

**Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2**  
**„Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße,**  
**Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“**  
Gemeinde Bad Saarow

**Begründung zum Vorentwurf**  
August 2024

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Bad Saarow**

vertreten durch das Amt Scharmützelsee

Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow

Fon +49 33631 45145 Fax +49 33631 45147

post@amt-scharmuetzelsee.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin

Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680

stadtplanung@kleyerkoblitz.de

**Inhaltsverzeichnis**

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

4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
4.1.3	Regionalplanung	15
4.2	Landschaftsschutzgebiet	15
4.3	Bauleitplanung	16
4.3.1	Flächennutzungsplan	16
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“	17
4.4	Kommunale Satzungen und Verordnungen	17
4.5	Konzepte	17
4.5.1	Ortsentwicklungskonzept	17
4.5.2	Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee	18
4.6	Bergbauberechtigung	19
4.7	Wasserrecht	19
4.8	Luftverkehrsrecht	20
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>21</b>
5.1	Geltungsbereich	21
5.2	Art der baulichen Nutzung	21
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3.1	Grundflächenzahl	21
5.3.2	Geschossfläche	22
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse	22
5.3.4	Höhe baulicher Anlagen	22
5.3.5	Abgrabungen	22
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
5.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5.1	Bauweise	23
5.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.6	Größe der Baugrundstücke	23
5.7	Stellplätze und Garagen	23
5.8	Nebenanlagen	24
5.9	Straßenverkehrsfläche	24
5.10	Grünflächen	24
5.11	Fläche für Wald	24
5.12	Immissionsschutz	24
5.12.1	Lichtemissionen	24
5.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.13.1	Flächenbefestigungen	25
5.13.2	Artenschutz	25
5.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	26

---

5.14.1	Pflanzlisten	26
5.15	Örtliche Bauvorschriften	27
5.15.1	Werbeanlagen	27
5.15.2	Einfriedungen	28
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	28
8.2	Verkehr	28
8.3	Ver- und Entsorgung	28
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	28
8.4.1	Arten und Biotope	29
8.4.2	Boden, Wasser	29
8.4.3	Klima, Luft	29
8.4.4	Mensch, Erholung	29
8.4.5	Landschaftsbild	29
8.4.6	Kultur- und Sachgüter	29
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	29
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	29
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	29
8.7	Kosten	30
<b>9</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>30</b>
10.1	Textliche Festsetzungen	30
10.2	Nachrichtliche Übernahmen	33
10.3	Hinweise	33

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Saarow auf der westlichen Seite des Scharmützelsees zwischen Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße.



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

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 42/2-42,5, 43/1-43/7, 44-46, 47/1, 47/4, 49, 51, 52, 54/1, 54/2, Teilflächen der Flurstücke 66, 152, 159, 161/2, 257, 275, 284-287, 315, 324, 326, Teilflächen der Flurstücke 349, 353, 354, 355, 375, 358, 360, 364, 402, 403, 441, 442 der Flur 11 und Flurstücke 139/2, 141, 334-337 der Flur 12 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen mit dem Ziel der Entnahme von Einfamilienhäusern und Schaffung von Wohnanlagen im Bereich von Einfamilienhausstandorten soll eine den Vorstellungen der Gemeinde angepasste Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des Ortsbildprägenden Charakters veranlasst werden.

Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow dargestellt, soll durch die Beibehaltung von gezielten Lückenbebauung der Ortscharakter erhalten werden. Ziel der Planung ist Sicherung bestehender Einfamilienhausstandorte.

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

## **2 Verfahren**

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

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

### **2.1 Einleitungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 8. November 2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

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

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

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

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

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

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

### **2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

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

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

### **2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3 Bestandssituation**

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

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitestgehend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Auf einzelnen Grundstücken wurden drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet z. B. auf dem Flurstück 51 an der Robert-Koch-Straße. Die Mehrzahl der Gebäude steht in einem Abstand von 3 – 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Einzelne Gebäude springen weit von dieser zurück z. B. das Wohngebäude auf dem Flurstück 353. Auf einzelnen Grundstücken wurden Gebäude in einem Abstand von weniger als 3 m an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen herangebaut. Die Wohngebäude sind von privaten Gartenflächen umgeben. Die Gartenflächen sind sowohl mit Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, bewachsen. Die Wohnhäuser werden durch Nebengebäude (Garagen und Carports) ergänzt.

Das Flurstück 141 im Süden des Plangebietsgebiets ist unbebaut und mit Waldbäumen bewachsen.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich am Karl-Marx-Damm auf dem Flurstück 46 der Flur 11 ein Restaurant mit Außenbereich.

Im Norden grenzt das Grundstück des Kindergartens Abenteuerland an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebiets liegt direkt angrenzend das Gelände des HELIOS Klinikums mit der Lufttretungsstation und dem Hubschrauber-Sonderlandeplatz an der Kreuzung der Forsthausstraße mit der Robert-Koch-Straße (s. a. 4.8 Luftverkehrsrecht). Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz wird von Sonnenaufgang (frühestens 7.00 Uhr) bis Sonnenuntergang täglich betrieben. Durchschnittlich kommt es zu drei Einsätzen pro Tag.





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

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

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

##### **Topographie**

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 44 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) auf ca. 46 m ü. NHN leicht an.

##### **Boden**

Im Plangebiet treten Formationen der letzten Kaltzeiten, überwiegend sandige Bildungen der Täler (Seenrinne) auf. Daneben treten Geschiebemergel und Geschiebelehme der End- und Stauchmoränen, sowie kleine Binnendünen und in benachbarten Gebieten Flachmoortorf auf.

Der Boden wird in erster Linie von trockenen Sanden und trockenen kiesigen Sanden, die teils eingelagerte tonig-sandige Fetzen aufweisen, geprägt. Sie besitzen meist nur eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden. In den Übergängen zu den Niederungen ist der Anteil organischer Substrate in den Böden höher.

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

##### **Grundwasser**

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

##### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Scharmützelsee liegt in ca. 100 m Entfernung westlich des Karl-Marx-Damms.

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

##### **Flora**

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus Kiefern-Traubeneichen-Wald. Das im südlichen Bereich des Plangebiets liegende Flurstück 141 und die westlich bzw. südlich angrenzenden Flurstücke sind Lokaler Immissionsschutzwald 3200 gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Immissionsschutzwald mindert schädliche oder belästigende Einwirkungen von Stäuben, Aerosolen, Gasen oder Strahlungen sowie Lärm auf Wohn-, Arbeits- oder Erholungsbereiche oder andere schutzbedürftige Objekte durch Absorption, Ausfilterung oder Sedimentation, sowie durch Förderung von Thermik und Turbulenz. Er mindert die Schallausbreitung von Lärmquellen. Immissionsschutzwald wird durch seine Lage zwischen Emittenten und einem zu schützenden Bereich definiert.

Auf Grund der bestehenden Nutzungen und der natürlichen Verhältnisse sind die Flächen im Plangebiet von unterschiedlicher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das pflanzliche Artenspektrum im Plangebiet wird weitestgehend durch den großen Anteil von Privatgärten bzw. von Ziergehölzen bestimmt.

Forstgrundkarte (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>2</sup>

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





Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>3</sup>

### Fauna

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

Die im Plangebiet bestehenden Gehölzbestände bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Vor allem Menschen, Lärm, Kfz-Bewegungen und intensive Pflegearbeiten stören die natürliche Lebewelt im Plangebiet (Fluchtwirkung).

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

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

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

<sup>3</sup> Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 20. Dezember 2023

### 3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

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

### 3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

#### 3.3.1 Bodenverunreinigungen

##### Altlasten

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

##### Kampfmittel

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

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

#### 3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

##### Baudenkmale

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

##### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### 3.4 Erschließung

#### 3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über den Karl-Marx-Damm, von Osten und Süden über die Forsthausstraße und von Norden über die Robert-Koch-Straße. Zwischen Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße verläuft ein schmaler Erschließungsweg über den die Flurstücke 43/4 und 284 erschlossen werden. Über einen Stichweg (Sackgasse) ausgehend vom Karl-Marx-Damm werden die Flurstücke 43/3, 286, 42/5 und 42/3 erschlossen.

### 3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt am Karl-Marx-Damm (Bushaltestelle Markgrafenplatz). Von dort verkehrt derzeit die Buslinie 430 welche das Plangebiet sowohl mit den Bahnhöfen Bad Saarow und Fürstenwalde (Spree) sowie den Orten um den Scharmützelsee verbindet.

### 3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang des Karl-Marx-Damms verläuft sowohl ein kombinierter Fuß- und Radweg als auch ein Fußweg. Entlang der Forsthausstraße und der Robert-Koch-Straße sind einseitig Fußwege vorhanden..

## 3.5 Technische Infrastruktur

### 3.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Abwassererschließung des Plangebiets kann über die vorhandenen Medien in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ im Karl-Marx-Damm erfolgen. Elektroleitungen und 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 2 Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

## 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

Die Planung entspricht § 5 Abs. 2 LEP 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.

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

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

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

#### **4.1.3 Regionalplanung**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Landschaftsschutzgebiet**

Östlich des Plangebiets, 50 m entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“. Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen: Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und Erhaltung und Ent-

wicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur.



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

### 4.3 Bauleitplanung

#### 4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13. Juli 2006 rechtswirksam. Er stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Im Süden des Plangebiets ist eine Teilfläche als Fläche für Wald dargestellt.

Entlang der Forsthausstraße und des Karl-Marx-Damms stellt der FNP nach § 31 BbgNatSchG geschützte Biotope (Alleen) dar.

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

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





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

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

Im Nordosten grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung hat am 8. November 2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans beschlossen.

#### 4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen

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

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

#### 4.5 Konzepte

##### 4.5.1 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Mai 2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030<sup>6</sup> beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde Bad

<sup>5</sup> Amt Scharmützelsee

Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

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

#### **4.5.2 Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee**

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

---

<sup>6</sup> Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, 3. Mai 2024



Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee<sup>7</sup>

#### 4.6 Bergbauberechtigung

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

#### 4.7 Wasserrecht

Entgegen der Darstellung des FNP liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt nicht in Hochwassergefahren- oder Überschwemmungsgebieten.

<sup>7</sup> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP 11./13.-22. Änderung, Zossen, November 2022

<sup>8</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportal LBGR Brandenburg, 20. Dezember 2023



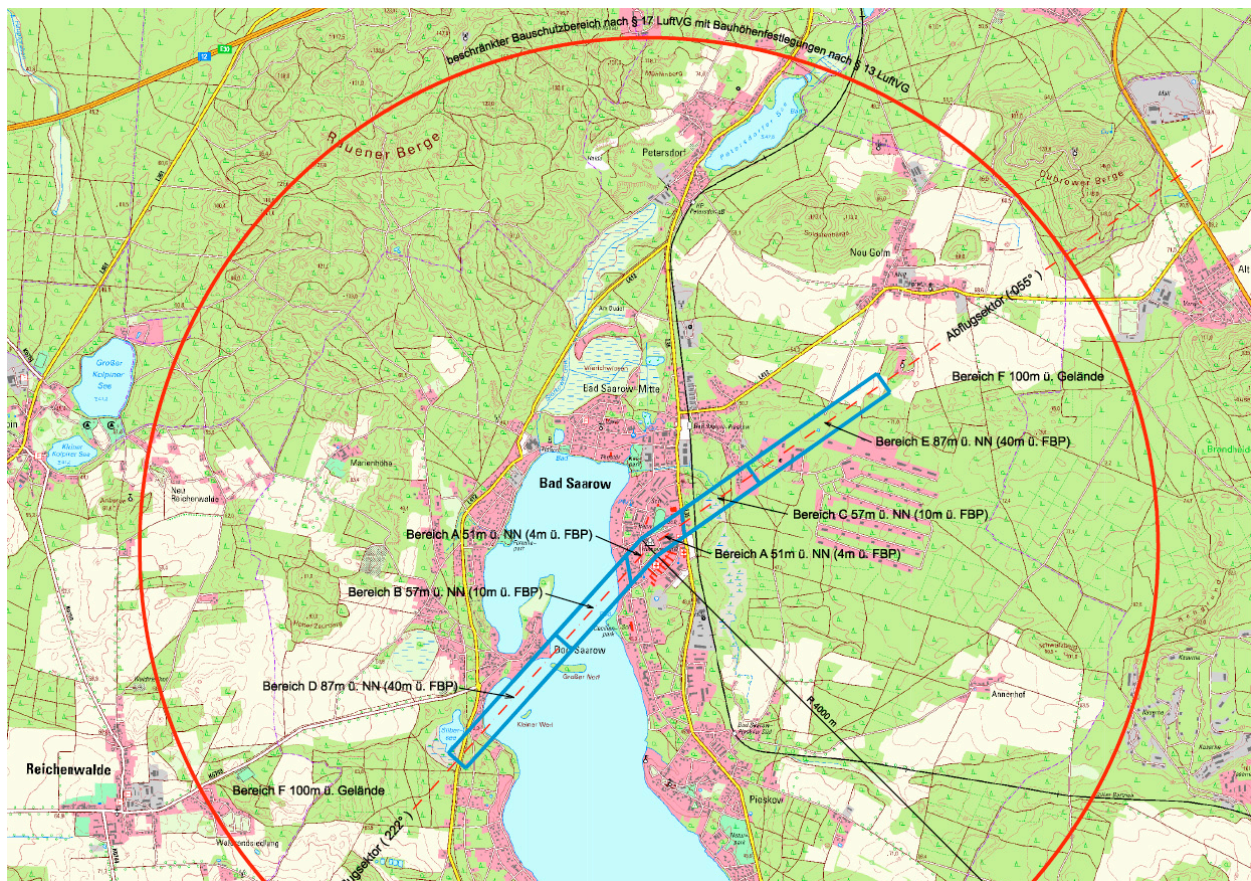
#### 4.8 Luftverkehrsrecht

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

Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6"" N, 14° 03' 37,2"" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN.

Das Plangebiet wird in einem Streifen von 180 m parallel zu den Abflugsektoren (055°/222°) teilweise vom Bereich A des Bauschutzbereichs überlagert, wo die Bauhöhen 4 m ü. FBP (Meter über FBP) bzw. 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten dürfen. Die nördlich und südlich davon liegenden Flächen liegen im F des Bauschutzbereichs wo Bauhöhen von 100 m über Gelände nicht überschritten werden dürfen.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das diese Höhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.



**Übersicht Beschränkter Bauschutzbereich/ Bauhöhenfestlegung Hubschrauber-Sonderlandeplatz HELIOS Klinikum Bad Saarow (Ohne Maßstab)<sup>9</sup>**

<sup>9</sup> Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, <https://lubb.berlin-brandenburg.de>, Zugriff am 5.6.2024

## **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 Nutzungen und Bebauungsstrukturen erreicht werden kann.

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

#### **5.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Da die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen und –häuser i. S. d. § 13a BauNVO aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (Dauerwohnen) in der Gemeinde in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen, wird diese Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

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

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

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

Durch die Festsetzung des gemäß LWaldG als Wald eingestuftes Flurstücks 141 geht Wald verloren. Gemäß § 8 LWaldG ist eine Waldumwandlung erforderlich.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ergänzt um die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass der durchgrünte sowie ortsbildtypische Charakter des Erholungsstandorts Bad Saarow erhalten und entwickelt werden kann.

#### **5.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,2 festgesetzt.

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

**TF 2.1** Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.

§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

### 5.3.2 Geschossfläche

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

### 5.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Bestandsbebauung, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine maximale Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008<sup>10</sup>) festgesetzt.

### 5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestandbebauung festgesetzt.

Diesbezüglich sind die Maßgaben die sich aus den Festlegungen des Bauschutzbereichs und den Bauhöhenfestsetzungen gemäß LuftVG ergeben zu berücksichtigen.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das die gemäß § 13 LuftVG festgesetzten Bauhöhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

**TF 2.2** Die innerhalb der Bauhöhenbeschränkung Bereich A oberhalb OK 51 m ü. NHN festgesetzten Bauhöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) zulässig.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

### 5.3.5 Abgrabungen

Bislang wird in den umgebenden bebauten Strukturen der Freiraum durch Gärten geprägt, die 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 nutzen und von außen zugänglich zu machen zu verhindern, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen und Treppen aus Kellergeschossen ins Freie sind zulässig.

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

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

## 5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

---

<sup>10</sup> Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

Ausgenommen davon sind die allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 3.2 in denen Mehrfamilienhäuser genehmigt und errichtet wurden. Für diese Gebiete wird keine Zahl der Wohnungen festgesetzt.

## **5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

### **5.5.1 Bauweise**

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

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

§ 22 Abs. 4 BauNVO

### **5.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.

§ 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die in diesen Grenzen eine flexible Stellung und Ausrichtung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die straßenbegleitenden Raumkanten gesichert werden.

Auf einzelnen Grundstücken z. B. auf den Flurstücken 51 und 358, wurden Gebäude errichtet, die die gemäß BbgBO notwendigen Abstandflächen unterschreiten. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig, soweit sie legal errichtet wurden. Nach Abriss der Gebäude sind neue Gebäude mit dem notwendigen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichte.

**TF 3.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

## **5.6 Größe der Baugrundstücke**

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

## **5.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind inkl. ihrer Zufahrten in den festgesetzten Baugebieten gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**TF 5** Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

### 5.8 Nebenanlagen

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

**TF 6** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

### 5.9 Straßenverkehrsfläche

Karl-Marx-Damm, Forsthausstraße und Robert-Koch-Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraums, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb des Straßenraums sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 5.10 Grünflächen

Teile des Flurstücks 349 (Robert-Koch-Straße) werden entsprechend der Bestandstruktur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei wird die Zufahrt zum Flurstück 52 in einer Breite von 7,5 m berücksichtigt.

### 5.11 Fläche für Wald

Auf dem Flurstück 141 im Süden des Plangebiets wird die vorhandene Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für Wald festgesetzt. So wird der bestehende Waldfläche planerisch gesichert und die Waldfunktion „Lokaler Immissionsschutzwald“ beibehalten.

### 5.12 Immissionsschutz

#### 5.12.1 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren ist die Licht-Leitlinie<sup>11</sup> des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

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

<sup>11</sup> Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014



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

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

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

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

### **5.13.1 Flächenbefestigungen**

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

**TF 7.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **5.13.2 Artenschutz**

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

#### **Einfriedungen**

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

**TF 7.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **Baufeldfreimachung**

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen

somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

### Artenschutz

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

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

### 5.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Bäume spenden Schatten, produzieren Sauerstoff und speichern Kohlenstoff. Über die Blätter verdunsten sie Wasser und kühlen. Gleichzeitig belüften ihre weit verzweigten Wurzeln den Boden und ermöglichen, dass Niederschlag das Grundwasser erreichen kann. Sie schaffen Lebensräume für verschiedene Tierarten. Sträucher halten Wind ab, filtern Staub, speichern CO<sub>2</sub> und spenden Schatten. Sie bieten verschiedenen Tierarten Nahrung und Lebensräume.

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

**TF 8** Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 5.14.1 Pflanzlisten

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

noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

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

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

## 5.15 Örtliche Bauvorschriften

### 5.15.1 Werbeanlagen

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

**TF 9.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

### 5.15.2 Einfriedungen

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

**TF 9.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

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

## 6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Ge-schosse	Mögliche Geschossfläche
	in m <sup>2</sup>		in m <sup>2</sup>		in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>					
WA 1	5.192	0,2	1.038	2	2.076
WA 2	15.312	0,2	3.062		
WA 3	11.803	0,2	2.360		
WA 4	4.856	0,2	971	2	1.942
<b>Summe</b>	<b>37.163</b>		<b>7.431</b>		
<b>Sonstige Flächen</b>					
Verkehrsfläche	14.649				
Öffentliche Grünfläche	1.289				
<b>Summe</b>	<b>53.101</b>				

## 7 Prüfung der Umweltbelange

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

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

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

### 8.2 Verkehr

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

### 8.3 Ver- und Entsorgung

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

### 8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

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

#### **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 Wege und stellt auch aufgrund des geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

#### **8.4.5 Landschaftsbild**

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

#### **8.4.6 Kultur- und Sachgüter**

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 8.7 Kosten

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

## 9 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10 Anlagen

### 10.1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

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

**Maß der baulichen Nutzung**

- TF 2.1** Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.  
§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO
- TF 2.2** Die innerhalb der Bauhöhenbeschränkung Bereich A oberhalb OK 51 m ü. NHN festgesetzten Bauhöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) zulässig.  
§ 16 Abs. 2 BauNVO
- TF 2.3** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- TF 3.1** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.  
§ 22 Abs. 4 BauNVO
- TF 3.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

**Größe der Baugrundstücke**

- TF 4** Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> haben.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

**Stellplätze und Garagen**

- TF 5** Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

**Nebenanlagen**

- TF 6** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

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

- TF 7.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 7.2** Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 7.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

**TF 8** Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Örtliche Bauvorschriften

**TF 9.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

**TF 9.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 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
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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



**Pflanzliste 2 – Sträucher**

Rosa canina agg., Hunds-Rose

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

**10.2 Nachrichtliche Übernahmen****Bergbauberechtigung**

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

**Luftverkehrsrecht**

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG.

Das Plangebiet wird in einem Streifen von 180 m parallel zu den Abflugsektoren (055°/222°) teilweise vom Bereich A des Bauschutzbereichs überlagert, wo die Bauhöhen 4 m ü. FBP (Meter über FBP) bzw. 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten dürfen. Die nördlich und südlich davon liegenden Flächen liegen im F des Bauschutzbereichs wo Bauhöhen von 100 m über Gelände nicht überschritten werden dürfen.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das diese Höhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

**10.3 Hinweise****Bodendenkmale**

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

**Baufeldfreimachung**

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

**Artenschutz**

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c

BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

**Lichtemissionen**

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

**Satzungen**

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

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

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