

**Bebauungsplan Nr. 009 „Saarow-Strand“ - 7. Änderung
- Textbebauungsplan**

Gemeinde Bad Saarow

Begründung zum Vorentwurf

Juni 2025

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45141 Fax +49 33631 451811
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	6
1.2	Lage des Plangebiets	6
1.3	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	7
1.4	Ziel der Planung	8
2	Verfahren	8
2.1	Einleitungsbeschluss	8
2.2	Veränderungssperre	9
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	9
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
2.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.7	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
2.8	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	9
2.9	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.10	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	9
2.11	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
3	Bestandssituation	10
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	10
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	10
3.2.1	Topographie und Geologie	10
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	10
3.2.3	Arten und Biotope	10
3.2.4	Klima und Luft	11
3.2.5	Mensch	12
3.2.6	Landschaftsbild und Erholung	12
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	12
3.3.1	Bodenverunreinigungen	12
3.3.2	Bau- und Bodendenkmale	12
3.4	Erschließung	13
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	13
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	13
3.5	Technische Infrastruktur	13
3.5.1	Ver- und Entsorgung	13
3.5.2	Löschwasser	13
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.3	Regionalplanung	14
4.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	15
4.2.1	Landschaftsschutzgebiet	15
4.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	15

4.2.3	Geschützte Biotope	16
4.3	Bergbauberechtigung	17
4.4	Flächennutzungsplan	17
4.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan	18
4.5.1	Bebauungsplan Nr. 009 „Saarow Strand“ - 1. Änderung	18
4.5.2	Bebauungsplan Nr. 009 „Saarow Strand“ - 2. und 3. Änderung	18
4.5.3	Bebauungsplan Nr. 009 „Saarow Strand“ - 4. Änderung	19
4.5.4	Bebauungsplan Nr. 009 „Saarow Strand“ - 5. Änderung	19
4.5.5	Bebauungsplan Nr. 009 „Saarow Strand“ - 6. Änderung	20
4.6	Kommunale Satzungen und Verordnungen	20
4.7	Ortsentwicklungskonzept	20
4.8	See- und Ufernutzungskonzeption	21
4.9	Lieblingsplätze Bad Saarow	21
5	Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplans	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete	22
5.1.2	Sondergebiete	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.2.1	Grundflächenzahl	22
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	22
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	23
5.2.4	Abgrabungen	23
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	23
5.4	Größe der Baugrundstücke	23
5.5	Stellplätze und Garagen	24
5.6	Nebenanlagen	24
5.7	Verkehrsflächen	25
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.8.1	Flächenbefestigungen	25
5.8.2	Versickerung	25
5.8.3	Artenschutz	25
5.9	Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	26
5.10	Erhaltung von Bäumen	27
5.11	Pflanzlisten	27
5.12	Immissionsschutz	28
5.13	Örtliche Bauvorschriften	29
5.13.1	Fassaden	29
5.13.2	Dächer	29
5.13.3	Garagen	29
5.13.4	Werbeanlagen	30
5.13.5	<u>Einfriedungen</u>	30
6	Flächenbilanz	30
7	Prüfung der Umweltbelange	30
8	Auswirkungen der Planung	30
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	30
8.2	Verkehr	30
8.3	Ver- und Entsorgung	31
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	31

8.4.1	Arten und Biotope	31
8.4.2	Boden, Wasser	31
8.4.3	Klima, Luft	31
8.4.4	Mensch	31
8.4.5	Landschaftsbild, Erholung	31
8.4.6	Kultur- und Sachgüter	31
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	32
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	32
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	32
8.7	Kosten	32
9	Rechtliche Grundlagen	32
10	Anhang	33
10.1	Textliche Festsetzungen	33
10.2	Hinweise	35

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gegenstand der Planung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 009 „Saarow Strand“ in der Gemeinde Bad Saarow zu ändern (7. Änderung).

In jüngster Vergangenheit haben sich Bauanfragen gehäuft in denen Vorhaben mit Grundstücksgrößen von nur 400 m² geplant waren. Ebenso wurden zunehmend Abgrabungen des Geländes zur Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen in bisherigen Kellergeschossen geplant. Diese Entwicklungen waren von der Gemeinde so nicht gewollt. Die Festsetzungen des B-Plans sollen sowohl in den genannten Punkten als auch in weiteren von der Gemeinde beschlossenen angepasst werden.

Die anzupassenden Planinhalte hat der Bauausschuss der Gemeinde Bad Saarow in seiner Sitzung am 16. Oktober 2023 beschlossen. Diese wurden durch die Verwaltung am 20. Oktober 2023 ergänzt.

Folgende Festsetzungen sollen demnach im rechtskräftigen B-Plan angepasst bzw. geändert werden:

Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß Ortsentwicklungskonzept soll in neuen Plangebieten eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt werden. Diese Regelung soll auch für den rechtskräftigen B-Plan und die dort festgesetzten Baugebiete angewendet werden.

Verhältnis Wohnen/ Ferienwohnen

Die Festsetzungen die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben betreffend soll konkretisiert werden. Ferienwohnen soll aufgrund des ständigen Nutzerwechsels in den Teilgebieten in denen diese Nutzung gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wäre ausgeschlossen werden.

Abgrabungen/ Souterraingeschosse

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

Solar- und Photovoltaikanlagen

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

Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen z. B. zur Dachform, zu Materialien, zu Farben, zu Werbeanlagen etc. sollen ergänzt werden. Werbeanlagen sollen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Liebblingsplätze

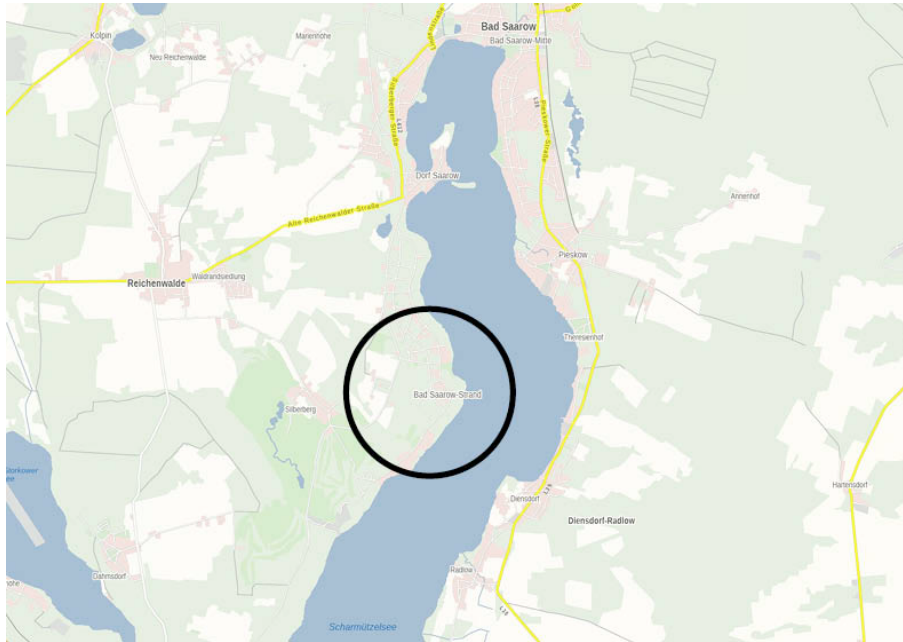
Inhalte aus dem Konzept Liebblingsplätze sollen in den B-Plan übernommen werden.

Sonstige Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans werden grundsätzlich geprüft. Einzelne textliche Festsetzungen werden redaktionell angepasst, ergänzt, neu nummeriert bzw. gestrichen. Hinweise, die dem Verständnis des Planes dienen, werden ergänzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden nicht geändert.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bad Saarow-Strand der Gemeinde Bad Saarow zwischen Silberberger Chaussee (Landesstraße L 412), Faunstraße und Scharmützelsee.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.3 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 009 „Saarow Strand“ umfasst die Flurstücke 407, 437, 438, 441, 442, 444, 446, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 465, 469, 529, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 543/1, 543/2, 544, 545, 546, 548, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 767 und 768 der Flur 17 und die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 14/2, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23/3, 23/4, 24/3, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40/2, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 71, 166, 180, 181, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 339, 340, 342, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 363, 364, 365, 366, 367, 369, 370, 380, 381, 382, 383, 384, 417, 419, 423, 424, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 441, 444, 447, 448, 449, 450, 451, 461, 468, 469, 472, 473, 489, 490, 491, 499, 500, 501, 503, 504, 505, 509, 511, 517, 518, 520, 524, 525, 528, 529, 530, 532, 533, 534, 535 und 536 der Flur 18 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Der rechtskräftige B-Plan hat eine Größe von ca. 72,32 ha.

Die Geltungsbereiche der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans (Flurstücke 65, 68, 71, 435, 437, 438, 439, 441, 449, 450, 468 und 469 der Flur 18 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) und der 6. Änderung des rechtskräftigen B-Plans (Flurstücke 1, 2, 3 (tlw.), 528, 529, 530, 531, 532, 533 und 534 der Flur 18 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow und die Flurstücke 54 (tlw.), 59 (tlw.) und 693 der Flur 008 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) werden von der Änderung ausgenommen. Die Änderungen erfolgen derzeit in separaten Verfahren. Der Änderungsbereich hat damit eine Größe von ca. 66,8 ha.

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 19. August 2022



Plangebiet (Ohne Bereiche der 1. und 6. Änderung des B-Plans)

1.4 Ziel der Planung

Mit der 7. Änderung des rechtskräftigen B-Plans sollen die textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan geändert werden. Mit den Änderungen sollen die aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Bad Saarow im Geltungsbereich planungsrechtlich umgesetzt werden. Grundlage dafür ist unter anderem das durch die Gemeindevertretung am 28. Mai 2018 beschlossene Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow.

2 Verfahren

Durch die 7. Änderung des B-Plans werden die Grundzüge der Planung berührt. Mit der Änderung des B-Plans werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen modifiziert. Einzelne Nutzungen werden ausgeschlossen, die Mindestgröße von Baugrundstücken festgesetzt und einzelne Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Änderung des B-Plans jedoch weder vorbereitet noch begründet. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen die nicht schon im Rahmen der Aufstellung des B-Plans abgewogen wurden können ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die zulässige Inanspruchnahme von Boden wird nicht verändert. Es bestehen aus heutiger Sicht keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Schutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der B-Plan wird demnach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Textbebauungsplan

Da die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans nicht geändert werden, erfolgt die 7. Änderung des B-Plans nur textlich (Textbebauungsplan).

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 22. März 2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des B-Plan Nr. 009 „Saarow Strand“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst. Die geplante Änderung soll gemäß Einleitungsbeschluss nach den Vorschriften des § 13a BauGB erfolgen.

2.2 Veränderungssperre

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des B-Plans hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow am 22. März 2021 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Frist der Veränderungssperre von zwei Jahren endete am 24. März 2023. Die Geltungsdauer der beschlossenen Veränderungssperre wurde gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. Dezember 2022 um ein Jahr verlängert.

Im Plangebiet sollen demnach textliche Festsetzungen ergänzt werden und damit eine städtebauliche Sicherung des bestehenden Ortscharakters erfolgen. Insbesondere soll das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert, sowie die Größe von Baugrundstücken nach Flurstücksteilungen auf mindestens 1.000 m² pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus festgesetzt werden.

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

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.8 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

2.9 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

2.10 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

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

2.11 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Der östliche und nördliche Teil des Plangebiets ist entlang der Erschließungsstraßen mit locker stehenden Gebäuden bebaut, die von großen, baumbestandenen Freiflächen umgeben werden. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung finden sich auch Nutzungen der Fremdenbeherbergung, Gastronomie und im mittleren Bereich des Plangebiets ein Strandbad. Am Ufer des Scharmützelsees befinden sich außerhalb des Plangebiets einzelne Steganlagen und Schuppen.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

3.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten in Richtung Scharmützensee von ca. 55 m auf ca. 40 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) ab.

Boden

Aus geologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Berliner Urstromtal in einer Abflussrinne einer ehemals weiträumig zusammenhängenden Grundmoränenhochfläche.

Nach der Geologischen Spezialkarte ist für das Plangebiet im Wesentlichen oberer Diluvialmergel (Geschiebemergel) überlagert von Talsanden zu erwarten. Die geologische Karte weist lokale kleine „Inseln“ mit kiesigen Sanden mit isolierten Fetzen von Miozän auf.

Nach den Erkundungsergebnissen der Geotechnischen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 009 „Saarow Strand“ 1. Änderung wird der Baugrund zunächst durch 0,2 ... 0,5 m dicke humose Deckschichten in Form von schwach humosen, schwach schluffigen Sande geprägt. Als maßgeblicher, überwiegender Horizont folgen nicht bindige Talsande bis zur Endteufe als enggestufte, z. T. schwach schluffige Sande. Als 3. Schicht wurden nur bei einer Rammkernbohrung ab ca. 2 m unter Geländeoberkante (u. GOK) bis zur Endteufe bindige Geschiebeböden in Form von leichtplastischen Schluffen erkundet.²

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Die mittleren Grundwasserstände bewegen sich nach dem vorliegenden hydrogeologischen Kartenmaterial im Bereich 38 ... 39 m ü. NHN. Der überwiegend unbedeckte Hauptgrundwasserleiter steht im Mittel bei 39 m ü. NHN an. Dies entspricht einem Flurabstand von > 8 m unter Bezug auf die Aufschlusspunkte. Unter Extrembedingungen muss nach dem vorliegendem hydrologischem Kartenmaterial mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis 41 m ü. NHN gerechnet werden.³

Oberflächengewässer

Der Scharmützensee liegt östlich des Plangebiets. Im Plangebiet befindet sich mit dem Seerosenteich (s. 4.2.3 Geschützte Biotope) ein stehendes Gewässer.

3.2.3 Arten und Biotope

Flora

Die baumbewachsenen Flächen im Plangebiet werden (ortstypisch) von Kiefern-Mischwald mit einer mehr oder weniger gut ausgebildeten Kraut- und Strauchschicht bestimmt. Die Bestockungen sind mehrere Jahrzehnte alt.

² Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, 17. Juli 2023

³ Geotechnische Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, 17. Juli 2023

Neben den standortgerechten Arten der natürlichen, heimischen Vegetation, haben auf den bebauten Grundstücken auch verschiedene Zierpflanzen mit ähnlichen Ansprüchen in den von Siedlungsflächen eingefassten Waldbeständen Fuß gefasst. Zu diesen Arten zählen u. a. die Mahonie (*Mahonia aquifolium*), die Jungfernebe (*Parthenocissus quinquefolia*), welche in den Wäldern um Saarow als Gartenflüchtlinge oft zu finden sind, Flieder (*Syringa vulgaris*) Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) und Immergrün (*Vinca minor*) auf.



Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)⁴

Fauna

Aussagen zur Fauna und den Artenschutz betreffend werden nach der Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Die mittleren Monatstemperaturen bewegen sich zwischen 18° C bis 18,5° C im Juni und -1° C bis 0° C im Januar. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8° C bis 9° C.

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

Das Plangebiet wird meso- und mikroklimatisch auf Grund des hohen Grades der Überschilderung durch Großbäume und durch seine unmittelbare Lage am Scharmützelsee geprägt. Der Scharmützelsee fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Wald und die waldartige Vegetation auch der bebauten Umgebung des Plangebiets bewirken eine verhältnismäßig geringe Durchlüftung, andererseits eine aber auch die Verringerung von möglichen Windbelastungen, wie sie vor allem bei Ostwetterlage die unmittelbare Uferzone des Sees treffen. Ein Wärmeinseleffekt besteht nur auf den überbauten Flächen, die aber durch angrenzend stehende Bäume häufig verschattet werden.

⁴ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 27. März 2023

3.2.5 Mensch

Im Plangebiet gibt es keine Vorbelastungen für die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Saarow und ist ausreichend erschlossen.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind für den Ortsteil Bad Saarow-Strand typisch. Der Charakter der Waldsiedlung ist in diesem Teil der Gemeinde Bad Saarow klar erkennbar. Straßen und Wege sind teilweise nicht befestigt. Größere bauliche Anlagen stehen vereinzelt und treten in der Höhe gegenüber den Bäumen zurück. In Abhängigkeit der Nutzungsart und der natürlichen Gegebenheiten sind Flächen unterschiedlicher Ausprägungen z. B. Wald, Gärten erkennbar.

3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.3.1 Bodenverunreinigungen

Alllasten

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

Kampfmittel

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

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

3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Im Plangebiet ist das Sommerhaus von Johannes R. Becher, Friedrich-Engels-Damm 273, unter der Nr. 09115310 als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree registriert.

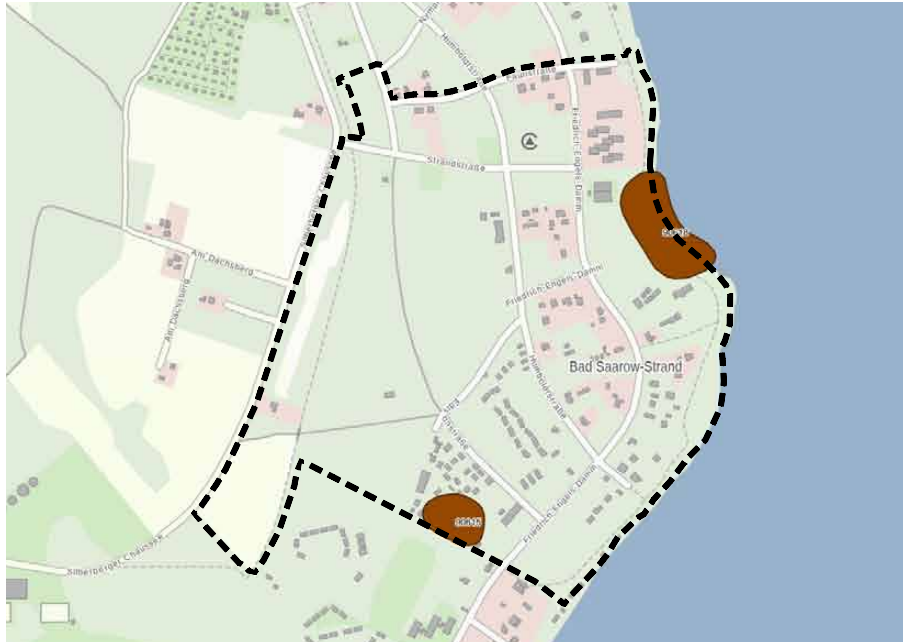
Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind zu beachten. Diesbezüglich ist auch der Schutz der Umgebung des Denkmals (Umgebungsschutz) gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Bodendenkmale

Im Änderungsbereichs sind die Bodendenkmale Nr. 90615 (Gräberfeld der Bronzezeit) und Nr. 90618 (Siedlung Steinzeit) bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung

durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.



Bodendenkmale (Ohne Maßstab)⁵

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Silberberger Chaussee (Landesstraße L 412), die das Plangebiet im Westen begrenzt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Davon ausgehend sind die Strandstraße und der Friedrich-Engels-Damm die wichtigsten Erschließungsstraßen.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle „Bad Saarow-Strand“ von Montag bis Sonntag gesichert. Die Haltestelle wird zur Zeit durch die Buslinie 431 von Fürstenwalde über Alt Golm, Bad Saarow Bahnhof, Sieberberg nach Wendisch Rietz und zurück angefahren.

3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Erschließungsstraßen sind keine separaten Fuß- und Radwege vorhanden. Östlich der Silberberger Chaussee verläuft auf einer ehemaligen Bahntrasse ein gemeinsamer Fuß- und Radweg.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

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

3.5.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung

⁵ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 27. März 2023

eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung folgt dem Grundsatz in § 6 Abs. 3 LEPro 2007, der die Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, gewährt.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung entspricht dem Ziel Z 5.2 (1), nach dem neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden sollen.

4.1.3 Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

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

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und

der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

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

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

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

4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

4.2.1 Landschaftsschutzgebiet

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

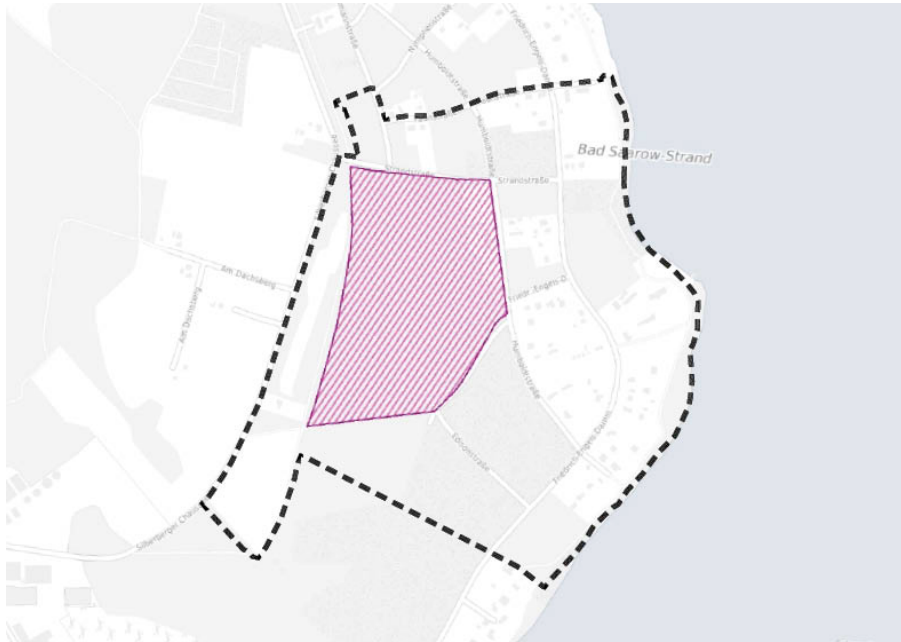


LSG „Scharmützelseegebiet“ (Ohne Maßstab)⁶

4.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Die Fläche zwischen Strandstraße, Humboldtstraße, Edisonstraße und ehemaliger Bahnstrecke gilt gemäß § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil „Feuchtgebiet Seerosenteich“.

⁶ Plangrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 2.11.2023



Geschützter Landschaftsbestandteil „Feuchtgebiet Seerosenteich“ (Ohne Maßstab)⁷

4.2.3 Geschützte Biotope

Der Seerosenteich (Torfmoos-Seggen-Wollgrasried, Sauer-Zwischenmoore (mesotroph-saure Moore)) ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Westlich der Wendenstraße und teilweise außerhalb des Plangebiets liegend ist eine Waldfläche (Alter bodensaurer Eichenwald auf Sandebene mit *Quercus robur*) geschützt. Der Randstreifen des Scharmützelsees (außerhalb des Plangebiets) ist als Röhricht des Schmalblättrigen Rohrkolbens an Standgewässern geschützt.



Geschützte Biotope (Ohne Maßstab)⁸

⁷ Plangrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 2.11.2023

⁸ Plangrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 2.11.2023

4.3 Bergbauberechtigung

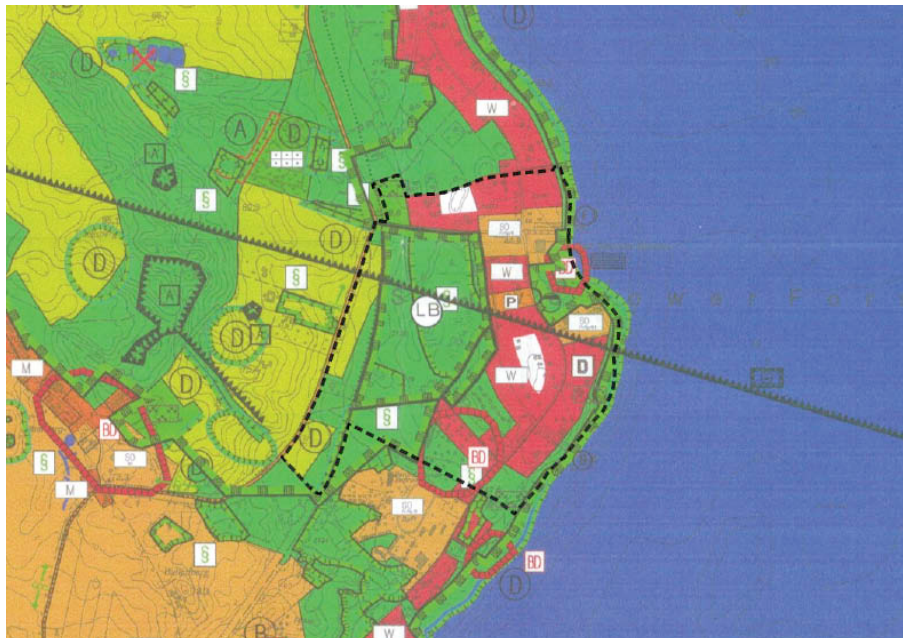
Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einer Fläche überlagert, für die eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht. Laufzeitende ist der 11. November 2054.



Bergbauberechtigung (Blau schraffiert)⁹

4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13. Juli 2006 rechtswirksam. Er stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen, Sondergebiete, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dar.



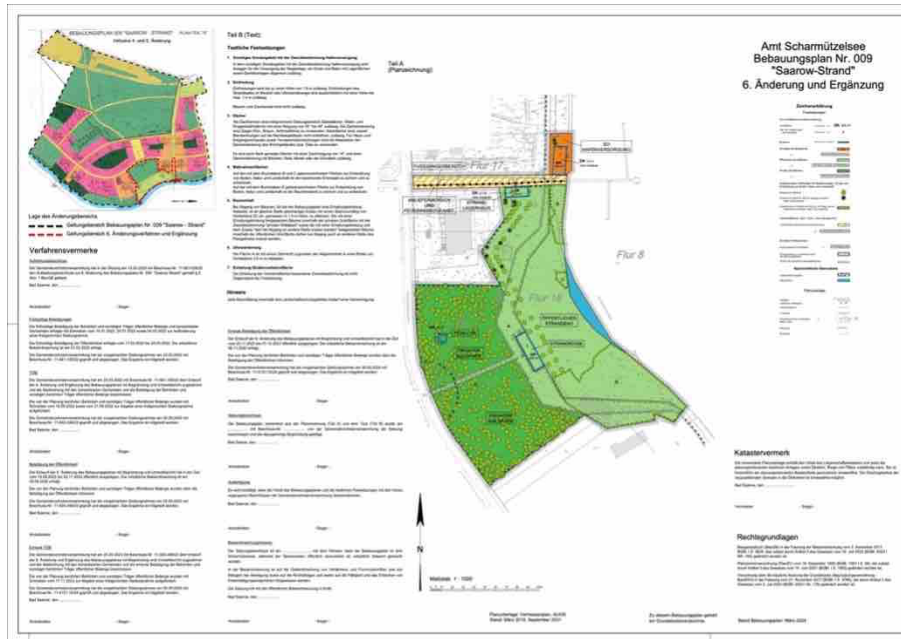
Rechtswirksamer FNP Stand 13. Juli 2006 (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁰

⁹ Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 20.10.2023,

¹⁰ Plangrundlage: Amt Scharmützelsee

4.5.5 Bauungsplan Nr. 009 „Saarow Strand“ - 6. Änderung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des rechtskräftigen B-Plans (Flurstücke 1, 2, 3 (tlw.), 528, 529, 530, 531, 532, 533 und 534 der Flur 18 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow und die Flurstücke 54 (tlw.), 59 (tlw.) und 693 der Flur 008 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens. Der bislang als Verkehrsfläche festgesetzte östliche Abschnitt der Strandstraße wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Östlich davon wurde ein Sondergebiet neu festgesetzt. Der im Bereich des Strandbads festgesetzte Fußweg wird über ein Wegerecht innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an den Friedrich-Engels-Damm festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Wald wurden Baufenster festgesetzt.



B-Plan Nr. 009 „Saarow-Strand“ 6. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁴

4.6 Kommunale Satzungen und Verordnungen

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

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

4.7 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Mai 2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030¹⁵ beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde Bad Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

Demnach sollen u. a. weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m² ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Der stark durchgrünte Landhauscharakter der Bebauung soll erhalten werden.

¹⁴ Amt Scharmützelsee, Dezember 2024

¹⁵ Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030, Endbericht, Mai 2018

4.8 See- und Ufernutzungskonzeption

Der Entwurf der See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK)¹⁶ liegt mit Stand 8. Mai 2019 vor. Diese hat angesichts des hohen Nutzungsdrucks, dem der Scharmützelsee mit seiner Uferzone und dem angrenzendem Hinterland ausgesetzt ist, als Ziel Vorschläge und Ansätze zur Lösung von Nutzungs- und Interessenkonflikten zu unterbreiten. Die Konzeption legt den Schwerpunkt auf den Zustand und die Nutzung der Uferzone.

4.9 Lieblingsplätze Bad Saarow

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Oktober 2019 das Konzept „Lieblingsplätze Bad Saarow“ erstellt. Das Konzept beinhaltet unter anderem Vorschläge für die Gestaltung der touristischen Orte in der Gemeinde, Ideen zum Wegausbau und die Infrastrukturentwicklung. Das Konzept hat das Ziel das touristische Potential von Bad Saarow zu entfalten.

5 Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplans

Der B-Plan Nr. 009 „Saarow-Strand“, festgesetzt durch Satzung vom 15. Mai 2006 (Amtsblatt Nr. 10/2006 der Gemeinde Bad Saarow vom 18. Juli 2006) wird entsprechend der folgenden Ausführungen geändert.

Im Plangebiet treten alle textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 009 „Saarow-Strand“, festgesetzt durch Satzung vom 15. Mai 2006 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 18. Juli 2006), des B-Plans Nr. 009 „Saarow-Strand“ 4. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 14. April 2014 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 1. März 2017) und des B-Plans Nr. 009 „Saarow-Strand“ 5. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 8. April 2019 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 29. April 2019) außer Kraft und werden durch folgende textliche Festsetzungen ersetzt.

Die im rechtskräftigen B-Plan und der 4. und 5. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen werden redaktionell überarbeitet und neu nummeriert bzw. sortiert um die Lesbarkeit des Planes zu verbessern. Die von der Gemeinde Bad Saarow festgelegten Änderungen (s. 1.1 Planungsanlass und Erfordernis) werden als textliche Festsetzungen übernommen. Die zeichnerischen Festsetzungen werden beibehalten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete) werden beibehalten aber hinsichtlich einzelner zulässiger Nutzungen modifiziert.

Der erste Satz der im rechtskräftigen B-Plan getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 1 „Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ WA und „Sonderbauflächen“ SO für Beherbergung, Hotel, Sport und Freizeit“ wird gestrichen. Sie ist nicht erforderlich da die zeichnerische Festsetzung der Baugebiete im Plan ausreichend ist.

Die mit der 5. Änderung des rechtskräftigen B-Plans in die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommene Formulierung „In den Sondergebieten ist die Errichtung von 4 Vollgeschossen auf nur bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, in den jeweiligen Baufeldern SO1 bis SO3, zulässig.“ wird als textliche Festsetzung beibehalten aber neu als Zahl der zulässigen Vollgeschosse (s. 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt.

Die mit der 5. Änderung aufgenommene textliche Festsetzung „Die zulässige Traufhöhe der dritten Vollgeschosse darf maximal 14 m und der vierten Vollgeschosse max. 17,5 m über dem Straßenniveau betragen.“ wird als textliche Festsetzung beibehalten aber neu als Höhe baulicher Anlagen (s. 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt.

¹⁶ See- und Ufernutzungskonzeption für den Scharmützelsee (Brandenburg), BTU Cottbus-Senftenberg, Entwurf, Stand 8.5.2019

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

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

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe werden mit der Änderung des Planes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Zur Unterbringung von Beherbergungsbetriebe sind im rechtskräftigen B-Plan gesonderte Flächen in Form von Sondergebieten festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässigen Ferienwohnungen und –häuser werden aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (Dauerwohnen) in der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Ferienwohnungen und –häuser stehen in Konkurrenz zur geplanten Wohnnutzung im Plangebiet.

Ebenso werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfs ausgeschlossen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und auch aufgrund der abseitigen Lage des Gebiets an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll verortet werden können.

TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und –häuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Weiterhin soll ausgeschlossen werden, dass Kellergeschosse nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Aufenthaltsräume, d. h. Räume die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, werden diesbezüglich in Kellergeschossen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen. In diesem Rahmen werden auch Abgrabungen zur nachträglichen Belichtung von Kellerräumen ausgeschlossen.

TF 1.2 Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.

5.1.2 Sondergebiete

Die textliche Festsetzung Nr. 9 „Für die Sondergebiete wird eine maximale Bettenzahl von 300 festgesetzt“ ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und wird beibehalten.

TF 1.3 Für die Sondergebiete wird eine maximale Bettenzahl von 300 festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des landschaftlichen Charakters des Plangebiets wird auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (4.7 Ortsentwicklungskonzept) ergänzend zur textlichen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die minimale Größe der Grundstücke (s. 5.4 Größe der) festgesetzt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die textliche Festsetzung V1 „Zusätzliche Flächenversiegelung für die Errichtung von Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 BauNVO sind unzulässig“ wird beibehalten, redaktionell angepasst und neu nummeriert.

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die textliche Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird beibehalten. In diesen Punkt wird neu der mit der 5. Änderung des B-Plans ergänzte Satz „In den Sondergebieten SO1 bis SO3

ist die Errichtung von 4 Vollgeschossen auf nur bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, in den jeweiligen Baufeldern SO1 bis SO3, zulässig.“ aufgenommen und redaktionell überarbeitet.

TF 2.2 In den Sondergebieten SO1 bis SO3 ist die Errichtung von 4 Vollgeschossen auf nur bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, in den jeweiligen Baufeldern, zulässig.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und werden beibehalten.

TF 2.3 Die zulässige Traufhöhe der dritten Vollgeschosse darf maximal 14 m und der vierten Vollgeschosse maximal 17,5 m über dem Straßenniveau betragen.

5.2.4 Abgrabungen

Bislang wird der die Hauptgebäude umgebende Freiraum durch Gärten geprägt, die entsprechend des Geländeneiveaus bis an die Gebäude heran führen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke würden durch nachträgliche Abgrabungen erhöht, z. B. durch die Möglichkeit dort dann Aufenthaltsräume zu schaffen. Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß zur Belichtung der Kellergeschosse beschränkt werden.

Um auch nachträglich die Abgrabung von Flächen, mit dem Ziel Kellergeschosse zu Aufenthaltszwecken nutzen und von außen zugänglich zu machen, zu verhindern, werden diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen sind weiterhin zulässig.

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

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen B-Plan wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Diese wurden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 „Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.“ bestimmt.

Die textliche Festsetzung wird beibehalten jedoch redaktionell in Bezug auf die genannten baulichen Anlagen (Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports) geändert. Gebäude werden neu unter der textlichen Festsetzung TF 3, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) unter der textlichen Festsetzung TF5 (s. 5.5 Stellplätze und Garagen) und Nebengebäude (Nebenanlagen) unter der textlichen Festsetzung TF6.1 (s. 5.6 Nebenanlagen) geführt.

TF 3 Gebäude, ~~Nebengebäude, Garagen und Carports~~ müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen Gebäude, ~~Nebengebäude, Garagen und Carports~~ den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Mit der 4. Änderung des B-Plans wurde in dem mit der Änderung neu festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Größe der Baugrundstücke

Um den landschaftlich geprägten Charakter des Plangebiets von Bad Saarow zu sichern, der im Wesentlichen von großen und begrünten Grundstücken geprägt wird, wird auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts (s. 4.7 Ortsentwicklungskonzept) die zulässige Mindestgröße von neuen Baugrundstücken festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße von

Baugrundstücken mit 1.000 m² festgesetzt. Eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhäusern ist damit möglich.

TF 4 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

5.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen entsprechend der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Entsprechend der 5. Änderung des B-Plans dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 (Sondergebiet SO2) den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Die textlichen Festsetzungen Stellplätze und Garagen betreffend werden beibehalten jedoch redaktionell angepasst.

TF 5 ~~Gebäude, Nebengebäude,~~ Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen ~~Gebäude, Nebengebäude,~~ Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 Garagen wird neu als örtliche Bauvorschrift (gestalterische Festsetzung) getroffen (s. 5.13.3 Garagen).

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen entsprechend der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Entsprechend der 5. Änderung des B-Plans dürfen Nebenanlagen auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 (Sondergebiet SO2) den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten. In den Sondergebieten SO1 bis SO3 sind abgesehen von kleinen Holzgerätee Häusern, die gemäß § 67 BbgBO (neu § 61 BbgBO) unter die genehmigungsfreien Vorhaben fallen, Nebenanlagen nur innerhalb der Baufläche zulässig.

Die textlichen Festsetzungen Nebenanlagen betreffend werden beibehalten jedoch redaktionell angepasst.

TF 6.1 ~~Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports~~ müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen ~~Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports~~ den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig, ausgenommen sind kleine Holzgerätee Häuser, die ~~gemäß § 67~~ gemäß § 61 BbgBO unter „Genehmigungsfreie Vorhaben“ fallen.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden mit der 7. Änderung des B-Plans gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäuden, Carports, Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Nutzung und Gestaltung der Freiflächen soll so gesichert bzw. der Gartenstadtcharakter gewahrt werden.

TF 6.2 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

5.7 Verkehrsflächen

Die textliche Festsetzung Nr. 8 „Die Erschließung der Grundstücke im Parkplatzbereich ist gesichert und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.“ wird gestrichen. Die Möglichkeit zur Erschließung der an die Verkehrsfläche anschließenden Grundstücke ist durch die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche gesichert. Ergänzt wird eine textliche Festsetzung, dass die angrenzenden Grundstücke über die festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz erschlossen werden dürfen.

TF 7 Die festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz darf zur Erschließung der angrenzenden Flurstücke überfahren werden.

Die textliche Festsetzung V2 „Auf dem Parkplatz zwischen Friedrich-Engels-Damm und Humboldtstraße werden die Stellplätze auf jeweils 4,5 m x 2,5 m mit Rasengitterstein, übrige Flächen mit Betonsteinpflaster befestigt. Zwischen den Stellplatzreihen verbleibt ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen. Stellplätze werden durch Fahrzeugstopper begrenzt, die auf 50 % ihrer Länge unterbrochen sind.“ wird gestrichen.

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

Die Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Bislang unversiegelte Flächen werden versiegelt, Vegetationsstrukturen (im Wesentlichen Wald) werden beseitigt. Artenschutzrechtliche Belange sind betroffen, da Habitate von Tieren verloren gehen können.

Mit der 7. Änderung des B-Plans ergeben sich jedoch hinsichtlich des Eingriffs keine Änderungen, die über die bisher zulässigen Eingriffe hinausgehen.

5.8.1 Flächenbefestigungen

Die textliche Festsetzung V3 „Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Wege auf den Grundstücken werden mit Betonsteinpflaster oder Materialien mit gleicher oder höherer Versickerungskapazität befestigt.“ wird grundsätzlich beibehalten aber redaktionell geändert.

TF 8.1 Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Wege auf den Grundstücken werden mit Betonsteinpflaster oder Materialien mit gleicher oder höherer Versickerungskapazität befestigt sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5.8.2 Versickerung

Die Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser muss gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken auf denen es anfällt erfolgen. Entsprechende Versickerungsnachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.8.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht und dokumentiert. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen werden in diesem Zuge präzisiert.

Maßnahmen

Einfriedungen

Die textliche Festsetzung Nr. 5 „Mauern und Zaunsockel sind nicht zulässig.“ wird beibehalten.

TF 8.2 Mauern und Zaunsockel sind nicht zulässig.

Ergänzt wird, dass Zaunfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden müssen und einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten müssen. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet. Der Stab- oder Maschenabstand von Zäunen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs wird diese Regelung als Hinweis übernommen.

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

Baufeldfreimachung

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

Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen. Je verlorengelender Niststätte nischen- und höhlenbrütender Vogelarten sind mindestens zwei neue artgerechte Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

TF 8.4 Je verlorengelender Niststätte nischen- und höhlenbrütender Vogelarten sind mindestens zwei neue artgerechte Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

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

5.9 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Die textliche Festsetzung A1 „Zur Begrünung des Parkplatzes am Friedrich-Engels-Damm werden insgesamt 34 Bäume und auf 100 m² Kleinsträucher gepflanzt.“ wird grundsätzlich beibehalten aber redaktionell geändert. Die zu pflanzenden Bäume werden auf je m² bezogen. Die zu pflanzenden Arten (s. Pflanzlisten) werden ergänzt.

TF 9.1 Zur Begrünung des Parkplatzes am Friedrich-Engels-Damm ~~werden müssen~~ insgesamt 34 Bäume und auf 100 m² Kleinsträucher (1 Strauch je m²) gepflanzt ~~werden~~. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Die textliche Festsetzung A2 „Die Allee entlang der Strandstraße wird durch die Pflanzung von 13 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) vervollständigt.“ wird beibehalten.

Die textliche Festsetzung A3 „Alle fensterlosen Fassadenabschnitte von mehr als 4 m Länge werden durch selbstklimmende Rankpflanzen begrünt. Innerhalb der Sondergebiete sind fensterlose Fassadenabschnitte erst ab einer Länge von mehr als 8 m durch selbstklimmende Rankpflanzen zu begrünen.“ wird beibehalten.

TF 9.2 Alle fensterlosen Fassadenabschnitte von mehr als 4 m Länge ~~werden~~ müssen durch selbstklimmende Rankpflanzen begrünt werden.

Innerhalb der Sondergebiete sind fensterlose Fassadenabschnitte erst ab einer Länge von mehr als 8 m durch selbstklimmende Rankpflanzen zu begrünen.

Die textliche Festsetzung A4 „Über das Gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen hinaus, werden auf den Waldflächen der Flurstücke 72, 180, 303-307 tlw., 309-310 tlw., 312, 313, 314-315 tlw., 316, 317-323 tlw., nach forstlichen Richtlinien heimische Laubgehölze unter die vorhandenen Kiefernbestände gepflanzt.“ wird beibehalten aber redaktionell überarbeitet.

TF 9.3 ~~Über das Gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen hinaus, werden auf den~~ Die Waldflächen auf den der Flurstücken n 72, 180, 303-307 tlw., 309-310 tlw., 312, 313, 314-315 tlw., 316, 317-323 tlw., sind nach forstlichen Richtlinien durch heimische Laubgehölze zu unterpflanzen. ~~unter die vorhandenen Kiefernbestände gepflanzt.~~

Um auch zukünftig eine nachhaltige Durchgrünung der Baugebiete mit gebietstypischen Bäumen zu gewährleisten, wird ergänzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnene 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) auf dem Grundstück gepflanzt werden muss. Vorhandene Bäume, die bei Baumaßnahmen erhalten werden und Arten der Pflanzliste 1 entsprechen, werden angerechnet.

TF 9.4 Je begonnene 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 16 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Die textliche Festsetzung V4 „Für die bewaldeten Grundstücke wie in der Flur 18, Flurstücke 12, 13, 14/1, 15, 17, 19, 20, 293-297, 309-311, 314, 315, 317-326, 328-356, 359, 360, 365-367 sowie für die Flur 17 der Flurstücke 438-447, 449-456, 537-538, 541, 542, 544-546 sind mindestens 40 % der Waldbäume zu erhalten. Auf allen übrigen bebaubaren Grundstücken ist die Fällung eines Baumes ab Stammumfang 60 cm, durch eine Neupflanzung zu ersetzen.“ wird redaktionell geändert. Die benannten Flurstücke werden gestrichen da sie nur beispielhaft genannt wurden.

Der zweite Satz wird gestrichen, da diesbezüglich die Baumschutzsatzung der Gemeinde zu beachten ist, die erst nach Rechtskraft des B-Plans in Kraft getreten ist.

TF 9.5 Auf den ~~Für die bewaldeten Grundstücken n wie in der Flur 18, Flurstücke 12, 13, 14/1, 15, 17, 19, 20, 293-297, 309-311, 314, 315, 317-326, 328-356, 359, 360, 365-367 sowie für die Flur 17 der Flurstücke 438-447, 449-456, 537-538, 541, 542, 544-546~~ sind mindestens 40 % der Waldbäume zu erhalten.

Auf allen übrigen bebaubaren Grundstücken ist die Fällung eines Baumes ab Stammumfang 60 cm, durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

5.10 Erhaltung von Bäumen

Die textliche Festsetzung V5 „Innerhalb der privaten Grünfläche ist der Baumbestand zu erhalten.“ wird beibehalten aber neu nummeriert.

TF 10 Innerhalb der privaten Grünflächen ist der Baumbestand zu erhalten.

5.11 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen wird ergänzt, dass Arten der Pflanzlisten zu verwenden sind. Diese orientieren sich am Gehölzerlass Brandenburg.

Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

Pflanzliste 1 – Bäume	
<u>Acer campestre, Feldahorn</u>	<u>Prunus padus, Trauben-Kirsche</u>
<u>Acer platanoides, Spitzahorn</u>	<u>Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne</u>
<u>Acer pseudoplatanus, Bergahorn</u>	<u>Quercus petraea, Trauben-Eiche</u>
<u>Alnus glutinosa, Schwarzerle</u>	<u>Quercus robur, Stiel-Eiche</u>

Pflanzliste 1 – Bäume	
<u>Betula pendula, Sand-Birke</u>	<u>Salix alba, Silber-Weide</u>
<u>Betula pubescens, Moor-Birke</u>	<u>Salix aurita, Ohr-Weide</u>
<u>Carpinus betulus, Hainbuche</u>	<u>Salix caprea, Sal-Weide</u>
<u>Fagus sylvatica, Rotbuche</u>	<u>Salix fragilis L., Bruch-Weide</u>
<u>Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum</u>	<u>Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide</u>
<u>Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche</u>	<u>Sorbus aucuparia, Eberesche</u>
<u>Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder</u>	<u>Sorbus tominalis, Elsbeere</u>
<u>Malus sylvestris agg., Wild-Apfel</u>	<u>Tilia cordata, Winterlinde</u>
<u>Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer</u>	<u>Tilia platyphyllos, Sommerlinde</u>
<u>Populus nigra, Schwarzpappel</u>	<u>Ulmus glabra, Berg-Ulme</u>
<u>Populus tremula, Zitterpappel</u>	<u>Ulmus lacvis, Flatter-Ulme</u>
<u>Prunus avium, Vogel-Kirsche</u>	<u>Ulmus minor, Feld-Ulme</u>

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

5.12 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Lichtemissionen muss im Rahmen der Umsetzung der Planung die Licht-Leitlinie¹⁷ des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

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

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

¹⁷ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

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

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

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

5.13 Örtliche Bauvorschriften

5.13.1 Fassaden

Die die Gestaltung von Fassaden betreffende textliche Festsetzung Nr. 6 „Für die Fassadengestaltung sind entsprechend Geltungsbereich folgende Materialien zu verwenden: Putz (Pastelltöne), Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker. Für die Fassadenbegrünung sind Rankgerüste zulässig.“ wird grundsätzlich beibehalten aber redaktionell geändert.

TF 11.1 Für die Fassadengestaltung sind ~~entsprechend Geltungsbereich~~ folgende Materialien zu verwenden: Putz (Pastelltöne), Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker. ~~Für die Fassadenbegrünung sind Rankgerüste~~ **sind** zulässig.

5.13.2 Dächer

Die die Gestaltung von Dächern betreffende textliche Festsetzung Nr. 7 „Als Dachform sind entsprechend Geltungsbereich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 49° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel (Rot-, Braun-, Anthrazittöne) zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig. Für Haus- und Eingangsvorbauten sowie Terrassenüberdachungen sind die Materialien der Dacheindeckung des Wohngebäudes bzw. Glas zu verwenden. In den Sondergebieten sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von unter 25° und einer Dacheindeckung mit Bitumen, Reet, Metall oder als Gründach zulässig.“ wird grundsätzlich beibehalten aber redaktionell geändert.

TF 11.2 Als Dachform sind ~~entsprechend Geltungsbereich~~ Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 49° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel (Rot-, Braun-, Anthrazittöne) zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig. Für Haus- und Eingangsvorbauten sowie Terrassenüberdachungen sind die Materialien der Dacheindeckung des Wohngebäudes bzw. Glas zu verwenden.

In den Sondergebieten sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von unter 25° und einer Dacheindeckung mit Bitumen, Reet, Metall oder als Gründach zulässig.

5.13.3 Garagen

Die textliche Festsetzung Nr. 4 „Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und der Farbgestaltung dem Gebäude entsprechen.“ wird grundsätzlich beibehalten, redaktionell geändert und neu als gestalterische Festsetzung übernommen.

TF 11.3 Garagen in Fertigteilbauweise ~~sind~~ **müssen** in ihrer baulichen Gestaltung und der Farbgestaltung dem **Hauptgebäude** entsprechen.

5.13.4 Werbeanlagen

Ergänzend wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der die Errichtung von Werbeanlagen abseits der Stätte der Leistung unzulässig ist. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden.

TF 11.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.13.5 Einfriedungen

Zur Sicherung von Blickbeziehungen wird eine Festsetzung Zäune und Hecken betreffend ergänzt. Demnach dürfen die die Grundstücke zu Straßenverkehrsflächen abgrenzenden Zäune gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO eine Höhe von 1,6 m ü. GOK (über Geländeoberkante) nicht überschreiten. Sonstige die Grundstücke abgrenzende Zäune dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten. Hecken dürfen grundsätzlich eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.

TF 11.5 Die die Grundstücke zu Straßenverkehrsflächen abgrenzenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Sonstige die Grundstücke abgrenzende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

6 Flächenbilanz

Nutzung	Rechtskräftiger Plan			Geänderter Plan			Neuver-siegelung
	Fläche	GRZ*	Zulässige GF**	Fläche	GRZ*	Zulässige GF**	
Allgemeines Wohngebiet	151.794	0,2	30.359	151.794	0,2	30.359	+/- 0
Sondergebiet	43.946	0,4	17.578	43.946	0,4	30.359	+/- 0
Summe	195.740		47.937	195.740		47.937	+/- 0

*Grundflächenzahl, **Grundfläche (ohne Überschreitung)

Sonstige Flächen	Rechtskräftiger Plan	Geänderter Plan	Differenz
Öffentliche Grünfläche	30.041	30.041	+/- 0
Private Grünfläche	45.175	45.175	+/- 0
Fläche für die Landwirtschaft	53.288	53.288	+/- 0
Fläche für Wald	312.380	312.380	+/- 0
Verkehrsfläche	86.492	86.492	+/- 0
Summe	527.376	527.373	+/- 0

7 Prüfung der Umweltbelange

Die Prüfung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen verbunden.

8.2 Verkehr

Die Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und auf angrenzenden Straßen verbunden.

8.3 Ver- und Entsorgung

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

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Mit der Änderung des B-Plans gehen keine Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt einher, die nicht schon bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt und abgewogen wurden.

8.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung ist mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen verbunden. Der Vegetationsverlust wird durch Baumpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen teilweise im Plangebiet ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

8.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Bodenfunktionen werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

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

8.4.3 Klima, Luft

Die zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust führt zu einer Veränderung des Mikroklimas. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ist mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einer Verringerung der Staubbindungsfunktion durch Pflanzen zu rechnen. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft möglichst gering zu halten, ist eine offene Bebauungsstruktur mit begrünten Freiräumen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Möglichkeit für Dachbegrünung vorgesehen. Die Maßnahmen wirken einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen.

8.4.4 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungen in die Umgebungsstruktur einpassen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und Wege und stellt auch aufgrund des geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

8.4.5 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau weiterer Gebäude kann es zu einer Veränderung der Gebietsstruktur kommen, die sich jedoch in die umgebenden Strukturen einfügt. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Der Verlust von Bäumen wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Wald, der der Erholung und der Gesundheitsvorsorge dient, bleibt erhalten. Ebenso wird der Uferweg, der als Zuwegung zum Scharmützelsee dient, durch die Änderung des B-Plans gesichert.

8.4.6 Kultur- und Sachgüter

Beim Umgang mit vorhandenen Denkmälern ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten. Bekannte Bodendenkmale liegen abseits der festgesetzten Baugebiete. Ob und

inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig nicht abschätzbar.

8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

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

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

Durch die Änderung des B-Plans wird kein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen initiiert, der über den bisherigen Bedarf hinausgeht.

8.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Umsetzung des B-Plans sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

8.7 Kosten

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

9 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, Nr. 8)

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

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

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

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

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

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

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung 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)

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)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow, Juli 2006

10 Anhang

10.1 Textliche Festsetzungen

Im Plangebiet treten alle textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 009 „Saarow-Strand“, festgesetzt durch Satzung vom 15. Mai 2006 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 18. Juli 2006), des B-Plans Nr. 009 „Saarow-Strand“ 4. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 14. April 2014 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 1. März 2017) und des B-Plans Nr. 009 „Saarow-Strand“ 5. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 8. April 2019 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 29. April 2019) außer Kraft und werden durch folgende textliche Festsetzungen ersetzt.

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und –häuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

TF 1.2 Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.

TF 1.3 Für die Sondergebiete wird eine maximale Bettenzahl von 300 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

TF 2.2 In den Sondergebieten **SO1 bis SO3** ist die Errichtung von 4 Vollgeschossen auf nur bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, in den jeweiligen Baufeldern, zulässig.

TF 2.3 Die zulässige Traufhöhe der dritten Vollgeschosse darf maximal 14 m und der vierten Vollgeschosse maximal 17,5 m über dem Straßenniveau betragen.

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

Überbaubare Grundstücksfläche

TF 3 Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen Gebäude den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Größe der Baugrundstücke

TF 4 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

Stellplätze und Garagen

TF 5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Nebenanlagen

TF 6.1 Nebengebäude müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen Nebengebäude den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig, ausgenommen sind kleine Holzgerätehäuser, die gemäß 61 BbgBO unter „Genehmigungsfreie Vorhaben“ fallen.

TF 6.2 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen

TF 7 Die festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz darf zur Erschließung der angrenzenden Flurstücke überfahren werden.

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

TF 8.1 Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

TF 8.2 Mauern und Zaunsockel sind nicht zulässig.

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

TF 8.4 Je verlorengehender Niststätte nischen- und höhlenbrütender Vogelarten sind mindestens zwei neue artgerechte Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

TF 9.1 Zur Begrünung des Parkplatzes am Friedrich-Engels-Damm müssen insgesamt 34 Bäume und auf 100 m² Kleinsträucher (1 Strauch je m²) gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

TF 9.2 Alle fensterlosen Fassadenabschnitte von mehr als 4 m Länge müssen durch selbstklimmende Rankpflanzen begrünt werden.

Innerhalb der Sondergebiete sind fensterlose Fassadenabschnitte erst ab einer Länge von mehr als 8 m durch selbstklimmende Rankpflanzen zu begrünen.

TF 9.3 Die Waldflächen auf den Flurstücken 72, 180, 303-307 tlw., 309-310 tlw., 312, 313, 314-315 tlw., 316, 317-323 tlw., sind nach forstlichen Richtlinien durch heimische Laubgehölze zu unterpflanzen.

TF 9.4 Je begonnene 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 16 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

TF 9.5 Auf den bewaldeten Grundstücken sind mindestens 40 % der Waldbäume zu erhalten. Auf allen übrigen bebaubaren Grundstücken ist die Fällung eines Baumes ab Stammumfang 60 cm, durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen

TF 10 Innerhalb der privaten Grünflächen ist der Baumbestand zu erhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume	
<u>Acer campestre, Feldahorn</u>	<u>Prunus padus, Trauben-Kirsche</u>
<u>Acer platanoides, Spitzahorn</u>	<u>Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne</u>
<u>Acer pseudoplatanus, Bergahorn</u>	<u>Quercus petraea, Trauben-Eiche</u>
<u>Alnus glutinosa, Schwarzerle</u>	<u>Quercus robur, Stiel-Eiche</u>

Pflanzliste 1 – Bäume	
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus tominalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

Örtliche Bauvorschriften

TF 11.1 Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Putz (Pastelltöne), Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker. Rankgerüste sind zulässig.

TF 11.2 Als Dachform sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 49° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel (Rot-, Braun-, Anthrazittöne) zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig. Für Haus- und Eingangsvorbauten sowie Terrassenüberdachungen sind die Materialien der Dacheindeckung des Wohngebäudes bzw. Glas zu verwenden.

In den Sondergebieten sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von unter 25° und einer Dacheindeckung mit Bitumen, Reet, Metall oder als Gründach zulässig.

TF 11.3 Garagen in Fertigteilbauweise müssen in ihrer baulichen Gestaltung und der Farbgestaltung dem Hauptgebäude entsprechen.

TF 11.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

TF 11.5 Die die Grundstücke zu Straßenverkehrsflächen abgrenzenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Sonstige die Grundstücke abgrenzende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO](#)

10.2 Hinweise

Baudenkmale

Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind zu beachten. Diesbezüglich ist auch der Schutz der Umgebung des Denkmals (Umgebungsschutz) gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Bodendenkmale

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

Baufeldfreimachung

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

Artenschutz

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

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

Lichtemissionen

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

Satzungen

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

Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

Blau = 5. Änderung

Rot = 7. Änderung bzw. Streichung

Textliche Festsetzungen

1 Festsetzung der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet" WA und "Sonderbauflächen" SO für Beherbergung, Hotel, Sport und Freizeit.

In den Sondergebieten SO1 bis SO3 ist die Errichtung von 4 Vollgeschossen auf nur bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, in den jeweiligen Baufeldern SO1 bis SO3, zulässig

Die zulässige Traufhöhe der dritten Vollgeschosse darf max. 14 m und der vierten Vollgeschosse max. 17,5 m über dem Straßenniveau betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und -häuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.

2 Abstand von der Straßenverkehrsfläche

Gebäude, Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grundstücksgrenze haben. Für die Grundstücke, deren Tiefe bis 40 m liegt, ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf den Flurstücken 3 und 4 der Flur 18 dürfen Gebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports den Mindestabstand von 15 m zur straßenseitigen Gebäudegrenze um bis zu 5 m unterschreiten.

3 Nebengebäude § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig, ausgenommen sind kleine Holzgerätekäuser, die H. gemäß § 67 61 BbgBO unter „Genehmigungsfreie Vorhaben“ fallen.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

4 Garagen § 23 (5) BauNVO

Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie müssen in ihrer baulichen Gestaltung und der Farbgestaltung dem Hauptgebäude entsprechen.

5 Einfriedung

Mauern und Zaunsockel sind nicht zulässig.

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

6 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ~~entsprechend Geltungsbereich~~ folgende Materialien zu verwenden: Putz (Pastelltöne), Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker. ~~Für die Fassadenbegrünung sind Rankgerüste zulässig.~~

7 Dächer

Als Dachform sind ~~entsprechend Geltungsbereich~~ Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 49° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel (Rot-, Braun-, Anthrazittöne) zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig. Für Haus- und Eingangsvorbauten sowie Terrassenüberdachungen sind die Materialien der Dacheindeckung des Wohngebäudes bzw. Glas zu verwenden.

In den Sondergebieten sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von unter 25° und einer Dacheindeckung mit Bitumen, Reet, Metall oder als Gründach zulässig.

8 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Parkplatzbereich ist gesichert und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

9 Sondergebiete

Für die Sondergebiete wird eine maximale Bettenzahl von 300 festgesetzt.

10 Größe der Baugrundstücke

Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12 Abgrabungen

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

13 Einfriedungen

Die die Grundstücke zu Straßenverkehrsflächen abgrenzenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Sonstige die Grundstücke abgrenzende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.

Grünfestsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Zusätzliche Flächenversiegelung für die Errichtung von Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 BauNVO sind unzulässig.

V2 Auf dem Parkplatz zwischen Friedrich-Engels-Damm und Humboldtstraße werden die Stellplätze auf jeweils 4,5 m x 2,5 m mit Rasengitterstein, übrige Flächen mit Betonsteinpflaster befestigt. Zwischen den Stellplatzreihen verbleibt ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen. Stellplätze werden durch Fahrzeugstopper begrenzt, die auf 50 % ihrer Länge unterbrochen sind.

V3 Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Wege auf den Grundstücken werden mit Betonsteinpflaster oder Materialien mit gleicher oder höherer Versickerungskapazität befestigt.

V4 Auf den Für die bewaldeten Grundstücken n wie in der Flur 18, Flurstücke 12, 13, 14/1, 15, 17, 19, 20, 293-297, 309-311, 314, 315, 317-326, 328-356, 359, 360, 365-367 sowie für die Flur 17 der Flurstücke 438-447, 449-456, 537-538, 541, 542, 544-546 sind mindestens 40 % der Waldbäume zu erhalten. Auf allen übrigen bebaubaren Grundstücken ist die Fällung eines Baumes ab Stammumfang 60 cm, durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

V5 Innerhalb der privaten Grünfläche ist der Baumbestand zu erhalten.

V6 Je begonnene 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 16 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Ausgleichsmaßnahmen

A1 Zur Begrünung des Parkplatzes am Friedrich-Engels-Damm ~~werden~~ müssen insgesamt 34 Bäume und auf 100 m² Kleinsträucher (ein Strauch je m²) gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

A2 Die Allee entlang der Strandstraße wird durch die Pflanzung von 13 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) vervollständigt.

A3 Alle fensterlosen Fassadenabschnitte von mehr als 4 m Länge ~~werden~~ müssen durch selbstklimmende Rankpflanzen begrünt werden.

Innerhalb der Sondergebiete sind fensterlose Fassadenabschnitte erst ab einer Länge von mehr als 8 m durch selbstklimmende Rankpflanzen zu begrünen.

A4 Über das Gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen hinaus, werden auf den Die Waldflächen auf den der Flurstücken n 72, 180, 303-307 tlw., 309-310 tlw., 312, 313, 314-315 tlw., 316, 317-323 tlw., sind nach forstlichen Richtlinien durch heimische Laubgehölze zu unterpflanzen. unter die vorhandenen Kiefernbestände gepflanzt.

A5 Je verlorengehender Niststätte nischen- und höhlenbrütender Vogelarten sind mindestens zwei neue artgerechte Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

Pflanzlisten

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

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