellergeschossen ins Freie sind zulässig.

TF 2.4 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird zur Sicherung der bestehenden Struktur festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebietsstruktur im Plangebiet durch das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert wird. Der Charakter des bisher mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiets soll so erhalten werden.

Im festgesetzten WA 3 wurden auf dem Flurstück 329 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow (Dorfstraße 29/ 29A) zwei Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen errichtet. Ausnahmsweise sind dort Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser zulässig.

TF 3 Ausnahmsweise sind in den Gebieten in denen maximal zwei Wohnungen zugelassen werden, in Gebäuden die mit mehr als zwei Wohnungen legal errichtet wurden, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5.6 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

5.6.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten 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 und müssen gleichzeitig einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies dient der Sicherung des offenen und

grünen Charakters und der für das Dorf Pieskow typischen lockeren und durchgrüntem Bebauungsstruktur.

TF 4.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

5.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch sich am Bestand orientierende Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Baugrenzen werden Baufelder definiert, innerhalb derer die Bestandsgebäude gesichert bzw. erweitert und neue Gebäude errichtet werden können. Entlang der Straßenverkehrsflächen werden dabei weitestgehend die überbaubaren Grundstücksflächen so gelegt, dass eine dem typischen Ortsbild entsprechende Straßenflucht gesichert werden kann. In der zweiten Bebauungsreihe südlich des Angers an der Dorfstraße in Richtung Scharmützelsee werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch einzelne Baufelder definiert, um Sichtachsen auf den Scharmützelsee freizuhalten und langfristig zu sichern. Die Achse von der Dorfstraße auf die Jugendherberge auf dem Flurstück 133 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow wird ebenfalls bewusst freigehalten.

Auf einzelnen Grundstücken wurden Gebäude errichtet, die die gemäß BbgBO notwendigen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze unterschreiten. Diesbezüglich wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen die legal errichtet wurden, zulässig sind. Nach Abriss der Gebäude sind neue Gebäude mit dem notwendigen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

TF 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen, die legal errichtet wurden, zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an der Diensdorfer Straße wird die straßenseitige Baugrenze in einen Abstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie mit der Diensdorfer Straße gelegt. Damit wird den Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr auf der Diensdorfer Straße in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche Rechnung getragen.

5.7 Größe der Baugrundstücke

Um den bestehenden landschaftlich geprägten Charakter zu sichern, der im Wesentlichen durch große, baumbestandene und durchgrünte Grundstücke geprägt wird, wird in Anlehnung an das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow (s. 4.6.1 Ortsentwicklungskonzept) die zulässige Mindestgröße von neuen Baugrundstücken festgesetzt. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Baugrundstücke, die neu abgegrenzt werden, eine Mindestgröße von 1.000 m² haben müssen.

TF 5 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.8 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO inkl. ihrer Zufahrten innerhalb aller Baugebiete grundsätzlich zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, da von ihnen Wirkungen wie allgemein von baulichen Anlagen ausgehen. So werden Sichtbeziehungen innerhalb des Straßenraums sowie eine einheitliche

Straßenflucht gesichert. Erneuerungen und Instandhaltung von zulässigerweise errichteten Garagen und Carports, die diesen Abstand unterschreiten, sind zulässig.

TF 6 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Erneuerungen und Instandhaltung von zulässigerweise errichteten Garagen und Carports, die diesen Abstand unterschreiten, sind zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

5.9 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 des Plangebiets soll so gesichert werden.

TF 7 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5.10 Verkehrsflächen

5.10.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur Erschließung der Grundstücke dienenden Straßen Schwarzer Weg, Dorfstraße, und Trift werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Aufteilung der Straßenräume, Standorte von Bäumen und Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität sowie Versickerungsflächen innerhalb der Straßenräume sind dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.10.2 Anschluss an Verkehrsflächen

Zwischen den Punkten A, B, C und D ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Dies sichert die Erschließung der Grundstücke entlang der Diensdorfer Straße.

TF 8 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.10.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Teil der Dorfstraße zwischen den beiden Öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 (Friedhof und Spielplatz) wird aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion sowie des ruhigen Charakters zwischen Friedhof und Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Aufteilung des Straßenraums, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb der Straßenräume sind dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.11 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der örtlichen Energieversorgung wird ein Teil des Flurstücks 201 der Flur 12 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die vorhandene Transformatorenstation (Trafo) planungsrechtlich gesichert und die dauerhafte Nutzung für Zwecke der Stromversorgung gewährleistet. Damit wird zugleich die Grundlage geschaffen, auch zukünftig eine verlässliche Versorgung der im Plangebiet gelegenen Nutzungen sicherzustellen. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt entlang der bestehenden Einfriedung.

5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets gibt es mehrere Flurstücke, die nicht über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügen, deren Erschließung aber über im Grundbuch

eingetragene Wegerechte (tlw. auch Leitungsrechte) über Fremdgrundstücke hinweg gesichert ist (Flurstücke 107/2, 120/1, 120/3, 131/3, 315 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow). Die betroffenen Flurstücke werden über bestehende Zufahrten, welche über Fremdgrundstücke führen, erschlossen. Daher werden den eingetragenen Grunddienstbarkeiten entsprechend im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Nutzer sowie Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Besucher der jeweils betroffenen Flurstücke festgesetzt, um deren Erschließung planungsrechtlich zu regeln.

TF 9.1 Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 107/2 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.2 Innerhalb der Fläche GF2 ist eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 315 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.3 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Flurstücke 120/1 und 120/3 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.4 Innerhalb der Fläche GFL2 ist eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher des Flurstücks 131/3 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auch das Flurstück 303 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow verfügt nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Nach derzeitigen Kenntnisstand ist keine Grunddienstbarkeit zur Erschließung eingetragen. Um die Erschließung dennoch planungsrechtlich zu sichern, wird auf einem Teil des Flurstücks 305 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, auf welchem sich eine bestehende Zufahrt befindet, im B-Plan eine Fläche GF3 festgesetzt, innerhalb derer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 303 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten ist.

TF 9.5 Innerhalb der Fläche GF3 ist eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 303 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den Flurstücken 301 und 311 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow verläuft unterirdisch ein verrohrter Graben, welcher durch den Wasser- und Bodenverband (WBV) „Mittlere Spree“ unterhalten wird und für diesen dauerhaft erreichbar sein muss. Daher wird im B-Plan für die betreffenden Flurstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche GFL3 festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des WBV „Mittlere Spree“ zu belasten ist.

TF 9.6 Die Fläche GFL3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des WBV „Mittlere Spree“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.13 Grünflächen

5.13.1 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen auf dem Dorfanger werden entsprechend des Bestands und den Darstellungen des FNP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Friedhof wird innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG1 entsprechend mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG2 wird zusätzlich zur Zweckbestimmung Park die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Die Öffentlichen Grünflächen ÖG1 – ÖG3 werden mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Innerhalb dieser sind die dazugehörigen baulichen Anlagen wie insbesondere Wegeverbindungen, Bänke, kleiner Unterstände sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

Die im B-Plan festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dient der Sicherung der bestehenden und zukünftigen Friedhofsnutzung. Innerhalb dieser Fläche sind die für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Wege, Einfriedungen, Grabmale, Wasserstellen, Trauerhalle sowie sonstige dem Friedhofsbetrieb dienende Nebenanlagen.

Die im B-Plan festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dient der wohnortnahen Versorgung mit Spiel- und Aufenthaltsflächen. Innerhalb dieser Fläche sind die für den Betrieb und die Nutzung eines Spielplatzes erforderlichen baulichen Anlagen wie insbesondere Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Wegeverbindungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Abfallbehälter sowie kleinere Aufenthalts- und Schutzeinrichtungen zulässig.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG4 steht eine Transformatorenstation (Trafo), welche zur Versorgung der umgebenden Bebauung mit Strom dient. Da diese nicht zu einer typischen Ausstattung einer Öffentlichen Grünfläche gerechnet werden kann, wird deren Bestandssicherung und Zulässigkeit im B-Plan über eine textliche Festsetzung geregelt. Sie soll planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Zulässigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, wie der Transformatorenstation, festgesetzt.

TF 10 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG4 sind die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Das Flurstück 58 der Flur 8 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow sowie die Flurstücke 136 (tlw.), 192 (tlw.) und 419 (tlw.) der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Öffentliche Grünfläche ÖG5 mit Zweckbestimmung Badestelle festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind außerhalb des LSG bauliche Anlagen (z. B. ein WC-Häuschen) zulässig, die der Nutzung als Badestelle dienen.

5.13.2 Private Grünflächen

Die zwischen den Baugebieten liegenden Grundstücksflächen zwischen den Straßen „Schwarzer Weg“ und Dorfstraße sowie östlich des Angers werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Private Grünflächen PG1 mit Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgärten festgesetzt. Diese werden zur Wahrung des Grüncharakters in den Innenbereichen sowie im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. 5.16.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) überlagert.

Um den wertvollen waldähnlichen Charakter zu erhalten, wird die im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Diensdorfer Straße und Schwarzem Weg liegende Grundstücksfläche zwischen den Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Private Grünfläche PG2 mit

Zweckbestimmung Gehölzerhalt festgesetzt. Diese wird zur Erhaltung des waldähnlichen Charakters sowie der Wahrung der grünen Struktur im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (s. 5.16.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) überlagert.

Zum Schutz der Uferzonen des Scharmützelsees sowie zur Einhaltung der Schutzziele des LSG „Scharmützelseegebiet“ (s. 4.2.1 Landschaftsschutzgebiet) erfolgt die Festsetzung der seeseitig liegenden Freiflächen, als Private Grünfläche PG3 mit Zweckbestimmung Landschaftsschutz. Die Abgrenzung dieser erfolgt so, dass die seeseitig im Bestand vorhandenen Terrassen noch innerhalb der Baugebiete liegen. Die Grenze zwischen Privater Grünfläche und Baugebieten liegt außerhalb des LSG. Innerhalb der Privaten Grünfläche PG3 wird zur Wahrung des Grüncharakters im Plangebiet außerhalb des LSG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. 5.16.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sowie innerhalb des LSG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (s. 5.15.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) entsprechend der Schutzziele des LSG festgesetzt.

Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen außerhalb des LSG zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander zulässig.

TF 11 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen außerhalb des LSG zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.14 Immissionsschutz

5.14.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Diensdorfer Straße (Landesstraße L35 mit ca. 1.430 Kfz/Tag im Jahr 2021²¹) ist auf den angrenzenden Flächen mit Verkehrslärm zu rechnen. Überschlägig ermittelt²² erreichen die Mittelungspegel an den straßenseitigen Baugrenzen maximal 60 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für WA Gebiete von 59 dB(A) tags wird damit nur leicht überschritten. Es kommt allerdings nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete, die die anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags und von 60 dB (A) nachts erreicht bzw. überschreitet. Entlang der übrigen Straßen kommt es aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h nicht zu relevanten Lärmbelastungen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm wird die Grundrissorientierung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an der Diensdorfer Straße betreffend folgende Festsetzung getroffen:

TF 12 Zum Schutz vor Verkehrslärm im Baugebiet WA 1.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Diensdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden.

Bei Wohnungen im vorgenannten Bereich sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen

²¹ Straßennetzviewer, <https://viewer.brandenburg.de/strassennetz>, Zugriff am 27.10.2025

²² dB-Rechner, <https://www.staedtebauliche-laermfibei.de/rechner>, Zugriff am 27.10.2025

bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben o. ä.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mindestens 90 Grad beträgt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.14.2 Lichtemissionen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt ist die Licht-Leitlinie²³ 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 Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Desweiteren 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.

5.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.15.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (die private Grünfläche PG3 überlagernd) sind entsprechend der Schutzgebietsverordnung des LSG „Scharmützelseegebiet“ Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu

²³ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

TF 13.1 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.15.2 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen z. B. Stellplätze, Terrassen und Wege betreffend wird eine Festsetzung getroffen, die die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf der Fläche ermöglicht. Demnach müssen Flächenbefestigungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasser-durchlässigem Aufbau aus naturverträglichen Materialien (z. B. versickerungsfähiges Pflaster mit durchlässigem Unterbau) hergestellt werden.

TF 13.2 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglichen Materialien herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.15.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht und berücksichtigt. Grundsätzlich werden jedoch folgende Festsetzungen getroffen bzw. sind folgende Regelungen zu beachten.

Einfriedungen

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten 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. Vorhandene geschlossene Einfriedungen, die rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erneuert werden.

TF 13.3 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig. Vorhandene geschlossene Einfriedungen, die rechtmäßig errichtet wurden dürfen erneuert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchgängigkeit von Zäunen für Kleintiere 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 13.4 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 Wochenstubezeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. eines jeden Jahres 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).

5.16 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.16.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich werden keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Um jedoch den Anteil von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet und damit den Ortsbildcharakter mit seinen überwiegend großzügigen begrünten Gartengrundstücken sowie gleichzeitig Lebensraum für die Artenvielfalt zu sichern, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete sind je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche 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 16-18 cm (StU 16-18) sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (H 60) 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 14.1 Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H 60 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

5.16.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Privaten Grünflächen PG1 werden zur Wahrung des Grüncharakters in den Innenbereichen sowie im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen überlagert. Innerhalb derer sind Bäume zu erhalten.

TF 14.2 Innerhalb der auf der Privaten Grünflächen PG1 festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Um den waldähnlichen Charakter zu erhalten, wird die im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Diensdorfer Straße und Schwarzem Weg festgesetzte Private Grünfläche PG2 mit Zweckbestimmung Gehölzerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern überlagert. Innerhalb dieser sind zur Erhaltung des waldähnlichen Charakters sowie der Wahrung der grünen Struktur im Plangebiet Bäume und Sträucher zu erhalten.

TF 14.3 Innerhalb der auf der Privaten Grünfläche PG2 festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Aus Gründen des Landschaftsschutzes im Uferbereich des Scharmützelsees wird innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche PG3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im ufernahen Bereich sind die dort vorhandenen Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten.

TF 14.4 Innerhalb der auf der Privaten Grünfläche PG3 festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.16.3 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Arten orientieren sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Gehölzrlass Brandenburg. 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
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-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 tominalis, 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 laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose

Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

5.17 Örtliche Bauvorschriften

5.17.1 Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden.

TF 15.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

5.17.2 Einfriedungen

Zur Sicherung von Blickbeziehungen aus den Straßenräumen auf den Scharmützelsee bzw. in die Landschaft dürfen Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO eine Höhe von 1,6 m über Geländeoberkante (Ü. GOK) nicht überschreiten. Vorhandene Einfriedungen, die diese Höhe überschreiten und rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erneuert werden.

TF 15.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Vorhandene Einfriedungen die diese Höhe überschreiten und rechtmäßig errichtet wurden dürfen erneuert werden.

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

5.17.3 Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, werden großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO ausgeschlossen. Insekten, Vögel und andere Gartentiere finden in Schottergärten kaum Nahrung oder Lebensraum. Schotter heizt sich im Sommer stark auf, Feinstaub wird nicht gefiltert und die Staubbelastung steigt. Boden wird verdichtet und zerstört, Wasser kann gar nicht oder nur schwer versickern, zudem tragen nicht zur Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters bei.

TF 15.3 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung) in m ²	Ge- schosse	Mögliche Geschossfläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete					
WA 1.1	11.298	0,25	2.825 (4.237)	2	5.649
WA 1.2	13.257	0,25	3.314 (4.971)	2	6.629
WA 2	32.124	0,25	8.031	2	16.062

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung) in m ²	Ge- schosse	Mögliche Geschossfläche in m ²
			(12.047)		
WA 3	6.086	0,25	1.522 (2.283)	2	3.044
WA 4	7.139	0,25	1.785 (2.678)	2	3.570
WA 5	2.062	0,25	516 (774)	2	1.032
WA 6	20.151	0,25	5.038 (7.558)	2	10.076
WA 7	4.602	0,25	1.151 (1.726)	2	2.302
Mischgebiete					
MI 1	2.779	0,25	695 (1.043)	2	1.390
MI 2	3.736	0,25	934 (1.401)	2	1.868
Gemeinbedarfsflächen					
Kirchliche Zwecke	242		242		242
Soziale Zwecke	6.534	0,3	1.960 (2.940)	2-3	4.901
Zwischensumme	101.010		28.011 (41.895)		56.760
Öffentliche Grünfläche	22.765				
Private Grünfläche	79.306				
Verkehrsfläche	25.859				
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	235				
Fläche für Versorgungsanla- gen	353				
Zwischensumme	128.518				
Summe	238.528				

7 Prüfung der Umweltbelange

Die Prüfung der Umweltbelange inkl. Aussagen zum Artenschutz werden 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 wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da es nicht zu einer Intensivierung der zulässigen Nutzungen kommt.

8.3 Ver- und Entsorgung

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

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung kann zu Eingriffen in den Naturhaushalt führen. Da die Baugebiete jedoch dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

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 nicht zu einer maßgeblichen 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 stellt auch aufgrund der geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

8.4.5 Landschaft

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau einzelner 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.

Die Planung widerspricht nicht dem Schutzzweck des LSG „Scharmützelseegebiet“. Bauliche Nutzungen werden für die Teile des Plangebiets welche innerhalb des LSG liegen nicht vorbereitet. Auf den Teilen des Plangebiets welche innerhalb des LSG liegen sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

8.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung betroffen. Bei Beachtung der denkmalrechtlichen Bestimmungen können negative Auswirkungen jedoch vermieden werden.

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 Umsetzung der Planung wird voraussichtlich 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, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) 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

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 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

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

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)

Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S.779)

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

10 Anlagen

10.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 – WA 7 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO allgemein zulässig.

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

TF 1.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.4 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Die festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

TF 2.2 Bauliche Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten mit mehr als zwei Geschossen sind zulässig wenn sie legal errichtet wurden.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

TF 2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.

§ 16 BauNVO

TF 2.4 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 3 Ausnahmsweise sind in den Gebieten in denen maximal zwei Wohnungen zugelassen werden, in Gebäuden die mit mehr als zwei Wohnungen legal errichtet wurden, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

TF 4.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig wenn diese legal errichtet wurden.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Größe der Baugrundstücke

TF 5 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Stellplätze und Garagen

TF 6 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Erneuerungen und Instandhaltung von zulässigerweise errichteten Garagen und Carports, die diesen Abstand unterschreiten, sind zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen

TF 7 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Verkehrsflächen

TF 8 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 9.1 Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 107/2 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.2 Innerhalb der Fläche GF2 ist eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 315 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.3 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Flurstücke 120/1 und 120/3 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.4 Innerhalb der Fläche GFL2 ist eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher des Flurstücks 131/3 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.5 Innerhalb der Fläche GF3 ist eine mindestens 3 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 303 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 9.6 Die Fläche GFL3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des WBV „Mittlere Spree“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Öffentliche Grünflächen

TF 10 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ÖG4 sind die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

TF 11 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen außerhalb des LSG zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Immissionsschutz

TF 12 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Baugebiet WA 1.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Diensdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden.

Bei Wohnungen im vorgenannten Bereich sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben o. ä.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mindestens 90 Grad beträgt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

TF 13.1 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 13.2 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 13.3 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig. Vorhandene geschlossene Einfriedungen die rechtmäßig errichtet wurden dürfen erneuert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 13.4 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 und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 14.1 Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H 60 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

TF 14.2 Innerhalb der auf der Privaten Grünflächen PG1 festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TF 14.3 Innerhalb der auf der Privaten Grünfläche PG2 festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TF 14.4 Innerhalb der auf der Privaten Grünfläche PG3 festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 15.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

TF 15.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Vorhandene Einfriedungen die diese Höhe überschreiten und rechtmäßig errichtet wurden dürfen erneuert werden.

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

TF 15.3 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

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
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-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 tominalis, 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 laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

10.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung „Bad Saarow (22-1096)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt. Die Bewilligung ist aktuell bis zum 8.11.2054 befristet.

Beschränkter Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) mit Bauhöhenfestlegungen nach § 13 LuftVG des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow innerhalb des 4 km-Bereichs um den Flugplatzbezugspunkt (FBP). Die Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG liegt für den Großteil des Plangebiets bei 100 m über Gelände (Bereich F).

Gemäß § 13 LuftVG bedarf es für die Genehmigung von Bauwerken bis zu einer maximalen Höhe der Bauhöhenfestlegung keiner gesonderten Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

10.3 Hinweise

Baudenkmale

Denkmale i. S. d. BbgDSchG sind in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bleibt von der städtebaulichen Planung unberührt. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

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 Kulturguts 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.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunnenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. eines jeden Jahres 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).

Geschützte Biotope

Im Plangebiet finden sich folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:

Im Südteil des Plangebiets (Flurstück 420 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) bzw. westlich des Plangebiets befindet sich der Scharmützelsee, der als See mit seinen Uferbereichen, Röhrichtern, Gehölzsäumen usw. geschützt ist.

Im Flurstück 130 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow befindet sich am Ufer des Scharmützelsees eine Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte.

Im Flurstück 132/1 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow befindet sich im Uferbereich des Scharmützelsees eine von Schilf dominierte Grünlandbrache feuchter Standorte.

An der Dorfstraße, befindet sich im Flurstück 144 der Flur 13 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow östlich der Kirche Grasnelken-Rauhblatt Schwingel-Rasen mit spontanem Gehölzbewuchs.

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.