

# Grünordnungsplan

zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Golf und Yacht“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Wohnbebauung  
am Golfplatz” (Entwurf) Bad Saarow



Stand 5. Mai 2026

**Grünordnungsplan** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Gemeinde Bad Saarow

**„Wohnbebauung am Golfplatz“**(Entwurf)

Änderung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans „Golf und Yacht“

Auftraggeber:

SGS Scharmützelsee  
Golfhotel & Sportanlagen GmbH  
Silberberg 8  
15526 Bad Saarow

Auftragnehmer:



Edel-Projekt GbR  
Büro für Freiraum und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Petra Edel und Dipl.-Ing. André Edel  
Altstadt 10  
15517 Fürstenwalde

Stand der Planung:

05.Mai 2026

## Inhalt

|          |                                                                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung .....</b>                                                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | Veranlassung und Erforderlichkeit .....                                                                        | 3         |
| 1.2      | Allgemeines .....                                                                                              | 4         |
| <b>2</b> | <b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>                                                                 | <b>8</b>  |
| 2.1      | Landesentwicklungsplan .....                                                                                   | 8         |
| 2.2      | Regionalplan .....                                                                                             | 9         |
| 2.3      | Flächennutzungsplan .....                                                                                      | 10        |
| 2.4      | Landschaftsrahmenplan .....                                                                                    | 10        |
| 2.5      | Landschaftsplan .....                                                                                          | 10        |
| 2.6      | Schutzgebiete .....                                                                                            | 12        |
| <b>3</b> | <b>Bestand und Bewertung nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b> | <b>1</b>  |
| 3.1      | Naturraum, Geologie und Relief .....                                                                           | 1         |
| 3.2      | Boden .....                                                                                                    | 1         |
| 3.3      | Wasser .....                                                                                                   | 4         |
| 3.4      | Klima / Luft / Lärm .....                                                                                      | 6         |
| 3.5      | Arten und Lebensgemeinschaften .....                                                                           | 7         |
| 3.5.1    | Vegetation .....                                                                                               | 7         |
| 3.6      | Landschaftsbild .....                                                                                          | 15        |
| <b>4</b> | <b>Darstellung des Eingriffs .....</b>                                                                         | <b>17</b> |
| 4.1      | Flächenbilanz des Bebauungsplans .....                                                                         | 17        |
| 4.2      | Baubedingte Wirkungen .....                                                                                    | 18        |
| 4.3      | Anlagebedingte Wirkungen .....                                                                                 | 19        |
| 4.4      | Betriebsbedingte Wirkungen .....                                                                               | 19        |
| <b>5</b> | <b>Bewertung des Eingriffs .....</b>                                                                           | <b>20</b> |
| 5.1      | Boden .....                                                                                                    | 20        |
| 5.2      | Wasser .....                                                                                                   | 20        |
| 5.3      | Klima / Luft / Lärm .....                                                                                      | 20        |
| 5.4      | Arten und Biotope .....                                                                                        | 20        |
| 5.5      | Landschaftsbild .....                                                                                          | 21        |
| 5.6      | Wald .....                                                                                                     | 21        |
| <b>6</b> | <b>Kompensationsmaßnahmen .....</b>                                                                            | <b>22</b> |
| 6.1      | Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                     | 22        |

---

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| 6.2      | Ausgleichsmaßnahmen.....                         | 24        |
| 6.3      | Ersatzmaßnahmen.....                             | 35        |
| <b>7</b> | <b>Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.....</b> | <b>46</b> |
| <b>8</b> | <b>Quellen .....</b>                             | <b>47</b> |
| <b>9</b> | <b>Anhang .....</b>                              | <b>49</b> |

# 1 Einleitung

## 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der V+E-Plan „Golf und Yacht“ wurde 1991 rechtskräftig. Große Teile des V+E-Plans „Golf und Yacht“ sind zwischenzeitlich realisiert worden. Für den V+E-Plan „Golf und Yacht“ liegen vier rechtskräftige Änderungen vor.

Bei der geplanten Umsetzung des Bereichs der Wohnbaufläche zwischen Golfplatz und Scharmützelsee gibt es naturschutzrechtlich bedingte Konfliktpunkte. Diese sind teilweise auf zwischenzeitlich geänderte Verordnungen und gesetzliche Regelungen zurückzuführen, die nach Inkrafttreten des V+E-Plans „Golf und Yacht“ wirksam geworden sind.

Seit Inkrafttreten des V+E-Plans haben sich die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet weiterentwickelt. Im genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan „Golf und Yacht“ befinden sich mehrere Gebäude innerhalb des 50-m-Uferstreifens sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Scharmützelseegebiet“. Darüber hinaus wurde die bestehende Erschließung bei der Anordnung der Gebäude nicht berücksichtigt. Bei einer Umsetzung der Bebauung auf Grundlage des rechtskräftigen V+E-Plans wären somit Belange des Landschaftsschutzgebietes sowie eine als geschütztes Biotop eingestufte Allee betroffen.

In Absprache mit dem Landkreis und der Regionalplanung soll daher die Planung in diesem Bereich geändert und naturschutzverträglicher gestaltet werden. Gleichzeitig sollen im Bereich der Silberberger Straße die festgesetzten Entwicklungsabsichten für 19 Wohneinheiten nicht weiterverfolgt werden. Diese Wohneinheiten sollen im Änderungsbereich integriert werden.

Das hier betrachtete Gebiet liegt vollständig innerhalb der Grenzen des V+E-Plans „Golf und Yacht“. Die Fläche ist Teil der Entwürfe des Golfresorts und wurde mit Seevillen und Golfvillen beplant; insgesamt sind im V+E-Plan „Golf und Yacht“ für diesen Bereich 34 Gebäude vorgesehen.

Das vom Vorhabenträger vorgelegte städtebauliche Konzept soll die planerische Ausgangsbasis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Durchführungsvertrags bilden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden. Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung am Golfplatz“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, welcher vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

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

In ihre Sitzung am 04.11.2024 fassten die Gemeindevertreter von Bad Saarow den Beschluss zur Einleitung der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Golf & Yacht“ der Gemeinde Bad Saarow für das Grundstück in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18, Flurstücke 134–137, 138 tlw., 142–143 tlw., 144–145, 386 tlw., 388 tlw., 390 tlw., 392–393, 394 tlw., 397–400 tlw., 402 tlw., 404 tlw., 406 tlw., 408 tlw., 415–416 tlw.,

447 tlw., 488 tlw., Flurstücke 246–251, 254–267, 269–276, 480 tlw., zur Änderung der zulässigen Nutzung eines Baufeldes, nach § 12 BauGB.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (17.07.2006) der Gemeinde Bad Saarow stellt den betreffenden Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ dar. Im rechtsverbindlichen VEP 001 (18.10.1991) war die Fläche jedoch bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Offensichtlich wurde dies im Flächennutzungsplanverfahren nicht berücksichtigt. Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow entwickelt werden kann, wird dieser parallel zu dieser Planung geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB, Parallelverfahren). Der Beschluss zur Änderung wurde durch die Gemeindevertreter von Bad Saarow auf ihrer Sitzung 04.11.2024 beschlossen.

## 1.2 Allgemeines

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“ (Entwurf) liegt im Landkreis Oder-Spree, in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow am Westufer des Scharmützelsees östlich des Golf Club Bad Saarow an der Seeallee und der Straße Am Golfplatz und umfasst 7,1027 ha.<sup>1</sup>

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Gemarkung Bad Saarow, Flur 18

Flurstück. 134-137, 138 tlw., 142 tlw., 143-144, 170/2, 386 tlw., 388 tlw., 390 tlw., 392, 393, 394 tlw., 397 tlw. 399 tlw., 415, 416 tlw., 488 tlw., 547 tlw., 549 tlw., 552 tlw., 553 tlw., 550 tlw., 551 tlw.,

Gemarkung Bad Saarow, Flur 19

Flurstücke 246- 249, 263- 265, 269- 276, tlw. 480, 524- 526, 528- 530.

---

<sup>1</sup> Fläche gemäß Begründung vorhabenbezogener B-Plan



Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung am Golfplatz"

Das Plangebiet wird begrenzt

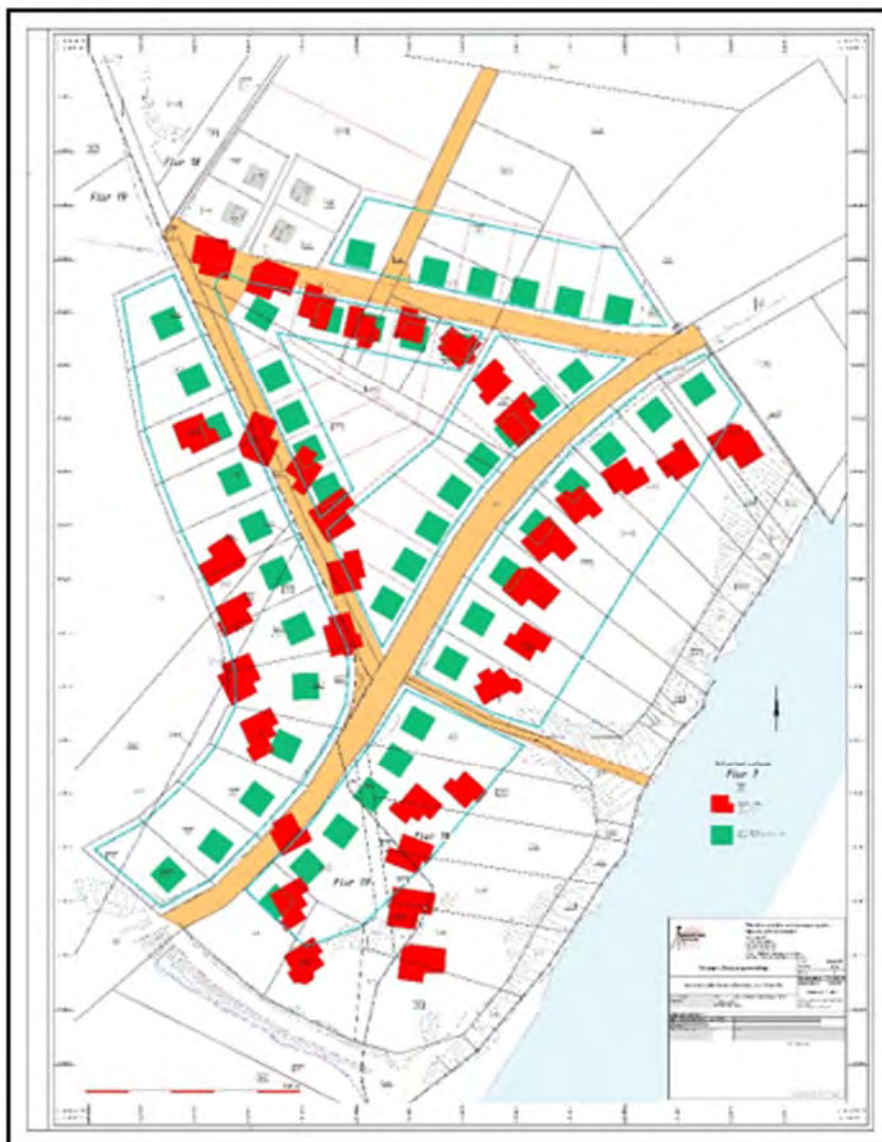
- im Nordosten von der Bebauung am Friedrich-Engels-Damm
- im Osten von Wald am Ufer des Scharmützelsees
- im Südwesten von Wald
- im Nordwesten von der Bebauung an der Straße am Golfplatz (EFH)
- im Süden von Wald

Im aktuell rechtgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golf und Yacht“ wird im Plangebiet eine Bebauung festgelegt, die nicht mit der aktuellen Erschließung durch die vorhandenen Straßen Am Golfplatz und Seeallee Bezug nimmt. In der Überlagerung der alten städtebaulichen Struktur aus dem V+E-Plan mit dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept wird das deutlich.



Auszug des V+E-Planes Golf und Yacht im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“ sah einen individuellen Wohnungsbau vor. Am Seeufer des Scharmützelsees sollte am Schlusspunkt des Weges ein Seecafé entstehen und ein Bootshafen.



Überlagerung der Lage der WE aus dem rechtskräftigen V+E-Plan „Golf und Yacht“ (rot) und der Lage aus dem städtebaulichen Konzept (Quelle: Begründung B-Plan)

Im neuen städtebaulichen Konzept wird auf die vorhandenen Erschließungsstraßen, die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und das Bauverbot im 50m Abstand zu Gewässern 1. Ordnung im Außenbereich (§ 61 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) Rücksicht genommen.



Städtebauliches Konzept mit Berücksichtigung der vorhandenen Straßen und Lage der Gebäude außerhalb des LSG und der 50 m Linie vom Ufer (Quelle: Begründung B-Plan)

## 2 Vorgaben übergeordneter Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) (Satzungsbeschluss-Nr. 21/04/23) ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB und ist damit planungsrechtlich bereits als Baufläche gesichert. Eine Neuinanspruchnahme von Freiraum im Sinne der Ziele des LEP HR erfolgt daher nicht.

Die Ziele der Raumordnung, insbesondere Z 5.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und Z 6.1 (Sicherung des Freiraumverbundes), stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da keine zusätzliche Siedlungsentwicklung im Außenbereich begründet wird.

Gleichwohl sind die Grundsätze des LEP HR, insbesondere G 6.3 (Schutz der Gewässer und Uferbereiche) sowie G 4.7 (Sicherung der Erholungsfunktion), im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die sensiblen Uferbereiche des Scharmützelsees, für die eine angepasste und landschaftsverträgliche Entwicklung sicherzustellen ist.

Die abschließende Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.

*Diese nahm wie folgt Stellung: Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kann im Ergebnis ein Siedlungsanschluss festgestellt werden, sodass die vorgelegte Planung (Planungsstand: frühzeitige Beteiligung, Oktober 2024) nicht im Widerspruch zu der landesplanerischen Zielfestlegung Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen) steht.  
Des Weiteren stellen wir fest, dass die geplante Wohnsiedlungsentwicklung mit den Zielen Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR im Einklang steht.*

Die Festlegungskarte des LEP HR beinhaltet keine Vorgaben für den Geltungsbereich selbst.

Weiterhin gelten die Grundsätze G5.1 zur Innenentwicklung und Funktionsmischung, G 6.1 zur Freiraumentwicklung und G 8.3 zur Anpassung an den Klimawandel:

G 5.1: (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 6.1: (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

G 8.3: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch ... den Schutz vor Hitzefolgen, ... durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

## **2.2 Regionalplan**

Gemäß sachlichem Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte"<sup>2</sup> wird Bad Saarow als Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) dem weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne zugeordnet. Innerhalb der GSP sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge gesichert und weiterentwickelt werden.

Dort sollen insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner

---

<sup>2</sup> Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2021

Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln (G 1.2). Weiterhin wird Bad Saarow als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, der gemäß (Z 3.3 LEP HR) als weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung Optionen zur Entwicklung zusätzliche Wohngebiete sowie großflächigen Einzelhandels erhält.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow vom Mai.2006, zuletzt geändert durch die 11. Änderung, bekannt gemacht am 07. Oktober 2024, ist für das Plangebiet als Nutzung sonstiges Sondergebiet Golf nach § 11 BauNVO dargestellt. Eine Teilfläche im Süden ist als Wald dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren angepasst.

## **2.4 Landschaftsrahmenplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Oder-Spree. In der Biotoptypenkartierung ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrie- fläche (Südteil) und Grünland (Nordteil) dargestellt. In der Karte E1 (Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept) wird für die Plangebietsfläche als Zielkonzept „Arten und Lebensgemeinschaften“ der Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder (nachrangig) Erhalt und Entwicklung multifunktionaler Grünflächen (Erholung, Klima, Arten- und Biotopschutz) dargestellt und für das Zielkonzept „Boden“ der Erhalt von Bodendenkmälen. Auf die Festsetzungen des V+E-Plan Golf und Yacht nimmt der Landschaftsrahmenplan nicht Bezug.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP)<sup>3</sup> stellt unter anderem folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele, Erfordernisse und Maßnahmen dar, die das Vorhaben betreffen:

- Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insbesondere an und in Gebäuden lebenden Arten)
- Flächensparende Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden unter weitestgehender Wahrung seiner natürlichen Funktionen)
- Erhalt des weitgehend guten quantitativen und chemischen Zustandes der Grundwasserkörper
- Erreichen des guten ökologischen Potenzials und guten chemischen Zustands bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern
- Vermeidung von Stoffeinträgen in Oberflächengewässer und Grundwasser
- Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation belasteter Siedlungsgebiete
- Verringerung örtlicher Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen
- Erhalt von gliedernden und belebenden Landschaftselementen
- Einbindung von störenden Nutzungen und Siedlungsrändern in das Orts- und Landschaftsbild
- Verminderung von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftserlebens durch Lärm und Geruch

## **2.5 Landschaftsplan**

Es gibt einen Landschaftsplan für die Gemeinde Bad Saarow (Stand Dezember 2001/ 2003). Nach diesem ist das Plangebiet zum Siedlungsflächen B4 Sarrow-Strand.

---

<sup>3</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree, Februar 2021

Aus dem Landschaftsplan sind folgende Aussagen zu diesem Siedlungsraum zu entnehmen.<sup>4</sup>

#### Bad Saarow-Strand (B4)

Dieser Siedlungsbereich ist zum großen Teil erst nach 1945 entstanden. Innerhalb der Baustruktur wechseln sich aufgelockerte Einzelhausbebauung mit hohem Grünanteil (vorwiegend entlang des Seeufers) und Ferienlagerstandorte, die durch eine homogene Bebauung (Holzbaracken, aber auch mehrgeschossige Plattenbauten) und starke Durchgrünung geprägt sind, ab. In Saarow-Strand befindet sich auch ein Zeltplatz. Ein Teil dieser Flächen liegt heute brach, ein größeres Gelände wird als überbetriebliche Fortbildungsstätte genutzt. Westlich des Fasanenparks befinden sich aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Strukturen und die einzige Kleingartenanlage im gesamten Gemeindegebiet. Innerhalb dieses Planungsraumes befindet sich auch der Geschützte Landschaftsbestandteil Seerosenteich, der als das einzige noch intakte Niedermoor im weiteren Umfeld gilt.

#### Vorranggebiet für Wohnen sowie Freizeit und Erholung

##### abiotische Potentiale

- Lage auf der Talsandterrasse der Scharmützelseeerinne, Teilbereiche insbesondere südlich von Saarow-Dorf auch auf Dünensanden, nur kleinflächig Torfböden (bes. Seerosenteich), durch Bebauung tw. gestörte Verhältnisse, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad
- Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der ehemaligen Eisenbahntrasse
- potentiell hohe bis sehr hohe Gefährdung des Grundwassers in der unmittelbaren Uferzone, in übrigen Bereichen mittlere Gefährdung
- potentiell hohe Grundwasserneubildung durch Versiegelung eingeschränkt
- verstärkte Nebelbildung über dem angrenzenden Silbersee
- Kaltluftbildung der Offenflächen hat kaum Einfluss auf den Siedlungsbereich, Leeseite des Hohen Zaunberges bzw. Dachsberges, zusätzlich Luftaustausch durch den Waldbestand vermindert
- Emissionsquellen: Silberberger Straße und Silberberger Chaussee, Hausbrand, keine emissionsrelevanten Gewerbeansiedlungen

##### Daraus folgende Zielsetzungen:

- Erhaltung von hochwertigen Torfböden als besondere geologische Bildungen
- sorgsamer Umgang mit Gefahrstoffen, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, insbesondere in der Uferzone und im Umfeld der Niedermoorstandorte
- vollständige Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Gebiet
- Vermeidung der Ansiedlung von emissionsrelevantem Gewerbe

##### biotische Potentiale

- größere Grünzäsuren innerhalb des Siedlungsstreifens vorhanden
- Wohngrundstücke und Ferienlagersiedlungen mit umfangreichem Baumbestand – mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
- enge Verzahnung von bebauten Flächen und wertvollen Biotopen
- wertvolle Biotoptypen: Seerosenteich, Erlenbruchwald und naturnaher Laubwald feuchter Standorte auf Uferabschnitten stockend

---

<sup>4</sup> Quelle Gemeinde Bad Saarow Flächennutzungsplan, 2006 Endfassung

- Ertragspotential der Sande gering, vor Bebauung war der Bereich im Wesentlichen bewaldet

Daraus folgende Zielsetzungen:

- Sicherung einer niedrigen Grundflächenzahl auch bei Neubauvorhaben
- Erhaltung des Baumbestandes und langfristig des Anteils an Gemeiner Kiefer
- Sicherung des Biotopverbundes zwischen Scharmützelsee und Kulturlandschaft durch Freihaltung von Grünzäsuren im Siedlungskörper
- Erhaltung der vorhandenen hochwertigen Biototypen durch standortgerechte Pflege
- Beschränkung der Eingriffe in den Schilfgürtel auf vorhandene Badestellen, Steganlagen und Anlegestellen

landschaftskulturelles und Erholungspotential

- Ortsbild vom Waldbestand geprägt
- die Badestellen und die Kleingartenanlage haben hohe Bedeutung für die Naherholung
- erholungswirksame Einrichtungen wie Campingplatz und Sportflächen vor allem südlich der Fasanenstraße – Potential für naturnahe und intensive sportliche Erholung
- großes Potential für die preisgünstige Unterbringung von Touristen, besonders für Familien, in den Bungalowsiedlungen
- Fasanen- und Wildpark
- ungenutzte Mehrzweckhalle am Strandbad

Daraus folgende Zielsetzungen:

- Erhaltung des stark durchgrünten Ortsbildes
- Erhaltung und Pflege der Badestellen, Steganlagen, der Sportflächen, des Fasanen- und Wildparks und des Zeltplatzes
- Nutzung der brachliegenden Bungalowsiedlungen
- Sicherung und Erweiterung des Uferwanderweges
- Nutzung der Mehrzweckhalle wieder aufnehmen

Landschaftsplan wird derzeit überarbeitet. Er befindet sich in der Planungsphase Vorentwurf (vorläufige Fassung). In der Karte der Biototypen des Landschaftsplanes sind im Plangebiet die Biototypen Gärten, Frischwiesen und Lagerflächen dargestellt. Im Osten grenzen weitere Gartenflächen an, die zum Biototyp Einzel- und Reihenhausbauung gehören. Im Norden und Westen grenzen Industrie-, Handels – und Dienstleistungsflächen an. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie nach Beeskow. Als Entwicklungsziel für das Plangebiet sieht der Landschaftsplan (vorläufige Fassung) den Erhalt oder die Entwicklung von Dauergrünland auf der Grünlandfläche vor.

## 2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Es liegt aber unmittelbar westlich der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet

### **3 Bestand und Bewertung nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **3.1 Naturraum, Geologie und Relief**

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Sie bildet einen Ausschnitt aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes im Bereich der Brandenburger Stillstandslagen. Es wird geprägt durch ein Mosaik von meist eben-flachwelligen, seltener starkwelligen Lehm- und Sandflächen (Grundmoränen), von ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln und -zügen, feuchten Niederungen und zahlreichen Seen.

Die naturräumliche Haupteinheit ist das Saarower Hügelland. Dieses Hochflächen- und Hügelland um Saarow am Scharmützelsee grenzt mit einem ausgeprägten Steilhang gegen das Berliner Tal; nach Südosten hin geht es in die meist flachwellige Beeskower Platte über, und nach Westen hin fällt es allmählich zum Dahme-Seengebiet und zum Berliner Tal ab.

Bei den Saarower Hügeln handelt es sich um ausgedehnte Grund-, End- und Stauchmoränen, die dieses teils flachgeböschte, teils aber auch äußerst steilhängige Hügelland zusammensetzen. Zahlreiche steilwandig eingeschnittene Trockentäler und wasserführende Talrinnen, dazu viele flache Talniederungen schaffen eine starke Gliederung dieses Landes und rufen stellenweise einen gebirgsähnlichen Anblick hervor. Insgesamt besitzt dieses Saarower Hügelland eine für das Norddeutsche Flachland bedeutende Reliefenergie: diese beträchtlichen Höhenspannen auf kleinem Raum.

Anstelle von Traubeneichenwald, Kiefernmischwald und lokal Stieleichen-Birkenwald als natürlichen Waldgesellschaften sind heute reine Kiefernwälder stark verbreitet; in den Niederungen haben einzelne Flach- und Hochmoorelemente Entwicklungsmöglichkeiten gefunden.

#### **3.2 Boden**

Böden sind der oberste, von Wasser, Luft und Lebewesen durchsetzte Teil der Erdkruste. Sie sind Umweltprodukte mineralischer und organischer Substanzen und erfüllen folgende Funktionen:

- Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden)
- Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung)
- Erosionsschutzfunktion/ Bodenschutzfunktion (Schutz des fruchtbaren Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind)
- Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen)
- Biotische Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse)
- Funktion als Lagerstättenressource
- Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

In der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ herrschen Sande und lehmige Sande vor. Daraus entwickelten sich meist schwach bis mäßig gebleichte rostfarbene Waldböden (Podsole) und in kleineren Niederungen organische

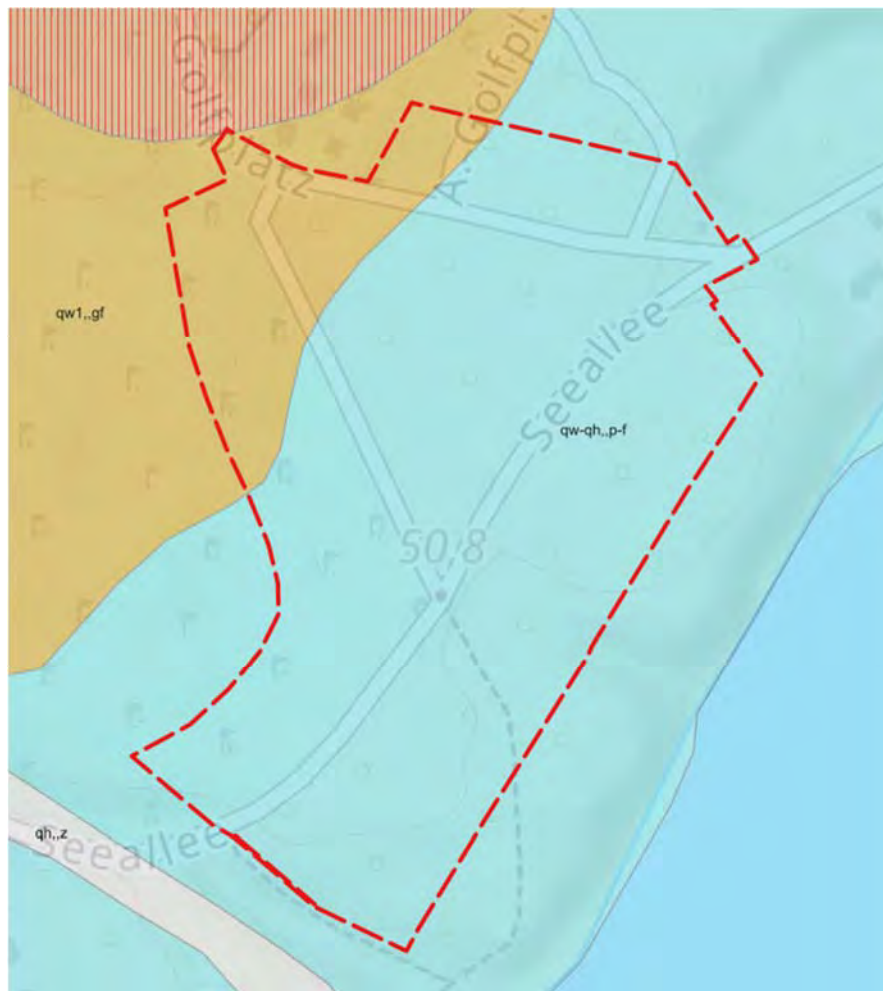
Nassböden. Die Bodengüte ist meist mäßig. Die sandigen Böden unterliegen einer stärkeren Oberflächenaustrocknung und sind dann winderosionsanfällig.

Gemäß Bodenübersichtskarte BÜK 300 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit überwiegend überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand.

Die dominierende Oberbodenart ist Feinsand (Mittelsand feinsandig).

Im Plangebiet stehen nach geologischer Karte<sup>5</sup> Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fließerden): Sand, überwiegend fein- und mittelfeinkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig an.

Im Osten des Plangebietes bestimmen Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelfeinkörnig, z. T. schwach schluffig



*blau Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen, braun Ablagerungen durch Schmelzwasser*

Die Fläche des Plangebietes zu DDR Zeiten als Pionierlager genutzt und wurde im Zuge der Umsetzung des V+E-Planes Yacht und Golf gemäß den vertraglichen Regelungen des städtebaulichen Vertrages abgerissen und weitgehend entsiegelt. In den Jahren nach dem Rückbau wurde die Fläche lange Zeit sich selbst überlassen. Einige Bereiche haben

<sup>5</sup> Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg,

sich zu Gehölzflächen entwickelt andere wurden als Weisen genutzt. Das Plangebiet ist über ein dreieckiges Straßensystem erschlossen und an die Seepromenade und den Golfpark angeschlossen.

Die Böden sind weitestgehend anthropogen beeinflusst (Bodenbearbeitung durch Umbruch, Versiegelung und Teilversiegelung für Zuwegungen und Straßen. Tiefere anthropogene Störungen der natürlichen Baugrundsichtung sind nicht zu erwarten. Bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen bzw. Verdichtungen durch die Befestigung der Zufahrten stellen Beeinträchtigungen durch Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen dar. Die unversiegelten Flächen besitzen überwiegend eine belebte Oberbodenschicht.

Das Gebiet ist von Nordwest nach Südost geneigt. nahezu eben. Die Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 47,2 m im Südosten und 58,7 m NHN am nordöstlichen Bereich (Straße Am Golfplatz an der westlichen Plangrenze). Die Hangneigung liegt bei knapp 4 %.

Für das Plangebiet liegt ein Boden- oder Baugrundgutachten vor, welches für die Erschließungsplanung erstellt wurde. Die Bohrpunkte liegen daher alle auf den bestehenden Verkehrsflächen.

Der vorgefundene Baugrund gliedert sich in drei Schichten:

1. Schicht:

Gemäß der Erkundung mittels Rammkernsondierung nach vorangegangener Kernbohrung wurde als erste Schicht eine Beton- bzw. Asphalttschicht angetroffen. Die Mächtigkeit der Schicht variiert je nach Standort der Erkundung zwischen 0,1 und 0,3 m. Ausgenommen davon ist RKS9/DPH9. Hier wurde Waldboden angetroffen.

2. Schicht:

Unterlagernd wurden Trag- und Bettungsschichten aus Sanden mit schluffigen Anteilen, Schotter, Betonbruch und teilweise Ziegelbruch angetroffen. Diese wurden zusammenfassend als Tragschicht betrachtet. Sie weisen Mächtigkeiten von 0,1 – 0,5 m auf. Ausgenommen davon ist RKS9/DPH9.

3. Schicht:

Unterlagernd wurden gewachsene Feinsande, Mittelsande mit teils schluffigen, groben und kiesigen Nebenanteilen angetroffen [SE] als auch sandige Lehmabänderungen sowie stark sandige Lehmschichten [SU] angetroffen. Keine der Sondierungen weist direkte Homogenitäten zu benachbarten Sondierungen auf, weshalb jede individuell betrachtet werden muss. Die Konsistenzen variieren zwischen weich bis fest. Die Mächtigkeit dieser Schicht variiert zwischen 0,3 m und 3,7 m (bezogen auf die Erkundungstiefe von maximal 4 m u. GOK).

## Bewertung

Wichtige Funktionen des Bodens sind Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Diese sind abhängig von der Konsistenz der Bodengesellschaften, u.a. von Bodenart dem pH-Wert, der Feldkapazität und dem Humusgehalt.

Die Eigenschaften von Sandböden sind gute Durchlüftung, geringes Wasserspeichervermögen, Nährstoffarmut. Vegetationsfreie Böden sind anfällig für Winderosion, Sandböden besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen sowie ein geringes Nährstoffbindungsvermögen. Die im Plangebiet vorkommenden sandigen Bodenarten besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Daher können in den Boden eingetragene Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden. Das Versickerungsvermögen der vorhandenen Sandböden ist mittel bis hoch. Die Verschmutzungsgefährdung für tiefer gelegene Bodenschichten und das Grundwasser ist demzufolge als hoch

einzuschätzen. Es ist entsprechend sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen.

Sandböden sind zudem gering bis mäßig empfindlich gegenüber Verdichtung.

Die unversiegelten Flächen besitzen eine belebte Oberbodenschicht. Obwohl es sich im Plangebiet um anthropogen veränderte Böden handelt, bieten sie zahlreichen Tieren und Pflanzen Lebensraum. Angesichts bestehender Nutzungen und im Vergleich zum natürlichen Standortpotenzial ist die Artenvielfalt und -zahl als eingeschränkt zu bewerten.

Das Bodenpotenzial des Plangebiets ist durch verschiedene anthropogene Einflüsse beeinträchtigt.

### **3.3 Wasser**

Beim Schutzgut Wasser wird Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Scharmützelsee liegt in Entfernung von ca. 60 bis 70 m zum Plangebiet. Der Höhenunterschied zur Wasseroberfläche beträgt 9,0 bis 12,5 m.

#### **Bewertung**

Das Oberflächengewässer ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Direkte Einflüsse auf die Oberflächengewässer können auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken und wird durch einen ausreichend starke Bodenschicht gefiltert.

#### Grundwasser

„Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich durch von der Schwerkraft und durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird.“ (DIN 4049)

Das Grundwasser hat Einfluss auf den Bodenwasserhaushalt. Es bestimmt die Eigenschaften des Bodens (Filterkapazität, Lebensraumfunktion ...). Vom Grundwasserstand hängt die Wasserversorgung der Pflanzen ab. Das ist ein wichtiger Standortfaktor für die Ausbildung von Pflanzengesellschaften (z.B. Feuchtstandorte, wechselfeuchte Standorte ...). Für die Trink- und Brauchwasserversorgung besitzt das Grundwasser ebenfalls eine hohe Bedeutung.

Zum Schutzgut Grundwasser wurden verschiedene Quellen ausgewertet.<sup>6</sup>

Die hydrologische Situation im Plangebiet besteht durch einen weitläufig unbedeckten Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler. Der Grundwasserstand liegt gemäß den hydrologischen Karten etwa bei 36,5 m NHN. Im Plangebiet steht das Grundwasser gemäß Karte Grundwasserflurabstand zwischen > 5 - 7,5 m im Süden bis > 15 - 20 m. Das bedeutet, der oberste Grundwasserleiter ist relativ ungeschützt, das Grundwasser besitzt daher eine mittlere Empfindlichkeit gegen flächenhafte Schadstoffeinträge.

Die Verweilzeit des Sickerwassers beträgt im Hauptteil des Gebietes 3 bis 10 Jahre. Im ufernahen Bereich sinkt die Verweilzeit auf wenige Monate bis 1 Jahr.

---

<sup>6</sup> Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0, Auskunftsplattform Wasser verschiedene Karten <https://apw.brandenburg.de/>



Karte Grundwasserflurabstand: Hauptgebiet gelbgrün >10 -15 m, hellgrün >15-20 m, beige >7,5 -10 m, hellorange >5 -7,5 m

Der Grundwasserstand ist abhängig von der Höhe des Wasserstandes des Scharmützelsees. Die Grundwasserisohypse liegt im Plangebiet zwischen 38 und 40 m ü.NHN92.

Zu den bedeutendsten Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen

Vorhandene Versiegelungen führen zum oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswässern auf gering und nicht versiegelten Bereichen. Die Niederschlagswässer werden im Plangebiet aufgrund der geeigneten Substrate der örtlichen Versickerung zugeführt.

In der Auskunftsplattform Wasser<sup>7</sup> wird für das Plangebiet und Umfeld eine Grundwasserneubildungsrate von 22 mm/a für bewaldeten Flächen und von 174 mm/a für die Siedlungsflächen angegeben (Zeitreihe 1991-2020).

### Bewertung

Aufgrund der relativ durchlässigen Substrate und des geringen Grundwasserflurabstandes ist von einer mittleren bis zur hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.

Die festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnisse können im Hinblick auf die geplante Einleitung von Niederschlagswasser nur als geeignet bewertet werden. Das

<sup>7</sup> <https://apw.brandenburg.de>

anfallende Regenwasser ist begrünte Sickermulden oder flächig in die begrünte Seitenräume in den Untergrund zu leiten. Die Vorteile dieser Technologie sind eine minimale Tiefeneinbindung, ein geringer Wartungsaufwand, geringe Herstellungskosten und eine hohe Funktionssicherheit. Nachteilig können sich Funktionseinschränkungen bei gefrorenem Boden auswirken.

Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass zum Schutz des Grundwassers die notwendige Passage des Wassers durch eine ausreichend mächtige ungesättigte Zone gewährleistet wird. Davon kann bei der Infiltration von Niederschlagswasser im Regelfall ausgegangen werden, wenn zwischen Unterkante Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) ein Abstand von 1.0 m eingehalten wird. Diese Bedingung kann in allen Teilen des Untersuchungsgebietes eingehalten werden.

### **3.4 Klima / Luft / Lärm**

Wichtige Funktionen des Lokalklimas sind die bioklimatische Ausgleichsfunktion (wirksame Verbesserung von durch den Menschen negativ beeinflussten klimatischen Zuständen). Bezüglich Luft und Lärm ist die Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion (Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe) von Bedeutung.

Das Gebiet der Bad Saarow liegt in der gemäßigten Klimazone und ist stark von kontinentalen Einflüssen geprägt. Dies zeigt sich vor allem in den vergleichsweise geringen Jahresniederschlägen von etwa 540 bis 570 mm sowie in einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von rund 8,4 bis 8,5 °C. Die Niederschlagsmengen befinden sich damit auf einem insgesamt niedrigen Niveau für Ostbrandenburg. Ein Großteil des Niederschlags fällt als Sommerregen in den Monaten Mai bis September, wobei im Juni das Maximum erreicht wird. Die Region zählt zu den sommerwärmsten und zugleich winterkältesten Bereichen des norddeutschen Tieflandes.

Die klimatischen Extremwerte reichen von etwa (33°C) 37,9 °C als absolutes Tagesmaximum bis zu (-16°C) -13,5 °C als absolutes Tagesminimum. Im Jahresverlauf treten durchschnittlich etwa sieben Hitzetage mit Temperaturen über 30 °C auf, während rund 90 Frosttage und etwa zehn Eistage verzeichnet werden. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 1,4 °C, während der Juli mit rund 17,9 °C den wärmsten Monat darstellt.

Die jährliche Niederschlagssumme beträgt etwa 551 mm. Dabei fallen im Januar durchschnittlich rund 37 mm und im Juli etwa 70 mm Niederschlag. Der maximale Tagesniederschlag kann bis zu 172 mm erreichen. Zusätzlich gibt es im Jahresmittel etwa 48 Tage mit geschlossener Schneedecke.

Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und Ost. Im Vergleich zum Umland ist die Windgeschwindigkeit relativ gering, was auf den Windschutz durch die umliegenden Höhenzüge, insbesondere die Rauenschen und Dubrower Berge, zurückzuführen ist. Dieser Schutz begünstigt eine erhöhte Windstille und führt lokal zu Kaltluftansammlungen sowie zur Bildung von Nebel, vor allem in den feuchteren Niederungsbereichen rund um den Scharmützelsee. Die Auswirkungen auf Siedlungsflächen und Verkehrswege werden jedoch als gering eingeschätzt.

Das Bioklima ist insgesamt als wenig belastend zu bewerten. Die Wärmebelastung liegt bei unter 25 Tagen im Jahr, die durchschnittliche Windgeschwindigkeit beträgt über 3 m/s.

Inversionswetterlagen treten in weniger als 60 % des Jahres auf, und die Nebelhäufigkeit liegt unter 60 Tagen pro Jahr, was ebenfalls auf eine geringe Belastungsstufe hinweist.<sup>8</sup>

Da in der Umgebung des Plangebietes die Siedlungsdichte nicht so hoch ist (Wohnbebauung mit hohem Grünanteil), sind dort keine klimatischen Belastungssituationen infolge der Nutzung zu erwarten.

## **Bewertung**

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld lassen die Entstehung von klimatischen Belastungssituationen nicht erwarten. Es gibt auf Grund des hohen Grünanteils keine klimatischen Belastungsräume. Damit ist das Plangebiet nicht als klimatischer Ausgleichsraum von Bedeutung.

## **3.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

Bei den Arten und Lebensgemeinschaften werden die Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion (Arten, Populationen, Lebensgemeinschaften, Biotope) sowie die speziellen Lebensraumfunktionen (Minimalareale, Vernetzungsfunktionen, Habitate, räumlich-funktionale Beziehungen zwischen Teilhabitaten) betrachtet.

### **3.5.1 Vegetation**

#### **Heutige potenziell natürliche Vegetation**

Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist eine theoretisch-methodische Grundlage zur Darstellung des heutigen Wuchspotentials der Landschaft, unabhängig von nutzungsbedingten Vegetationsveränderungen. Es handelt sich um die denkbar höchstentwickelte Pflanzengesellschaft, die anstelle der nutzungsbedingten Sekundärvegetation die heutige Kulturlandschaft schlagartig (ohne Sukzession) bedecken würde, sobald der menschliche Einfluss ausgeschaltet wäre. Die heutige potentiell natürliche Vegetation entspricht den augenblicklichen Standortbedingungen einschließlich irreversiblen Veränderungen durch vielfältige Nutzungseinflüsse.

In der Regel stellt die heutige potenziell natürliche Vegetation die stabilste Pflanzengesellschaft dar, die sich über lange Zeiträume ohne menschliche Eingriffe durch Selbstregulation erhalten kann. Daher ist diese Pflanzengesellschaft nach Möglichkeit als Bestandsziel anzustreben, bzw. Arten dieser Pflanzengesellschaften anzusiedeln.

Die natürliche Waldgesellschaft würde in Abhängigkeit von der Bodenart, dem Grundwasserflurabstand und dem verfügbaren Nährstoffgehalt kleinflächig wechseln. Im sommertrockenen nordostdeutschen Binnentiefenland fallen Buchenwälder als zonale Vegetation aus. Auf basenarmen Substraten werden sie durch grasreiche Eichenwälder ersetzt.

Im Plangebiet und im kleineren Maßstab ist der „Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Drahtschmielen-Eichenwald“ die potentiell natürliche Vegetation.<sup>9</sup>

Unterschiedliche Nährstoffgehalte in den Sandböden bedingen hier Potenziale sowohl für den gut bis mittelwüchsigen, artenreicheren Straußgras-Eichenwald als auch den artenarmen Drahtschmielen-Eichenwald, in dessen spärlicher Bodenvegetation sich Drahtschmielen (*Deschampsia flexuosa*), Pillen-Segge (*Carex pilulifera*), Echter Schafschwingel (*Festuca ovina*) sowie die Moose Gabelzahn (*Dicranum scoparium*) und Weißmoos (*Leucobryum glaucum*) finden.

An der gutwüchsigen Baumschicht dieses Waldes beteiligen sich Stiel- und Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) zu wechselnden Anteilen. Bei fast fehlendem Strauchwuchs wird die Bodenvegetation ganz von Gräsern beherrscht, unter denen Rotes

<sup>8</sup> Begründung Flächennutzungsplan Bad Saarow, S. 40/41, Extremwerte aktualisiert Wetterstation Lindenberg 2020–2025 (Werte in Klammern aus dem FNP 2006)

<sup>9</sup> <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>

Straußgras (*Agrostis capillaris*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis* agg.), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Echter Schafschwingel (*Festuca ovina*) ständig vertreten sind, begleitet von Habichtskräutern (*Hieracium lachenalii*, *H. umbellatum*, *H. laevigatum*) sowie Wiesen-Wachtelweizen (*Melampyrum pratense*). Moose sind in geringer Menge mit Rotstengel-Astmoos (*Pleurozium schreberi*) und Gewöhnlicher Gabelzahn (*Dicranum scoparium*) anwesend. Standorte bilden podsoligesaure Sandböden mit mäßiger Nährstoffausstattung und mäßig trockenem Wasserhaushalt.<sup>10</sup>

### **Aktuelle Vegetation/ Aktuelle Nutzung**

Bei dem aktuell im Gebiet vorhandenen Biotoptypen handelt sich mit Ausnahme der Allee entlang der Seeallee nicht um geschützte Biotope. Dennoch ist die Fläche Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten.

Das Gebiet wurde zu DDR-Zeiten als Kinderferienlager des EKO Eisenhüttenstadt genutzt. Gemäß städtebaulichem Vertrag sollten die Gebäude beseitigt und dort 35 Eigentumshäuser errichtet werden.



*Auszug Brandenburg Viewer Historische Daten 1992-1997*

<sup>10</sup> Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXIV Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin

Die Gebäude wurden im Laufe der Jahre stückweise abgerissen und Flächen entsiegelt. Die Flächen wurden ca. 2017 durchgeforstet und Unterholz sowie Altbäume entnommen. Vorkommende Arten sind Kiefern und Laubbäume wie Robinien, Spitz-Ahorn und Linden bestanden.



Auszug Google Earth 5/2017

In Vorbereitung der Umsetzung erfolgt in Herbst 2024 eine weitere Durchforstung. Dabei wurde das Unterholz (zumeist Robinenaufwuchs), Windbruch und tote Bäume beseitigt.



Auszug Google Earth 2024,

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Baumbestand weitgehend geerntet und gerodet. Die Fläche wurde demzufolge im Bestandsplan als ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs dargestellt. Die Allee und weitere Gehölze entlang der Straße sowie kleinere Baumgruppen waren noch stehen geblieben.

#### Aktuelle Biotoptypen

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet und der Umgebung festgestellt.

032001 ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs  
Es handelt sich um die bereits beräumten Baufelder. Der beseitigte Gehölzbestand bestand überwiegend aus Aufwuchs von Robinien und Birken, teilweise aus Ahorn und Linden. Altbäume waren nur vereinzelt und überwiegend an den Straßen vorhanden.

Dieser Zustand war bedingt durch vorangegangene Entsieglungsmaßnahmen und Entnahmen von Gehölzen aus dem Wald.

071411\* Allee mehr oder weniger geschlossen, gesunder Zustand, heimische Baumarten

Entlang der Seeallee befindet sich eine Allee die überwiegend aus Linden besteht. Der Zustand der Allee-Bäume und einiger Bäume im Umfeld der Allee wurde begutachtet. Generell ist der Baumbestand in einem guten, gepflegten und vitalen Zustand. Es wurden keine nistenden Vögel jedoch geeignete Habitatstrukturen im Sinne des §39 und §44 BNatSchG festgestellt. Diese wurden mit einem Endoskop auf Besatz untersucht und kein Besatz festgestellt. Die Verkehrssicherheit kann mit den Maßnahmen wie Totholz und Windbruch entfernen gewährleistet werden. Die Prognose für die Reststandzeit liegt bei mehr als 20 Jahren.

**12611 Straße, Asphaltdecke**

Die Seeallee ist mit Asphalt befestigt und reicht bei den Alleebäumen jeweils bis nah an den Stammfuß.

**12612 Pflasterstraße**

Die Straße Am Golfplatz ist mit Betonpflaster befestigt.

**12651 Weg, unbefestigt**

Die Straße Am Dreieck zwischen Seeallee und Straße Am Golfplatz ist mit Schotter befestigt.

**Umfeld**

**01112\*\* naturnahe, beschattete Bäche**

Die Gewässerkette auf dem Golfplatz entwässert in einer Geländekerbe in den Scharmützelsee. Der Bach verläuft im Wald.

**02102\*\* meso- bis leicht eutropher See\*\***

Der Scharmützelsee liegt östlich des Plangebietes, ca. 7,5 bis 12 m unterhalb des Plangebietes.

**022012\*\* Seerosen-Bestände**

Im Uferbereich parallel zum Plangebiet sind dichte Schwimmblattbestände vorhanden

**022111\*\* Schilf-Röhricht**

Im nahen Uferbereich in Tiefen bis ca. 0 -1m ist der Bereich mit Schilf bewachsen.

**05112 Frischwiesen**

Die nicht intensiv gepflegten Flächen können als Frischwiesen angesprochen werden.

**05163 Intensiv-Sportrasen**

Rund um den Abschlag und die Löcher werden die Flächen intensiv gepflegt und kurzgehalten.

**08250 naturnaher Nadel-Laub-Mischwald mit heimischen Baumarten**

Der Wald an der Böschung zum Scharmützelsee sowie nördlich, westlich und südlich des Plangebietes sind Nadel-Laubmisch-Wälder heimischer Baumarten anzusprechen. Dabei ist die Kiefer die bestimmende Nadelbaumart.

**10220 Golfplätze**

Westlich des Plangebietes fängt nach einer schmalen Grünzäsur (Wald) der Golfplatz an.

**10212 Badeplatz mit Gehölzen**

Von der Seeallee zweigt ein Weg ab der zu einer kleinen Badestelle am Ufer des Scharmützelsee führt.

**12260 Einzel- und Reihenhausbebauung**

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes grenzt ein kleines Wohngebiet mit vier Einfamilienhäusern an.

**12611 Straße, Asphaltdecke, 12612 Pflasterstraße, 12651 Weg, unbefestigt**

Straßen mit unterschiedlicher Befestigung finden sich auch außerhalb des Plangebietes.

**Spezieller Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>11</sup> erarbeitet.

Die Kartierungen erfolgten im Frühjahr nach im Winter 2023/2024 nachdem die Fläche durchforstet und das Unterholz weitgehend entfernt wurde. Dadurch war die Zahl der Arten und Individuen die auf der Fläche nachgewiesen wurden, vermutlich deutlich reduziert.

Es konnten acht Brutvogelarten mit elf Revieren festgestellt werden. Es handelt sich um weit verbreitete und häufige Arten. Die häufigste Art war mit drei Revieren die Ringeltaube, von der auch zwei Nester gefunden wurden. Mit zwei Revieren war der Buchfink die zweithäufigste Art. Alle anderen Arten waren mit jeweils einem Revier vertreten. Von diesen Arten gilt der Star in der BRD als gefährdet. Keine der Arten wird in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt. Alle Arten unterliegen jedoch den Bestimmungen des strengen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Nachaktive Vogelarten konnten im UG nicht beobachtet werden. Denkbar wäre ein Vorkommen der Waldohreule bzw. des Waldkauzes gewesen.

Das Vorkommen der Vogelarten im UG ist an Gehölze gebunden. Sie legen als Freibrüter ihr Nest in den Kronen der vorhandenen Bäume an oder nutzen als Höhlenbrüter entsprechende Strukturen. Solche Arten, wie Blaumeise, Gartenbaumläufer und Kleiber suchen die Nahrung an den Stämmen und den Kronen der Bäume. Sie sind streng an diese Strukturen gebunden. Andere Arten, wie Ringeltaube und Star können weitere Flüge unternehmen, um attraktive Nahrungsgründe aufzusuchen.

Mit der Amsel kommt nur eine Art vor, die gebüschreichere Habitats benötigt. Das einzige Revier der Art befand sich dementsprechend in der Nähe des Seeufers mit den dort vorhandenen Sträuchern.

Folgende weitere Arten wurden zwar beobachtet, es konnten jedoch keine Reviere abgeleitet werden, weil die Beobachtungen nur einmalig erfolgten oder es sich offensichtlich um Nahrungsgäste handelte: Grünspecht, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Nebelkrähe, Pirol, Stieglitz und Wiedehopf.

Die Suche nach Baumhöhlen blieb im März ohne Erfolg. Erst zur Brutzeit gelang es durch die Beobachtung fütternder Stare, eine Baumhöhle zu entdecken. Sie befindet sich im oberen Stammbereich einer Aspe und war vermutlich ehemals die Bruthöhle von Buntspechten. Der Baum verfügt über eine Plakette mit der Nummer 6. Seine Lage entspricht dem einzigen Starenrevier in Plan 1. Weitere Baumhöhlen wurden nicht gefunden.

Zwar fanden sich mit den Vogelarten Blaumeise, Buntspecht und Kleiber weitere Arten, die in Baumhöhlen brüten. Das Nest des einzigen Brutpaares der Blaumeise befand sich jedoch in einem Baucontainer. Die beiden anderen Arten Buntspecht und Kleiber mögen ihr Nest außerhalb des UG im dortigen Baumbestand gehabt haben. Auch das Fehlen der Kohlmeise kann als Hinweis auf fehlende Baumhöhlen gewertet werden.

Erwartungsgemäß blieb die Suche nach Zauneidechsen ohne Erfolg. Auch die Suche nach Schlüpflingen im September, bei der doch noch manchmal kleine Zauneidechsenpopulationen nachgewiesen werden können, blieb ergebnislos.

Da geeignete Habitats kaum vorhanden waren und Zauneidechsen nicht angetroffen wurden, kann das Vorkommen der Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

---

<sup>11</sup> Vorhaben- und Erschließungsplan " Golf und Yacht " -Vorkommen und Betroffenheit geschützter Arten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Lebensstätten, November 2025

## Artenschutz

Die gesetzlichen Regelungen über den Artenschutz sind zu beachten.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wildlebenden Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist für die Zukunft nicht auszuschließen. Zumindest könnten die im Plangebiet befindlichen Bäume und Sträucher als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen.

Die Verbote des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG sind bei der Vorhabenentwicklung und -realisierung zu beachten und einzuhalten.

Um Verluste von Brutstätten von Vögeln sowie von sonstigen besonders oder streng geschützten Arten zu vermeiden, darf die Beseitigung von Gehölzen nur in der im BNatSchG § 39 (5) fest gelegten Frist erfolgen (1. Oktober bis 28./29. Februar).

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote

Vögel

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (baubedingt):

-durch bauh vorbereitende Arbeiten wie Roden, Gehölzfällungen, Abbruch von Gebäuden, Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen

Die Herstellung der Baufelder unter Einsatz schwerer Maschinen stellt für besetzte Vogelnester eine besondere Gefährdung dar. Da sie nicht in der Lage sind, der Gefahr durch den Einsatz schwerer Maschinen auszuweichen, ist die Tötung von Küken vorhersehbar. Erwachsene Vögel verlassen dagegen Gefahrenbereiche und sind durch den Baustellenbetrieb nicht unmittelbar betroffen. Betroffen von dieser Wirkung ist ausschließlich die Amsel, weil sie auch bodennah in Sträuchern brüten kann und ihr Nest damit im unmittelbaren Wirkungsbereich liegen kann.

Da Bruten im Baufeld künftig nicht ausgeschlossen werden können, ist zum Schutz der Tiere eine entsprechende Bauzeitenregelung erforderlich. So kann eine baubedingte Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie die Tötung von Jungvögeln vermieden werden.

Die gesetzlichen Regelungen (BNatSchG) zu Baumfällarbeiten und Rodungen von Gehölzen außerhalb des Waldes sind einzuhalten. Vor Baumfällung ist das Gehölz auf eventuell vorhandene Höhlen und auf Gelege nochmals zu kontrollieren.

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (anlagebedingt):

nicht relevant

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (betriebsbedingt):

nicht relevant

b) Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (baubedingt/ betriebsbedingt):

Amselnester können – sofern im Nahbereich befindlich - auch vom Lärm durch Baumaßnahmen, Bewegungen und Vibrationen im Einsatz befindlicher Baumaschinen sowie die Anwesenheit von Menschen betroffen sein. Geben die Vögel Eltern ihr Nest auf, sterben in der Folge ihre Küken. Die in Bäumen brütenden Vogelarten sind dagegen nicht betroffen, weil sich die Nester höher im Baum und damit außerhalb des unmittelbaren Einwirkungsbereichs der Baumaßnahmen befinden. Bei allen Arten handelt es sich um solche, die auch im Siedlungsbereich vorkommen und damit die Nähe zu Menschen und seinen Aktivitäten tolerieren können.

Baubedingte Störungen von Bruten im näheren Umfeld können durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Bautätigkeiten sind somit ausschließlich vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres möglich. Werden die Bauarbeiten vor dem 01.03. begonnen, können sie auch innerhalb der Brutzeit fortgeführt werden, solange die Arbeiten nicht länger als 2 Tage unterbrochen werden, da so davon ausgegangen werden kann, dass die Bautätigkeiten eine ausreichende Vergrämungswirkung entfalten. Es sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken.

Die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten kommen alle auch im besiedelten Bereich und damit in unmittelbarer Nähe des Menschen vor. Sie sind daher als tolerant gegenüber menschlichen Aktivitäten einzustufen, insbesondere gegenüber solchen, die aufgrund ihrer Regelmäßigkeit berechenbar sind. Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich daher für die derzeit vorkommenden Vogelarten nicht.

b) Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (anlagebedingt):

nicht relevant

c) Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (anlage- und baubedingt)

Die Zerstörung von Nestern der frei brütenden Vogelarten die jedes Jahr neue Nester bauen, kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Durch den geplanten Bau der Wohnhäuser ergibt sich zwar eine erhebliche Änderung der jetzigen Verhältnisse. Die baumaffinen Brutvogelarten im UG sind hiervon jedoch nicht betroffen, weil ihr Lebensraum Baum(krone) nicht in Anspruch genommen wird und erhalten bleibt. Trotz der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbebauung ist davon

auszugehen, dass auch Amseln, die als Kulturfolger gerne im Siedlungsbereich brüten, weiterhin alle zur Bildung eines Reviers nötigen Requisiten vorfinden.

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung von Habitatstrukturen (Gehölze, Gebüsche, Säume) wird durch Schaffen neuer Habitatstrukturen (Ersatzpflanzung, Begrünung nicht versiegelter Flächenanteile) ausgeglichen.

Im Geltungsbereich des V+E-Plans „Golf und Yacht“ wurden ähnliche Habitate (Gebüsche, Unterholz, Aufforstungsflächen in einem Flächenumfang der den des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“ mehrfach übertrifft bereits angelegt. Im näheren Umfeld sind Waldflächen mit Unterholz und Altbaumbestand ähnlich der Plangebietsfläche vorhanden.

Für den Zeitraum bis die Maßnahmen im Geltungsbereich ihre volle Habitatqualität erreichen, stehen im räumlich-funktionalen Umfeld in qualitativer und quantitativer Hinsicht vergleichbare Habitate zur Verfügung bzw. wurden schon langfristig im Vorfeld zu den Bäumungsmaßnahmen angelegt.

Dadurch ist ein günstiger Erhaltungszustand der Arten kontinuierlich gewährleistet.

Werden in zu fällenden Bäumen ganzjährige Lebensstätten festgestellt, so ist bei Unvermeidbarkeit gemäß § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 im Einzelfall zu beantragen.

In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im Baugenehmigungsverfahren.

### **Biotopschutz**

Im Geltungsbereich gibt es gemäß § 17 i.V.m. § 29 BNatSchG geschützten Biotop.

### **Bewertung**

Die Bewertung der Biotop wird nach den folgenden Kriterien vorgenommen:

- Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps
- Mannigfaltigkeit und Vielfalt
- Vollkommenheit und Repräsentanz
- Ersetzbarkeit des Biotoptyps
- Schutzstatus laut § 30 BNatSchG, § 17 und 18 BbgNatSchAG.

Bei den im Plangebiet aktuell aufgefundenen Biotopen handelt es sich um anthropogen beeinflusste Lebensräume.

Im Grünordnungsplan werden die Grünland- und Bracheflächen mit mäßiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und die Gehölzflächen mit mittlerer Bedeutung bewertet (Erläuterung der Wertstufen siehe Bestandsplan). Die umliegenden Wohngebietsflächen werden ebenfalls mit mäßiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Die Allee hat auf Grund ihres gesetzlichen Schutzes eine hohe Bedeutung.

## **3.6 Landschaftsbild**

Unter Landschaftsbild wird das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild verstanden. Zur Beurteilung der Qualität des Landschaftsbildes werden die Merkmale Eigenart, Vielfalt, Schönheit und Erholungswert herangezogen. Die unterschiedlichen Landschaftsräume werden in Landschaftsbildtypen zusammengefasst.

Im Schutzzut Landschaftsbild werden Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/ naturbezogene Erholungsfunktion (optische, akustische und sonstige strukturelle und funktional-

räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung) und die Dokumentations- und Informationsfunktion der Landschaft betrachtet.

Das Plangebiet liegt in einem waldartigen Bereich am Westufer des Scharmützelsees angrenzen an Wohnbebauung mit hohem Grünanteil. Es liegt zwischen der Siedlung am Westufer des Scharmützelsee und dem Golfplatz.

Die Fläche hat aktuell auf Grund der Rodungsmaßnahmen einen parkartigen Charakter.

**Bewertung:**

Wertvolle Landschaftsbild-Elemente sind die Allee und der verbliebenen Einzelbäume Die Waldkanten. Teilweise ist im Winter der Blick auf den Scharmützelssee möglich. Dieser wird im Sommerhalbjahr durch die Bäume jedoch verstellt.

Der Geltungsbereich und seine nahe Umgebung weisen eine mittlere Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erlebniswirksamkeit der Landschaft.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Landschaftsprogramm Brandenburg Karte 3.6 Erholung

## 4 Darstellung des Eingriffs

Der Eingriff ergibt sich aus der Differenz der bestehenden Beeinträchtigungen und den zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung am Golfplatz“ zulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß gem. § 4 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Als GRZ wird mit 0,2 als festgesetzt. Die Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht ausgeschlossen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Damit dürfen höchstens 30 % des Reinen Wohngebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für Reine Wohngebiete wird damit nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GFZ mit 0,4 liegt ebenfalls unterhalb der Orientierungswerte. Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen für eine gute Durchgrünung des Wohngebietes und eine Begrenzung der Versiegelung.

### 4.1 Flächenbilanz des Bebauungsplans

| Nutzungsart       | Flächengröße (m²) | Anteil (%)   |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Reines Wohngebiet | 59.489            | 83,7         |
| Verkehrsflächen   | 11.538            | 16,3         |
| <b>gesamt</b>     | <b>71.027</b>     | <b>100,0</b> |

Tabelle 1: Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Golfplatz“ ergibt sich folgende maximal zulässige Versiegelung:

| Name der Fläche, Berechnungsformel     | Flächengröße (m²) | zulässige Versiegelung (m²) |
|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Reines Wohngebiet GRZ 0,2 + 50 % = 0,3 | 59.489            | 17.846,7                    |
| Verkehrsflächen                        | 11.538            | 11.538                      |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>71.027</b>     | <b>29.384,7</b>             |

Tabelle 2: Zulässige Versiegelung

In Bezug auf den Bestand im Geltungsbereich Vorhabenbezogener „Wohnbebauung am Golfplatz“ ergibt sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Bodenbilanz:

|                                                      | <b>B-Plan,<br/>betroffene<br/>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Bestand<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Differenz<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Art der Ver-<br/>siegelung</b>                                   | <b>Ein-<br/>schrän-<br/>kung der<br/>Boden-<br/>funktion</b> | <b>Versiege-<br/>lung, anre-<br/>chenbare<br/>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäude<br/>Haupt- und<br/>Nebenge-<br/>bäude</b> | 17.846,7                                                   |                                  | 17.846,7                           | bauliche An-<br>lagen, Ver-<br>kehrsflä-<br>chen, La-<br>gerflächen | 100%                                                         | 17.846,7                                                                   |
| <b>Öffentliche<br/>Verkehrs-<br/>flächen</b>         | 11.538,0                                                   | 6.886                            | 4.652,0                            | Asphalt/ Be-<br>ton, Schot-<br>ter                                  | 100%                                                         | 4652,0                                                                     |
|                                                      | 29.384,7                                                   | 6.886                            | 22.498,7                           |                                                                     |                                                              | 22.498,7                                                                   |

Tabelle 3: Bilanz Versiegelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ohne Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen die Neuversiegelung von anrechenbar **22.498,7 m<sup>2</sup>** Boden.

Im rechtgültige V+E-Plan „Golf und Yacht“ ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbebauung festgesetzt und sollte mit 35 Eigentumshäuser bebaut werden.<sup>13</sup>

Der rechtgültige V+E-Plan „Golf und Yacht“ weist für das Gebiet eine GFZ von 0,3 im östlichen und 0,4 im westlichen Teilbereich aus. Bei einer eingeschossigen Bauweise wären das rechnerisch eine GRZ von 0,3 im östlichen seezugewandten Bereich und 0,4 im seeabgewandten Bereich bei einem Geschoss und eine GRZ von 0,15 bzw. 0,2 bei zwei Geschossen. Seit der Novelle der BauNVO 1990 werden Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Zufahrten angerechnet. Eine Einschränkung der Überschreitung ist weder im Plan noch im Text festgesetzt. Das Plangebiet ist durch Straße und teilweise einem begleitenden Fuß- und Radweg erschlossen.

Diese Darstellungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“.

## 4.2 Baubedingte Wirkungen

- physikalische Bodenveränderungen: Verdichtung, Verschlammung, Verfrachtung durch Baufahrzeuge, Baustofflagerung, Bautätigkeit etc.
- möglicher, auch havariebedingter Eintrag von Schadstoffen, wie Treib- und Schmierstoffe, Farbstoffe, etc. in Boden und Grund- und Oberflächenwasser
- verstärkte Emission von Staub, Abgasen und Lärm
- mögliche Beschädigung von bestehenden Gehölzen (im Gebiet wenig wahrscheinlich), Beeinträchtigung anderer Vegetationsflächen durch Befahren, Abgrabung etc.
- Störung/ Gefährdung der wildlebenden Fauna (im Gebiet insbesondere Brutvögel und Eidechsen) durch Baustellenbetrieb und Maschineneinsatz, Fallenwirkung und Barrierewirkung durch Baugruben, Ablagerungen etc.
- Lärm und verstärkte Bewegung von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen sowie Erschütterungen können insbesondere bei brütenden Vögeln zu Störungen bis hin zur Aufgabe des Nestes führen

<sup>13</sup> Verpflichtung Städtebaulicher Vertrag zum V+E-Plan „Golf und Yacht“

- Störung des Landschaftsbildes durch Bautätigkeit

#### **4.3 Anlagebedingte Wirkungen**

auf abiotische Schutzgüter

- Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung auf ca. 2,9 ha  
Boden davon 0,68 ha bereits versiegelt
- Veränderung der flächenhaften Versickerung auf den unversiegelten Flächen

auf Arten und Biotope

- Beseitigung von ca. 4,56 ha Wald
- Umwandlung von Flächen mit Gehölzbestand zugunsten von Wohnbebauung
- allgemeine Veränderung der Lebensräume für Arten der wildlebenden Fauna und Flora
- Flächeninanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Maßnahmen im Bereich einer geschützten Allee

auf das Landschaftsbild

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Veränderung von naturnahen Flächen (Wald) zugunsten von Verkehrs- und Siedlungsflächen

#### **4.4 Betriebsbedingte Wirkungen**

- erhöhter Wasser- und Energieverbrauch, mehr Abwasser
- mehr Luftschadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand
- siedlungs- und verkehrsbedingt erhöhte Beeinträchtigungen von Arten der wildlebenden Fauna, insbesondere durch Bewegung, Lärm,
- nächtliche Beleuchtung von Gebäude, Zufahrten und Stellflächen

## 5 Bewertung des Eingriffs

Im Rahmen des Bebauungsplans ist mit den folgenden erheblichen Veränderungen des Naturhaushaltes zu rechnen, die Eingriffe im Sinne der §14 BNatSchG darstellen.

### 5.1 Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen infolge zusätzlicher Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Verkehrsflächen auf **2,9 ha** zulässig.

Es ist daher von **einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden** auszugehen.

### 5.2 Wasser

Im Plangebiet werden die natürlichen Versickerungsverhältnisse durch die Versiegelung verändert. Die Versiegelungen führen zu Veränderungen der Abflussverhältnisse. Da die Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden, wird die Grundwasserneubildungsrate insgesamt nur geringfügig geändert (Verdunstung wird vermindert).

Die Gefahr, dass betriebsbedingt Schadstoffe in das Grundwasser eindringen können, ist erhöht. Sie ist jedoch bei Einhaltung der einschlägigen Gesetze vermeidbar.

Es sind Festsetzungen zu wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen von Flächenbefestigungen zweckmäßig. Eine Minderung der Eingriffe in den Boden durch Beschränkung des Versiegelungsgrades von Flächenbefestigungen ist daher möglich.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind **als erheblicher Eingriff** zu bewerten.

### 5.3 Klima / Luft / Lärm

Durch das Vorhaben kommt es zu Versiegelungen von Waldflächen. Dadurch ist insbesondere bei wärmer Witterung mit geringerer nächtlicher Abkühlung zu rechnen. Die Abstrahlung von nicht verschatteten versiegelten Flächen ist deutlich höher als die der Grünflächen.

Die Änderungen der Flächennutzungen führen zu Zunahmen von sommerlichen Temperaturspitzen auf Teilflächen des Plangebietes (Dachflächen, südliche Fassadenflächen).

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen führen zur erhöhten Verschattung und Verdunstung und haben daher eine ausgleichende Wirkung. Durch Pflanzungen und technische Maßnahmen sind die Wirkungen auszugleichen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft liegt kein erheblicher Eingriff vor.

### 5.4 Arten und Biotope

Da mit der Umsetzung der Planung der Anteil versiegelter Flächen deutlich erhöht wird, ist mit einer Abwertung des Zustandes der Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope zu rechnen.

Im Rahmen des Vorhabens ist mit dem Verlust von Gehölzen sowie Gras- und Staudenflächen zu rechnen.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet streng oder besonders geschützte Arten auftreten können. Insbesondere ist der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Rahmen der Bauausführung zu beachten (vgl. § 39 BNatSchG).

Um Verluste von Brutstätten und die Störung bei der Brut zu vermeiden, sollte die Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit gelegt werden. Insbesondere die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der im BNatSchG § 39 festgelegten Frist erfolgen (01. Oktober bis 29. Februar).

Durch Wohnnutzung ist von einer verstärkten Lichtimmission auszugehen. Durch Beachtung der Lichtleitlinie<sup>14</sup> ist eine Beeinträchtigung insbesondere von Insekten weitgehend zu vermindern.

Durch den erhöhten KFZ-Verkehr ist mit einer stärkeren Störung von Tieren zu rechnen. Für bestimmte Arten ist ein Gewöhnungseffekt zu beobachten, so dass diese die Nähe menschlicher Ansiedlungen dulden oder aufsuchen.

Durch die Erschließung der Baugrundstücke könnte sich die Notwendigkeit ergeben einzelne Bäume der Allee (geschützter Landschaftsbestandteil) zu fällen.

Insgesamt liegt **ein erheblicher Eingriff** in das Schutzgut Arten und Biotope vor.

## 5.5 Landschaftsbild

Es erfolgt die Beseitigung von Vegetationsflächen zugunsten einer Bebauung durch Wohngebäude mit zugehörigen Stellflächen.

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sowie die betriebsbedingte Bewegung von Fahrzeugen können das Landschaftserleben für einzeln Personen einschränken.

Im Rahmen des Vorhabens bietet sich die Möglichkeit, durch gestalterische und grünordnerische Maßnahmen das Gebiet selbst zu strukturieren und den verträglichen Übergang von der Siedlung in die Landschaft zu gewährleisten.

Das Vorhaben ist mit einem **erheblichen Eingriff** in das Schutzgut Landschaftsbild verbunden. Dieser führt zu einer Änderung des Landschaftsbildes im Umfeld bereits bebauter Flächen mit hohem Grünanteil. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

## 5.6 Wald

Durch das Vorhaben werden 4,56 ha Wald in Anspruch genommen. Für diesen ist eine Waldumwandlung zu beantragen. Die zuständige Forstbehörde hat die Flächen ermittelt für die eine Waldeigenschaft festgestellt wurde und zusätzliche Waldfunktionen ermittelt. Der Waldverlust ist auszugleichen.

---

<sup>14</sup> Leitlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie). Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam

## 6 Kompensationsmaßnahmen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und in der Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BNatSchG sind im Besonderen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (Kompensationsmaßnahmen) zu entwickeln. Aufgrund der Vorhabenscharakteristik ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidlich sind.

### 6.1 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Minderungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter soweit als möglich zu reduzieren. Zu diesem Zweck stehen neben der Möglichkeit der Vermeidung Maßnahmen zur Verfügung, die die zu erwartenden Beeinträchtigungen in ihrer Erheblichkeit herabsetzen und die Eingriffe minimieren.

#### Boden

Es ist sicherzustellen, dass von der baulichen Maßnahme keine Besorgnis für das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 7 Satz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i.V.m. § 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hervorgerufen wird. Insbesondere Bodenverdichtungen durch Befahrung mit z. B. Baumaschinen und/oder Lagerung von Baumaterial/-abfällen außerhalb des Baufeldes. Flächen, welche im Verlauf der baulichen Maßnahmen beansprucht werden (z. B. temporäre Baustelleneinrichtungen), müssen Rekultivierungsmaßnahmen unterzogen werden, damit bodenphysikalische Eigenschaften dem Ausgangszustand entsprechen. Gemäß §1 Abs. 3 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die anfallenden Mengen an Bodenaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung nach Ober- sowie Unterboden zu trennen. Wird im Rahmen der Baumaßnahme Oberboden abgetragen, der nicht unmittelbar am Entstehungsort wieder eingebaut werden soll, sondern anderweitig z. B. im Landschaftsbau verwertet wird, sind die in §§ 6-8 BBodSchV geregelten Anforderungen an Bodenmaterialien zu beachten, ggf. bestehen Anzeigepflichten bei der zuständigen Behörde.

#### Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll über bewachsene Flächen und Mulden auf den Grundstücken versickert werden. Die gesetzliche Grundlage ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG). § 55 Abs. 2 schreibt vor, dass Niederschlagswasser, das auf bebauten oder befestigten Flächen anfällt, möglichst ortsnahe versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Wasser sollte möglichst über den bewachsenen Oberboden versickern (Muldenversickerung), da dieser biologisch reinigend wirkt. Die gezielte Versickerung von gesammeltem Regenwasser (z. B. über Rigolen oder Schächte) ist eine Benutzung des Grundwassers und genehmigungspflichtig.

#### Bauliche Nutzung

Der rechtgültige V+E-Plan Golf und Yacht weist für das Gebiet eine GFZ von 0,3 im östlichen und 0,4 im westlichen Teilbereich aus. Bei einer eingeschossigen Bauweise wären das rechnerisch eine GRZ von 0,3 im östlichen seezugewandten Bereich und 0,4 im seeabgewandten Bereich bei einem Geschoss und eine GRZ von 0,15 bzw. 0,2 bei zwei Geschossen. Seit der Novelle der BauNVO 1990 werden Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Zufahrten angerechnet. Eine Einschränkung der Überschreitung ist weder im

Plan noch im Text festgesetzt. Das Plangebiet ist durch Straße und teilweise einem begleitenden Fuß- und Radweg erschlossen. Die Bauflächen des Geltungsbereichs werden als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die GRZ wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung am Golfplatz“ auf 0,2 begrenzt. Die Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen wurde nicht ausgeschlossen. Damit ist eine Überbauung durch die Hauptnutzung und durch Nebenanlagen bis zu 30 % der Grundstücke zulässig. Die verbleibenden 70 % der Grundstücke sind zu begrünen.

Die Festsetzungen beschränken die Überbauung auf ein Maß, welches unter dem des aktuell rechtgültigen V+E-Plan „Golf und Yacht“ liegt.

### **Flächenbefestigungen**

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen in festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, so dass eine teilweise Versickerung der Niederschlagswässer erreicht wird.

Die Entwässerung der Wege, Zufahrten, Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sowie der Gebäude und sonstigen Flächenbefestigungen auf den Grundstücken erfolgt durch örtliche Versickerung möglichst über Vegetationsflächen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignete Einrichtungen wie Mulden oder Flächenversickerung, sofern erforderlich mit wirksamen Reinigungssystemen, zu schaffen. Der Nachweis, dass die vorhandenen Flächen dafür ausreichen ist über das Konzept Niederschlagswasserentwässerung erbracht worden.

Die Maßnahme wird zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

### **Einfriedungen**

Um die natürlichen Wanderungsbewegungen nicht wesentlich zu behindern, sollen die Einfriedungen des Grundstücks so gestaltet werden, dass sie für Arten der wildlebenden und an den Boden gebundenen Fauna passierbar sind. Sockel sind nicht zulässig.

Die Maßnahme wird zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

### **Artenschutz**

#### **Vögel**

Damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) nicht ausgelöst werden, ist eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer Bauzeitenregelung notwendig.

Gemäß Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG des Landes Brandenburg vom Januar 2011 (MUGV 2011) brüten die betroffenen Kleinvogelarten in der Zeit von Anfang März bis Anfang September. Arbeiten zur Herstellung von Baufeldern müssen daher in der Zeit zwischen 01. September und 29. Februar erfolgen.

Um Tiere nicht über das notwendige Maß zu stören, zu beunruhigen oder sonst zu beeinträchtigen sollten Lichtemissionen soweit wie möglich vermindert oder vermieden werden. Insbesondere sollte das in Richtung See und in Richtung der angrenzenden Waldflächen berücksichtigt werden. Die Lichtleitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg

Die genannten Präventionsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz sind über städtebaulichen Vertrag sicherzustellen. Sie sollten als Hinweis auf die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen werden.

## Minderungsmaßnahmen

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

*Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasser und Boden. Wasser kann teilweise über die befestigten Flächen versickern. Bodenleben bleibt teilweise erhalten.*

- 2M Die Durchlässigkeit von Einfriedungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

*Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die Bewegung von Kleintieren wird nicht über das notwendige Maß eingeschränkt.*

- 3M Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des MLUK anzuwenden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO).

*Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere schädlicher Wirkungen von Lichtimmissionen auf Insekten und Vögel. Die Lock- und Ablenkung der Beleuchtung auf Vögel und Insekten wird minimiert.*

## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

### Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“ (Entwurf) ist Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golf und Yacht“.

Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Golf und Yacht wurden gemäß der Planzeichnung und es dazugehörigen städtebaulichen Vertrages verschiedene Vorhaben realisiert sowie Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Es liegt keine vollständige Dokumentation aller durchgeführter Maßnahmen vor. Auch konnte kein Grünordnungsplan oder eine vergleichbare Planung trotz umfangreicher Recherchen im Landkreis und im Amt Scharmützelsee gefunden werden.

Es wird daher versucht eine überschlägliche Bilanz der Eingriffe (bauliche Anlagen) und Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung, Anlage von extensivem Grünland auf Ackerflächen und Anlage von Gehölzflächen) zu erstellen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golf und Yacht“ erfolgte die Anlage einer internationalen 3 x 18 Loch Golfanlage, einer Golfschule, von Wasserflächen in den Golfplätzen, eine Tennis-Akademie mit Hallen und Plätzen, ein öffentlich durchgängiger Uferwanderweg (grundbuchlich gesichert), eine Reitanlage mit Reitstall, Wohnungen

und Koppel, Errichtung einer Hotelanlage, mit 197 Zimmern und 180 Hotel-Eigentumsapartments, ein See-Café am Strand, eine öffentliche Schiffsanlegestelle, Bau von 35 Eigentumshäuser auf dem EKO-Gelände (Kinderferienlager EKO Eisenhüttenstadt) Errichtung von 54 Wohnungen in Silberberg sowie 42 EFH, Holzsteganlage für 50 Segelboote und 20 öffentliche Bedarfsliegendeplätze.

Im Rahmen der Ausgleichsverpflichtung die von der unteren Naturschutzbehörde per Bescheid gefordert worden, sollten 2 Parkanlagen in der Gemeinde Bad-Saarow-Pieskow neugebaut werden.<sup>15</sup>

Die Golfplätze wurden zum überwiegenden Teil auf Ackerflächen errichtet (vgl. Luftbild 1953)



Überlagerung Luftbild Brandenburg Viewer - Historische Daten DOP 100g 1953 mit dem Geltungsbereich des V+E-Planes „Golf und Yacht“ und den Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“

<sup>15</sup> der Bescheid liegt nicht vor nur die Übernahme der Forderung in den städtebaulichen Vertrag



*Überlagerung Luftbild Brandenburg Viewer – aktuell mit dem Geltungsbereich des V+E-Planes „Golf und Yacht“ und den Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“*

Deutlich sind die neuentstandenen Golfbahnen zu erkennen.  
Die Bahnen werden intensiv gepflegt. Die Flächen am Rand sind als extensiv genutztes Grünland angelegt und zwischen den Bahnen gibt es große Flächen die zusätzlich noch mit Gehölzen angelegt worden sind.

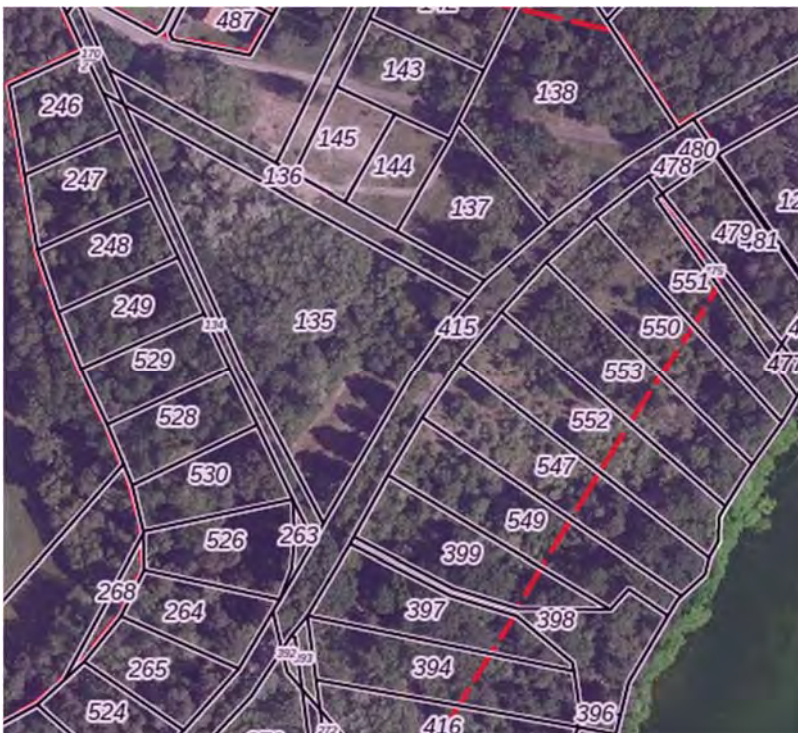


Die Raketenanlage in Silberberg wurde zurückgebaut und in den Golfplatz integriert.





Auch im hier betrachteten Gebiet wurden Gebäude zurückgebaut und Flächen entsiegelt.



Die Flächen die im Rahmen des V+E-Plans „Golf und Yacht“ versiegelt wurden nach Luftbild grob durch einen Vermesser ermittelt und den Flächen, die mit Gehölzen bepflanzt wurden und aufgeforstet sowie Flächen auf denen Extensivgrünland angelegt wurde gegenübergestellt.

### **Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des V+E-Plans wurden durchgeführt**

Aufforstungsflächen, Extensiv Flächen Golfplätze

#### Arnold-Palmer-Platz

Aufforstungsfläche: **12,56 ha**

Extensiv Flächen sind hier nicht vorhanden da es sich beim Design des

Platzes um einen reinen Parkland- Cours handelt. Hier wurden vor allem auf den Bahnen 1-9 die auf ehem. Ackerflächen gebaut sind mit Mischwald aufgeforstet.

#### Stan Eby Platz

Aufforstungsfläche: **26,00 ha**

Auch hier handelt es sich um einen Parkähnliches Design. Der Platz wurde auf ehem. Ackerflächen gebaut. Die Aufforstung besteht durch Mischwaldflächen die zwischen und an den Rändern der einzelnen Spielbahnen angelegt wurden.

#### Nick-Faldo-Platz

Aufforstungsflächen: **4,3 ha**

Extensiv Flächen: **18,2 ha**

Hier handelt es sich beim Design um einen schottischen Links Course.

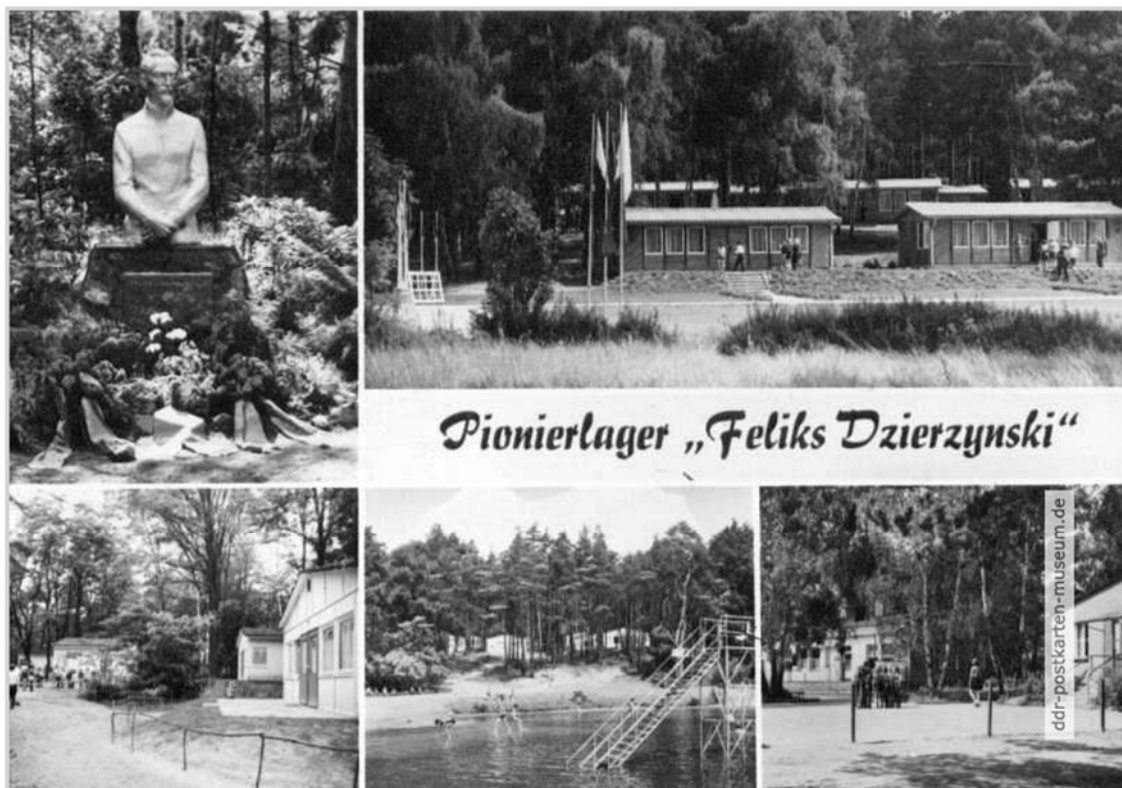
Diese Plätze kennzeichnen sich das nur an den Rändern der Spielbahnen Bäume oder Sträucher verbaut werden. In der Hauptsache ist der Platz zwischen den Spielbahnen mit Rough als ökologische Ausgleichsfläche gebaut worden.

Insgesamt wurden auf allen Golfplätzen gesamt **2,93 ha** Wasserfläche angelegt.

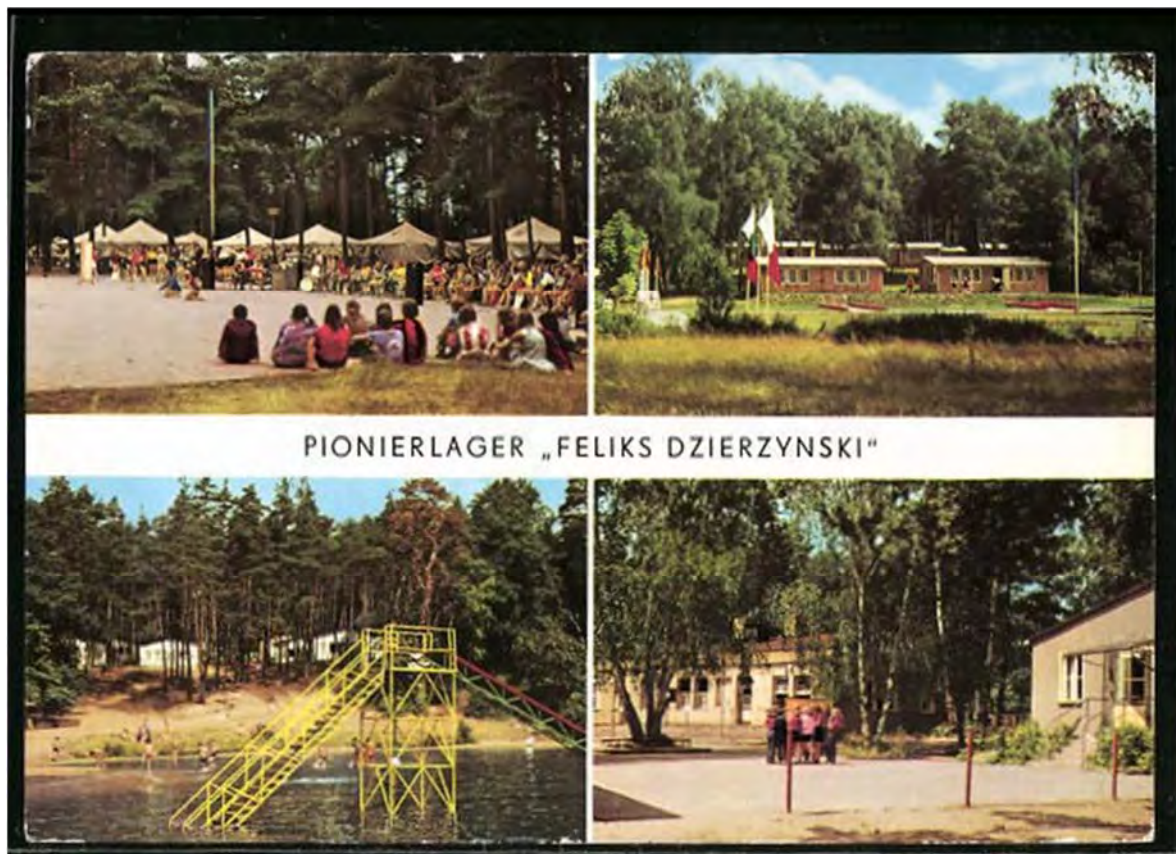
### **Entsiegelung von Flächen**

Im Rahmen des V+E Plan Golf & Yacht wurden auch Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf dem jetzigen Baugebiet befand sich das ehemalige Kinder-Ferienlager Feliks Dzierzynski. Postkarten zeigen die Gebäude bis dicht an das Ufer des Scharmützelsees.



[https://ferienheim.org/bad\\_saarow-pieskow](https://ferienheim.org/bad_saarow-pieskow) Postkarten



PIONIERLAGER „FELIX DZIERZYNSKI“

[https://ferienheim.org/bad\\_saarow-pieskow](https://ferienheim.org/bad_saarow-pieskow) Postkarten

Das Pionierlager bot bis zu 1.000 Plätze für Kinder und Jugendliche die im Sommer ihre Ferien in diesem Lager verbrachten. Die SGS Scharmützelsee erwarb das Grundstück 1992 zur Planung des Golf & Freizeitresorts.

Das Ferienlager war mit nachfolgend aufgeführten Gebäuden bebaut.

Küchengebäude, 2 Bettenhäuser (Plattenbau) 3 Speisehallen, Clubhaus, Sanitätsgebäude, 2 Werkstattgebäude, Fahrradgarage, Lager/Baracke, 40 Bungalows, 2 Wasch und Toiletten Gebäude, 2 St. Appellplätze, Schießhalle, Freilichttheater.

Der gesamte Abriss der aufgeführten Gebäude wurde bis 1997 durchgeführt.

Dabei wurden ca. **1,7ha** Fläche entsiegelt.

#### Bauernhof Fam. Kunert Am Bullenberg

Im Flur 19 Flurstücke 452 bis 457 zwischen AJA-Hotel und Golfplatzgelände.

Auf dem Grundstück befand sich ein Wohnhaus, 2 St. Stallgebäude sowie 2 St. Scheunen. Diese Gebäude wurden 1995 abgerissen.

Entsiegelte Flächen: **690 m<sup>2</sup>**

#### Baugebiet Silberberg

Im V&E Plan Golf & Yacht sind im Bereich Silberberg 23 Doppelhaushälften genehmigt. Mit Genehmigung des Vorhabenbezogenen B-Plan für die Bebauung Am Dreieck entfällt die Genehmigung für die 23 DHH.

(Flur 19 Flurstücke 351 bis 373)

Nicht versiegelte Fläche: ca. **3.000 m<sup>2</sup>**

## Versiegelung von Flächen

Im Rahmen der Neubebauung des V&E Plan Golf & Yacht wurden mit Errichtung nachfolgend aufgeführter Gebäude eine Versiegelung von Flächen durchgeführt.

Hotelkomplex (Haus 1bis3), Golfclubhaus, Eigentumswohnanlage  
Häuser 5 bis 10, Gebäude Golfschule

### Versiegelte Fläche: ca. 10.980 m<sup>2</sup>

Versiegelte Fläche Gehwege, Parkplätze, Feuerwehr-Zufahrten in Natursteinpflaster verlegt

### Versiegelte Fläche: ca. 9.300 m<sup>2</sup>

Da die Versiegelung dieser Flächen aus dem Luftbild geschah und nicht alle Flächen (Wege, Nebenlagen etc.) berücksichtigt werden konnten, wird ein Sicherheitsaufschlag von 50 % addiert.

$$20.280 \text{ m}^2 * 1,5 = \underline{30.420 \text{ m}^2}$$

Für die Versiegelung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnbebauung am Golfplatz" werden die Zahlen aus der Planzeichnung und der Begründung herangezogen (siehe Tabelle mögliche Versiegelung).

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. **22.500 m<sup>2</sup>**

Die Flächenermittlung wurde durch das Vermessungsbüro Ruhle vorgenommen. In den Anlagen finden sie die hier bewerteten Bereiche.

### Zusammenfassung der Berechneten Flächen

Aufforstungsflächen gesamt: ca. 42,86 ha  
Extensiv-Flächen gesamt: ca. 18,2 ha  
Wasserflächen gesamt: ca. 2,93 ha  
Entsiegelte Flächen gesamt: ca. 2,07 ha

Nach HVE ergibt für die oben genannten Maßnahmen folgende Ausgleichsbilanz:

| Maßnahme                       | Fläche   | Faktor | Kompensation   |
|--------------------------------|----------|--------|----------------|
| Gehölzpflanzungen              | 42,86 ha | 2:1    | 21,43 ha       |
| Anlage von extensivem Grünland | 18,2 ha  | 2:1    | 9,10 ha        |
| Entsiegelung*                  | 2,07 ha  | 1:1    | 2,07 ha        |
| gesamt                         |          |        | <b>32,6 ha</b> |

\*die entfallenden Flächen werden nicht mit berechnet, da hier die Realkompensation ermittelt werden soll

Die Anlage von Wasserflächen können für die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden laut HVE nicht in Anrechnung gebracht werden.

Der Kompensation wird die Fläche der Versiegelung gegenübergestellt.

Versiegelte Flächen gesamt: ca. **5,29 ha** Kompensationsflächen ca. **32,6 ha**

## Schutzgut Landschaftsbild

Im Interesse der Entstehung neuer, vielseitiger Lebensräume sind die unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den Grundstücken werden auf Grund der Festsetzung einer GRZ von 0,2 ohne Begrenzung der Überschreitung nach BauNVO auf ca. 70 % der Grundstücksfläche Vegetationsflächen angelegt.

Diese Maßnahme bezieht sich auf § 8 BbgBO: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Eine eigene Festsetzung ist auf Grund der gesetzlichen Regelung nicht notwendig.

Zur Konkretisierung der gesetzlichen Regelung wird vorgeschlagen, eine Festsetzung zur Bepflanzung mit Bäumen aufzunehmen. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen soll 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume gepflanzt werden. Vorhandene Bäume gleicher Qualität können angerechnet werden. Die Festsetzung führt dazu, dass je Grundstück 2 bis 8 Bäume (oder 4-16 Obstbäume) gepflanzt werden. Damit wird gewährleistet, dass das Wohngebiet gut durchgrünt wird und Bäume das Wohnumfeld bestimmen.

Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird für die Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Sie dienen der Kompensation der Eingriffe in die jeweils aufgeführten Schutzgüter. Der Umfang der Maßnahmen wird begründet

- 4A Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder je zwei Obstbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Alternativ ist je Baumpflanzung die Erhaltung eines Bestandsbaumes gleicher Mindestqualität zulässig. Pflanzabstand Baumpflanzungen mindestens 6 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12/14 cm. Arten: siehe Pflanzliste. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild. Gleichzeitig wirkt sie auch positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/Luft.*

Gemäß „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ können Bodenversiegelungen durch deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden. Dazu gehört die Pflanzung von Gehölzen.

Die Festlegung der Arten dient der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit durch Verwendung einheimischer, standortgerechter und autochthoner Pflanzware. Die Begrünung mit Bäumen dient der Verbesserung des Orts-/ Landschaftsbildes.

Durch die Erschließung der Baugrundstücke an der Seeallee könnte sich die Notwendigkeit einzelne Bäume der Allee zu fällen. Grundsätzlich ist eine Erneuerung des Straßenbelages erforderlich. Damit sind Arbeiten im Kronentraufbereich der Allee nötig. Auch sind Maßnahmen zur Verkehrssicherung durchzuführen.

Die eventuell notwendige Fällung von Bäumen ist im Rahmen von nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beantragen. Vor der Fällung sind die Bäume durch einen Experten auf Niststätten zu kontrollieren. Der Ausgleich von Bäumen erfolgt auf Grundlage der Baumschutzsatzung Amt Scharmützelsee. Sollten Bäume aus der Allee beseitigt werden

müssen, ist ein Antrag § 67 BNatSchG auf Befreiungen von den Verboten des § 29 BNSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG zu stellen. Es sind im Grünordnungsplanplan Standorte gekennzeichnet, auf denen Bäume zur Ergänzung der Allee gepflanzt werden könnten. Die Pflanzstandorte müssen jedoch örtlich auf vorhandene Leitungen geprüft werden. Bei Ersatzpflanzungen innerhalb Allee, ob für den Ersatz von abgegangenen Bäumen oder bei Ergänzung von Lücken sind Winterlinden zu setzen. Damit soll der Charakter der Allee langfristig erhalten bleiben.

- 5A Bei Abgang von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind oder bei Lückenschließungen in der Allee, sind Winterlinde zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16/18 cm. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild. Gleichzeitig wirkt sie auch positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/Luft.*

## Bilanz der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golf und Yacht“ erfolgte durch Entsiegelungsmaßnahmen durch die Anlage von extensiv genutztem Grünland, die Anlage von Waldflächen und die Anlage von Wasserflächen die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“ ist dabei bereits berücksichtigt.

## Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope

| Eingriff    | Kompensationsbedarf, gesamt | Maßnahme        | Aufwertung Schutzgut | Faktor | Kompensationswirkung ca. | verbleibender Kompensationsbedarf |
|-------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|--------|--------------------------|-----------------------------------|
| Waldverlust | 4,56 ha                     | Erstaufforstung | B, W, A+B, L         | 1      | 4,56 ha                  | 0                                 |
|             |                             | Waldumbau       | B, W, A+B, L         | 1      | 3,43 ha                  | 0                                 |
|             |                             | Baumpflanzung   | B, W, A+B, L         |        | 148 St                   |                                   |

Der Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird ausgeglichen. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope innerhalb des Geltungsbereichs und durch die Erstaufforstung und den Waldumbau der im Rahmen der Waldumwandlung erforderlich ist ausgeglichen.

Zusätzlich sind innerhalb des V+E-Plan „Golf und Yacht“ 42,86 ha Aufforstungsflächen 18,2 ha extensiv genutzte Flächen mit Gras- und Staudenfluren und 2,93 ha Wasserflächen geschaffen worden.

## Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Pflanzmaßnahmen ausgeglichen. Es erfolgt durch die Festsetzungen des B-Planes eine Begrünung des Gebietes. Es erfolgt eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

## 6.3 Ersatzmaßnahmen

### Waldumwandlung

Das Plangebiet nimmt 4,56 ha Wald in Anspruch. Für diese Fläche wurde bisher noch kein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt. Daher ist nach Maßgabe der zuständigen Forstbehörde sind Ersatz 4,56 ha (1:1) als Erstaufforstungsfläche (Mischwaldkultur) und 3,43 ha (0,75) als ökologischer Waldumbau (Voranbau in Nadelholzeinbeständen nachzuweisen.

Dieser Nachweis erfolgt durch einen Drittanbieter und wird vertraglich gesichert. Die Flächen für die Erstaufforstung liegen auf den Flurstücken Gemarkung Bad Saarow-Pieskow Flur 20 Flurstück 209, Gemarkung Neu Golm, Flur 2 Flurstück 161, Gemarkung Langewahl, Flur 3 Flurstück 118. Die Flächen des Waldumbaus liegen auf den Flächen Gemarkung Bad Saarow-Pieskow Flur 16 Flurstück 73 tlw., 110 tlw., 111tlw. und Gemarkung Langewahl Flur 1 Flurstück 547.

| Baubedingte Beeinträchtigungen                    |                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |                           |   |                                                                  |
|---------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Mensch                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |                           |   |                                                                  |
| Betroffene Fläche                                 | Umfang                 | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                                  | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                     | Umfang                    |   | Bilanz                                                           |
| Gesamtes Plangebiet<br>(darüber hinaus Umgebung)  | 7,1 ha                 | Baustellenbetrieb<br><br>Beeinträchtigung durch Lärm, Staub und Kfz-Abgase<br><br>Verminderung der Erholungseignung                                                                                            | Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zum Lärmschutz, Reduzierung der Bauzeit, Verminderung der Staubeentwicklung durch Wässern                                                                                        |                           | V | die Beeinträchtigung bleibt auf die Dauer der Bauzeit beschränkt |
| Schutzgut Pflanzen und Tiere                      |                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |                           |   |                                                                  |
| Betroffene Fläche                                 | Umfang                 | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                                  | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                     | Umfang                    |   | Bilanz                                                           |
| Gesamtes Plangebiet<br>(darüber hinaus Umgebung)  | 7,1 ha                 | Beunruhigung von Tieren durch Baumaßnahmen                                                                                                                                                                     | Vermeidung von unnötigem Baulärm, Einhaltung der Lärmschutzverordnungen                                                                                                                                                                       | gesamte betroffene Fläche | M | Beeinträchtigung wird so weit wie möglich gemindert              |
| Gesamtes Plangebiet<br>im Bereich von Bauarbeiten | 7,1 ha                 | Störung/ Gefährdung der wildlebenden Fauna (im Gebiet insbesondere Brutvögel und Eidechsen) durch Baustellenbetrieb und Maschineneinsatz, Fallenwirkung und Barrierewirkung durch Baugruben, Ablagerungen etc. | Baugruben während der Wanderbewegungen vor Arbeitsbeginn nach hereingefallenden Tieren absuchen, Anbringen von Ausstiegshilfen, Reduzierung der Bauzeit soweit möglich, Bauzeitenregelung, Absammeln von Eidechsen, Herstellen Ersatzquartier | gesamte betroffene Fläche | V | Beeinträchtigung wird so weit wie möglich vermieden              |
| Bäume in der Nähe der Baumaßnahmen                | hängt von Bauablauf ab | Gefährdung der Bäume durch Baumaßnahmen                                                                                                                                                                        | Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 /181918 sowie RAS-LG und ZTV-Baumpflege, keine Lagerung von Baumaterial, kein Fahren im Wurzelbereich großer Bäume                                                                                         | alle betroffenen Bäume    | V | durch Einhaltung der Maßnahmen keine Beeinträchtigung            |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Baubedingte Beeinträchtigungen |        |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                           |                                                                                                                                               |
|--------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Pflanzen und Tiere   |        |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                           |                                                                                                                                               |
| Betroffene Fläche              | Umfang | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                        | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Umfang                    |                           | Bilanz                                                                                                                                        |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen | 7,1 ha | Beseitigung der Vegetation und der obersten belebten Bodenschicht (Edaphon) und sonstigen Vegetationsflächen<br><br>Verlust von Lebensraum, Verlust von Nahrungsraum | bei Bodenarbeiten sind die DIN 18196/18915 einzuhalten, nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die unversiegelten Flächen wieder gärtnerisch anzulegen, Verdichtungen sind zu lockern, künftige Pflanzflächen sind von Baumaßnahmen, Lagerung von Material etc. freizuhalten<br><br>Lagerung von Baumaterial weitgehend auf Flächen, die anlagebedingt versiegelt werden<br><br>Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen (Tötungsverbot). | gesamte betroffene Fläche | V<br><br><br>V+M<br><br>V | durch Einhaltung der Maßnahmen keine Beeinträchtigung, Beschränkung der Beeinträchtigung auf Flächen, die anlagebedingt beeinträchtigt werden |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Baubedingte Beeinträchtigungen |                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                         |                                                                   |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Boden/ Wasser        |                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                         |                                                                   |
| Betroffene Fläche              | Umfang                       | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Umfang                    |                         | Bilanz                                                            |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen | hängt von Bauorganisation ab | Baustellenverkehr und Lagerung von Baumaterialien dadurch physikalische Bodenveränderungen: Verdichtung, Verschlämmung, Verfrachtung durch Baufahrzeuge, Baustofflagerung, Bautätigkeit etc. | Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zum Schutz des Bodens<br><br>bei Bodenarbeiten sind die DIN 18196/18915 einzuhalten, nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die unversiegelten Flächen wieder gärtnerisch anzulegen<br><br>Reduzierung der Lagerzeiten- und flächen soweit möglich durch straffen Bauablauf | gesamte betroffene Fläche | V+M<br><br>M+V<br><br>M | durch Einhaltung der Maßnahmen keine nachhaltige Beeinträchtigung |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen | hängt von Bauorganisation ab | Gefährdung des Bodens durch möglichen, auch havariebedingten Eintrag von Schadstoffen, wie Treib- und Schmierstoffen, Farbstoffen                                                            | Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zum Schutz des Bodens                                                                                                                                                                                                                                                     | gesamte betroffene Fläche | V                       | durch Einhaltung der Maßnahmen keine Beeinträchtigung             |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Baubedingte Beeinträchtigungen |                              |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |                           |   |                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Boden/ Wasser        |                              |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |                           |   |                                                                  |
| Betroffene Fläche              | Umfang                       | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                                 | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                          | Umfang                    |   | Bilanz                                                           |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen | hängt von Bauorganisation ab | Ausheben der Baugruben, Abtrag von Oberboden und damit verbunden eine Schädigung der Bodenstruktur<br><br>Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens<br><br>Veränderung des Bodenwasser- und Bodenlufthaushalt | Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zum Schutz des Bodens<br><br>Abtrag und Sicherung des Oberbodens zur Wiederverwendung | gesamte betroffene Fläche | M | die Bodenlebewelt (Edaphon) wird weitestgehend erhalten          |
| Schutzgut Klima/ Luft          |                              |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |                           |   |                                                                  |
| Betroffene Fläche              | Umfang                       | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                                 | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                          | Umfang                    |   | Bilanz                                                           |
| Gesamtes Plangebiet            | 7,1 ha                       | Baustellenbetrieb<br><br>Beeinträchtigung durch Lärm, Staub und Kfz-Abgase                                                                                                                                    | Reduzierung der Bauzeit, Verminderung der Staubentwicklung durch Wässern                                                                           | gesamte betroffene Fläche | V | die Beeinträchtigung bleibt auf die Dauer der Bauzeit beschränkt |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Anlagebedingte Beeinträchtigungen |         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                            |        |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Mensch                  |         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                            |        |                                                                                                                                                               |
| Betroffene Fläche                 | Umfang  | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                     | Beschreibung der Maßnahme                                                                                               | Umfang                                     |        | Bilanz                                                                                                                                                        |
| Gesamtes Plangebiet               | 7,1 ha  | Lärm, Abgase, erhöhter Kfz-Verkehr durch Betrieb der Anlage                                                                                       | Anordnung von Stellplätzen direkt an der Zufahrt zu Grundstücken, Anbindung öPNV, Beschränkung der Zufahrt auf Anlieger |                                            | V      | Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf das notwendige Maß, keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                        |
| Schutzgut Pflanzen und Tiere      |         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                            |        |                                                                                                                                                               |
| Betroffene Fläche                 | Umfang  | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                     | Beschreibung der Maßnahme                                                                                               | Umfang                                     |        | Bilanz                                                                                                                                                        |
| Bauflächen                        | 5,9 ha  | allgemeine Veränderung der Lebensräume für Arten der wildlebenden Fauna und Flora                                                                 | GRZ auf 0,2 + 50 %, damit ca. 70 % gärtnerisch gestaltet<br>Festsetzung Baumpflanzungen                                 | ca.4,16 ha<br>1 Stck je 400 m <sup>2</sup> | V<br>A | Minderung der Negativwirkungen auf die natürliche Lebenswelt                                                                                                  |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen    | 7,1 ha  | Veränderung von überwiegend unversiegelten Grünlandflächen zugunsten von Verkehrs- und Siedlungsflächen mit der Zweckbestimmung Reines Wohngebiet | Aufwertung von Flächen im Geltungsbereich V+E-Plan „Golf und Yacht“                                                     | ca. 66 ha <sup>2</sup>                     | A      | Ausgleich des Verlustes von Lebensräumen, bereits langfristig umgesetzt, Erhöhung biologische Vielfalt                                                        |
| Bauflächen                        | 4,56 ha | Verlust von Wald                                                                                                                                  | Erstaufforstung,<br>Waldumbau                                                                                           | 4,56 ha<br>3,34 ha                         | E<br>E | die Beeinträchtigung wird vollständig ausgeglichen, die Flächen sind bereits angelegt, es erfolgt die Anrechnung für das Projekt im Rahmen der Waldumwandlung |
| Verkehrsflächen                   | 11 St   | Verlust von Bäumen für die Erschließung                                                                                                           | Pflanzung von Bäumen                                                                                                    | ca. 22 St                                  | A      | Der Verlust wird ausgeglichen                                                                                                                                 |
| Verkehrsflächen                   | 2 St    | Verlust von Bäumen für die Erschließung innerhalb der Allee, Geschütztes Biotop                                                                   | Pflanzung von Bäumen,<br>weitgehender Erhalt der Allee durch Änderung städtebauliches Konzept                           | ca. 126 St                                 | A<br>V | Der Verlust wird ausgeglichen. Befreiung beantragen Geschütztes Biotop.                                                                                       |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Anlagebedingte Beeinträchtigungen |        |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                          |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Boden                   |        |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                          |                                                                                                                                         |
| Betroffene Fläche                 | Umfang | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                              | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                  | Umfang                                                |                          | Bilanz                                                                                                                                  |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen    | 7,1 ha | Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung von Vegetationsfläche                                     | Begrünung Reines Wohngebiet<br>Pflanzung von Bäumen<br>Erstaufforstung Wald<br>Kompensationsmaßnahmen V+E-Plan „Golf und Yacht“                                                                                                            | ca. 4,16 ha<br>ca. 148 Stck<br>4,56 ha<br>ca. 32,6 ha | A<br>A<br>E<br>A         | die Beeinträchtigung kann vollständig ausgeglichen werden, Ersatzzahlungen sind notwendig                                               |
| Schutzgut Wasser                  |        |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                          |                                                                                                                                         |
| Betroffene Fläche                 | Umfang | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                              | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                  | Umfang                                                |                          | Bilanz                                                                                                                                  |
| Bauflächen,<br>Verkehrsflächen    | 7,1 ha | durch Versiegelung erhöhter Oberflächenabfluss auf Teilflächen,<br><br>Unterbrechung/ Veränderung der Sickerwasserbewegung | Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken<br>Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zum Schutz des Grundwassers<br>Befestigung, Einschränkung Versiegelungsgrad auf Straße, auf befestigten Flächen | gesamte betroffene Fläche                             | V<br><br>M<br><br>M<br>M | durch Einhaltung der Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung<br><br>weitgehender Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Anlagebedingte Beeinträchtigungen |         |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |                           |                   |                                                                                                                         |
|-----------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Klima/ Luft             |         |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |                           |                   |                                                                                                                         |
| Betroffene Fläche                 | Umfang  | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                        | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                        | Umfang                    |                   | Bilanz                                                                                                                  |
| Gesamtes Plangebiet               | 7,1 ha  | Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung                                                                          | Pflanzung von Laubbäumen<br>Begrünung Reines Wohngebiet<br><br>Einhaltung der Energiesparverordnung bei Gebäuden                                                                                 | ca. 148 St<br>ca. 4,16 ha | A<br>A<br><br>V+M | Erhöhung der Verschattung und der Verdunstung,<br><br>Veränderung des Lokalklimas ist weitgehend ausgeglichen           |
| Gesamtes Plangebiet               | 7,1 ha  | Erhöhung Kfz-Verkehrs, Erhöhung der Lärm-, Staub-, Geruchs- und Abgasimmissionen                                                     | Pflanzung von Laubbäumen<br>Begrünung Reines Wohngebiet<br>Einhaltung der Energiesparverordnung bei Gebäuden                                                                                     | ca. 148 St<br>ca. 4,16 ha | A<br>A<br><br>V+M | Erhöhung der Verschattung<br>Entlastung des Lokalklimas,<br><br>Veränderung des Lokalklimas ist weitgehend ausgeglichen |
| Plangebiet,                       | 4,56 ha | Verlust von Wald                                                                                                                     | Erstaufforstung,<br><br>Waldumbau                                                                                                                                                                | 4,56 ha<br><br>3,34 ha    | E<br><br>E        | Der Verlust wird ausgeglichen                                                                                           |
| Schutzgut Landschaftsbild         |         |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |                           |                   |                                                                                                                         |
| Betroffene Fläche                 | Umfang  | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                        | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                        | Umfang                    |                   | Bilanz                                                                                                                  |
| Gesamtes Plangebiet               | 7,1 ha  | Waldfläche wird in Wohngebiet umgewandelt<br><br>Örtliches Landschaftsbild durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt/ verändert | Pflanzen von Bäumen<br><br>Anlage weiterer Vegetationsflächen<br><br>weitgehender Erhalt Allee<br><br>Aufwertung Landschaftsbild durch Strukturierung von Ackerflächen V+E-Plan „Golf und Yacht“ | ca. 148 St<br>ca. 4,16 ha | A<br>A<br><br>V   | Verbesserung des Landschaftsbildes, Neugestaltung, Anpassung an umgebenen Siedlungsraum                                 |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Betriebsbedingte Beeinträchtigungen                  |        |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                      |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Mensch                                     |        |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                      |                                                                                                                          |
| Betroffene Fläche                                    | Umfang | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                         | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                            | Umfang                                      |                      | Bilanz                                                                                                                   |
| Gesamtes Plangebiet<br>(und angrenzendes Wohngebiet) | 7,1 ha | Erhöhung der Zahl der Nutzer auf dem Gebiet<br>erhöhter Kfz-Verkehr<br>betriebsbedingter Lärm                                                                         | gegenseitige Rücksichtnahme<br>Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen (insbesondere Nachbarschaftsrecht, Lärmschutz)<br>Eingrünung des Geländes durch Pflanzung von Bäumen                                            | gesamte betroffene Fläche<br><br>ca. 148 St | V+M<br><br>M         | keine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Situation                                                              |
| Schutzgut Pflanzen und Tiere                         |        |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                      |                                                                                                                          |
| Betroffene Fläche                                    | Umfang | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                         | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                            | m²/ Stück                                   |                      | Bilanz                                                                                                                   |
| Gesamtes Plangebiet, Wege im Umfeld                  | 7,1 ha | Beunruhigung von Tieren<br>Gefährdung von Tieren durch erhöhten Kfz-Verkehr<br>Behinderung von Wanderungsbewegungen<br>Beeinträchtigung von Tieren durch Beleuchtung  | Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen<br>Beachtung der Licht-Leitlinie<br>Kein Einsatz von Bioziden<br>Einfriedung mit Öffnung                                                                                       | gesamte betroffene Fläche                   | V+M<br>V+M<br>V<br>M | Beeinträchtigung bleiben auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt                                                       |
| Schutzgut Boden                                      |        |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                      |                                                                                                                          |
| Betroffene Fläche                                    | Umfang | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                         | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                            | Umfang                                      |                      | Bilanz                                                                                                                   |
| Gesamtes Plangebiet                                  | 7,1 ha | Eintrag des Eintrags von Schadstoffen infolge von Unfällen oder Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden<br>dadurch Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Bodens | Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Schutz des Bodens und beim Umgang mit gefährlichen Stoffen, kein Einsatz von Bioziden, Beschränkung von Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen auf ein notwendiges Mindestmaß, | gesamte betroffene Fläche                   | V                    | die Beeinträchtigung des Bodens wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert,<br><br>Schutz vor Eintrag von Schadstoffen |

| Betriebsbedingte Beeinträchtigungen |         |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |     |                                                                                               |
|-------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Wasser                    |         |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |     |                                                                                               |
| Betroffene Fläche                   | Umfang  | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                                                     | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                                           | Umfang                    |     | Bilanz                                                                                        |
| Gesamtes Plangebiet                 | 7,1 ha  | Gefahr des Eintrags von Schadstoffen infolge von Unfällen oder Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden<br><br>dadurch Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes<br><br>erhöhter Wasserverbrauch, mehr Abwasser | Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zum Schutz des Grundwassers<br>kein Einsatz von Bioziden auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung<br>Beschränkung von Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen auf ein notwendiges Mindestmaß, | gesamte betroffene Fläche | V+M | weitgehender Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Schutz vor Schadstoffeintrag |
| Gesamtes Plangebiet                 | 7,1 ha  | erhöhter Wasserverbrauch, mehr Abwasser                                                                                                                                                                                           | Wassersparende Verfahren, Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Gesetze zur Abwasserbehandlung und -aufbereitung<br>Regenwasserrückhalt, Regenwassernutzung                                                                                          | gesamte betroffene Fläche | V+M | weitgehender Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes                               |
| Schutzgut Klima/ Luft               |         |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |     |                                                                                               |
| Betroffene Fläche                   | Umfang  | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung                                                                                                                                                                                     | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                                                                                                           | Umfang                    |     | Bilanz                                                                                        |
| Gesamtes Plangebiet                 | 1,16 ha | Erhöhung der Emissionen durch Hausbrand<br><br>Erhöhung des Kfz-Verkehr                                                                                                                                                           | Verwendung von umweltfreundlichen Energieträgern                                                                                                                                                                                                                    | gesamte betroffene Fläche | V   | Begrenzung der negativen Wirkungen auf ein Mindestmaß                                         |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

| Betriebsbedingte Beeinträchtigungen |                        |                                               |                                                                                                                                                                              |                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Landschaft                |                        |                                               |                                                                                                                                                                              |                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Betroffene Fläche                   | m <sup>2</sup> / Stück | Art der Beeinträchtigung / Art der Auswirkung | Beschreibung der Maßnahme                                                                                                                                                    | m <sup>2</sup> / Stück    |   | Bilanz                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamtes Plangebiet                 | 7,1 ha                 | Bewegung und Lärm durch die Nutzung           | gegenseitige Rücksichtnahme<br>Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen (insbesondere Nachbarschaftsrecht, Lärmschutz)<br>Anlagen von Hecken<br>Baumpflanzungen | gesamte betroffene Fläche | V | die Erholungseignung des Plangebietes wird erhalten<br><br>Durch die Begrünung an den Randflächen des Plangebietes wird die Einbindung in die Landschaft ermöglicht. Die Baumpflanzungen an den Straßen und den Gräben führen zur Begrünung innerhalb des Gebietes. |

V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, E = Ersatz

## **7 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Pflanzmaßnahmen der jeweiligen Teilbereiche, Baugebiete, Baugrundstücke sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB zu fixieren. Eine Kontrolle der Durchführung bzw. die Vorlage der Nachweise ist zu vereinbaren.

## 8 Quellen

### Rechtsgrundlagen

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

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung 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

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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])

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz [1] 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])

LWaldG - Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) veröffentlicht am: 13.10.2005 im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10 in Kraft am 14.10.2005

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779)

## **Literatur**

Biotopkartierung Brandenburg Band 1/2 Kartieranleitung und Anlagen, hrg. Landesumweltamt Brandenburg, 2007

Eberhard Scholz, Die Naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam 1962

Bastian, Olaf/ Schreiber, Karl-Friedrich; Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer Verlag, Jena - Stuttgart 1994

## **Planungen, Gutachten, sonstige Planungsvorgaben**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung am Golfplatz" (Entwurf), Plan und Begründung, Mai 2026

Landschaftsrahmenplan des Landkreis Oder-Spree, Februar 2021

Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Saarow, Mai 2006

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Stand April 2009, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV)

Vorkommen und Betroffenheit geschützter Arten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Lebensstätten, Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Simmat, November 2025

Ergebnisorientiertes Baumgutachten über den Baumbestand am BHV Am Dreieck „Seeallee“, Bad Saarow, im November 2025, Baumschmid Bad Saarow

Geotechnischer Bericht Nr. 202421 Erschließung Am Dreieck SGS, Geotechnik Berlin-Brandenburg Martin Passow, 08.06.2025

Erschließung "Am Dreieck" Bad Saarow, Pläne, igf mbH Ingenieurgesellschaft Frankfurt (Oder), 08.12.2025

## 9 Anhang

### Textliche Festsetzungen zur Übernahme in der B-Plan

- 1 Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2 Die Durchlässigkeit von Einfriedungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)
- 3 Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des MLUK anzuwenden.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)
- 4 Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder je zwei Obstbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Alternativ ist je Baumpflanzung die Erhaltung eines Bestandsbaumes gleicher Mindestqualität zulässig. Pflanzabstand Baumpflanzungen mindestens 6 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12/14 cm. Arten: siehe Pflanzliste. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5 Bei Abgang von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind oder bei Lückenschließungen in der Allee, sind Winterlinden zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16/18 cm. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Pflanzliste

(orientiert sich an Liste gebietsheimischer Gehölze gemäß:

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) Anlage 1 und „Empfehlungen zur Mischung von Baum- und Straucharten im Wald, die Baumartenmischungstabelle“, MLUK Brandenburg, Landesbetrieb Forst, Juni 2022, ergänzt im Dezember 2024 )

### Pflanzlisten:

| Botanischer Name              | Trivialname               | Botanischer Name                  | Trivialname            |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <u>Bäume</u>                  |                           | <u>Obst</u>                       |                        |
| <i>Acer campestre</i>         | Feld-Ahorn                | <i>Cydonia oblonga</i> in Sorten  | Quitte                 |
| <i>Acer platanoides</i>       | Spitz-Ahorn               | <i>Malus domestica</i> in Sorten  | Apfel                  |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>    | Berg-Ahorn                | <i>Pyrus communis</i> in Sorten   | Birne                  |
| <i>Aesculus x carnea</i>      | Rotblühende Rosskastanie  | <i>Prunus domestica</i> in Sorten | Pflaume                |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Weißblühende Rosskastanie | <i>Prunus persica</i> in Sorte    | Pfirsich               |
| <i>Alnus glutinosa</i>        | Schwarz-Erle              | <i>Prunus avium</i> in Sorten     | Kirsche                |
| <i>Alnus incana</i>           | Grauerle                  | <i>Prunus cerasus</i> in Sorten   | Sauerkirsche           |
| <i>Betula pendula</i>         | Sand-Birke                | <i>Prunus armeniaca</i> in Sorten | Aprikose               |
| <i>Betula pubescens</i>       | Moor-Birke                | <i>Sorbus domestica</i>           | Speierling             |
| <i>Carpinus betulus</i>       | Hainbuche                 | <i>Juglans regia</i> in Sorten    | Walnuss                |
| <i>Fagus sylvatica</i>        | Rot-Buche                 | <u>Sträucher</u>                  |                        |
| <i>Fraxinus excelsior</i>     | Gemeine Esche             | <i>Clematis vitalba</i>           | Gemeine Waldrebe       |
| <i>Malus sylvestris</i>       | Wild-Apfel                | <i>Cornus mas</i>                 | Kornelkische           |
| <i>Pinus sylvestris</i>       | Gemeine Kiefer            | <i>Cornus sanguinea</i>           | Roter Hartriegel       |
| <i>Populus nigra</i>          | Schwarz-Pappel            | <i>Corylus avellana</i>           | Strauchhasel           |
| <i>Populus tremula</i>        | Zitter-Pappel             | <i>Crataegus laevigata</i>        | Zweiggriff. Weißdorn   |
| <i>Prunus padus</i>           | Traubenkirsche            | <i>Crataegus monogyna</i>         | Eingriff. Weißdorn     |
| <i>Pyrus pyraister</i>        | Wild-Birne                | <i>Euonymus europaeus</i>         | Pfaffenhütchen         |
| <i>Quercus petraea</i>        | Trauben-Eiche             | <i>Frangula alnus</i>             | Faulbaum               |
| <i>Quercus robur</i>          | Stiel-Eiche               | <i>Lonicera xylosteum</i>         | Gem. Heckenkirsche     |
| <i>Salix alba</i>             | Silber-Weide              | <i>Rhamnus catharticus</i>        | Kreuzdorn              |
| <i>Salix x rubens</i>         | Hohe Weide                | <i>Ribes nigrum</i>               | Schwarze Johannisbeere |
| <i>Sambucus nigra</i>         | Schwarzer Holunder        | <i>Ribes rubrum</i>               | Rote Johannisbeere     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>       | Eberesche                 | <i>Rosa canina</i>                | Hundsrose              |
| <i>Sorbus torminalis</i>      | Elsbeere                  | <i>Rubus fruticosus</i>           | Brombeere              |
| <i>Tilia cordata</i>          | Winter-Linde              | <i>Salix aurita</i>               | Ohrweide               |
| <i>Tilia platyphyllos</i>     | Sommer-Linde              | <i>Salix caprea</i>               | Salweide               |
| <i>Ulmus glabra</i>           | Berg-Ulme                 | <i>Salix cinerea</i>              | Grauweide              |
| <i>Ulmus laevis</i>           | Flatter-Ulme              | <i>Salix viminalis</i>            | Korbweide              |
| <i>Ulmus minor</i>            | Feld-Ulme                 | <i>Sambucus nigra</i>             | Schwarzer Holunder     |
| <i>Ulmus x hollandica</i>     | Bastard-Ulme              | <i>Sambucus racemosa</i>          | Hirsch-Holunder        |
|                               |                           | <i>Viburnum opulus</i>            | Gemeiner Schneeball    |