

Bebauungsplan Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“

Gemeinde Bad Saarow

Begründung zum Entwurf

Februar 2026

Die im Verhältnis zum Vorentwurf wesentlich geänderten Passagen sind rot markiert.

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45145
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

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

Prüfung Umweltbelange

Büro für Umweltplanungen

Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1. 14641 Paulinenaue
Umweltplanung.schulze@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung, Planungsinhalte	6
1.3.1	Anlass und Ziel der Planung	6
1.3.2	<u>Planinhalte</u>	7
2	Verfahren	8
2.1	Einleitungsbeschluss	8
2.1.1	Veränderungssperre	8
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
2.4.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	9
2.4.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
3	Bestandssituation	10
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	10
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	13
3.2.1	Topographie und Geologie	13
3.2.2	Wasserhaushalt	13
3.2.3	Arten und Biotope	15
3.2.4	Klima und Luft	16
3.2.5	Landschaftsbild und Erholung	16
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	17
3.3.1	Bodenverunreinigungen	17
3.3.2	Bau- und Bodendenkmale	17
3.4	Erschließung	18
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	18
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	18
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	19
3.5	Technische Infrastruktur	19
3.5.1	Ver- und Entsorgung	19
3.5.2	Löschwasser	19
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	20
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	20
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	20
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	20
4.1.3	Regionalplanung	20
4.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	22
4.2.1	Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“	22
4.2.2	<u>Geschützter Landschaftsbestandteil</u>	23
4.2.3	<u>Geschützte Biotope</u>	23
4.3	Bauleitplanung	23
4.3.1	Flächennutzungsplan	23
4.3.2	<u>Landschaftsplan</u>	24

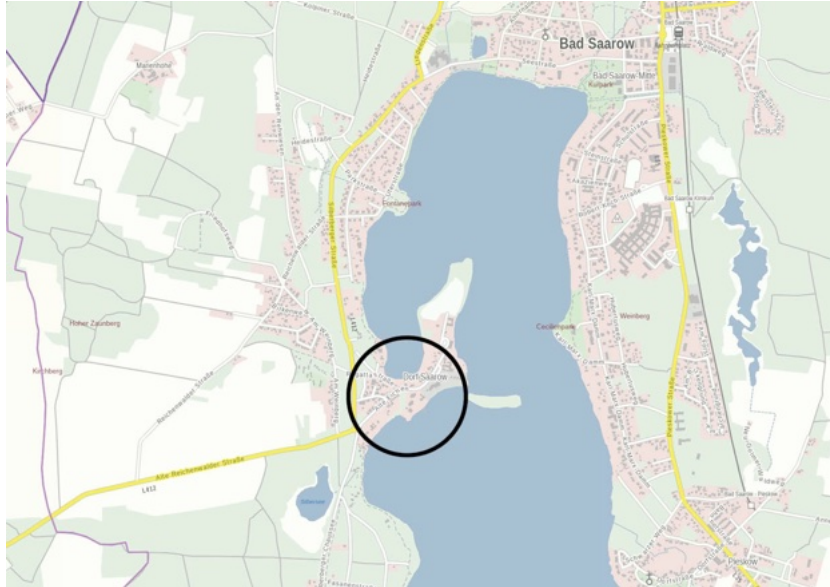
4.3.3	Bebauungsplan Nr. 047 „Alte Eichen“	25
4.3.4	Bebauungsplan Nr. 060 „Silberberger Straße“	25
4.4	Bauschutzbereich	26
4.5	Kommunale Satzungen und Verordnungen	27
4.6	Konzepte	27
4.6.1	Ortsentwicklungskonzept	27
4.6.2	See- und Ufernutzungskonzeption	27
4.7	Bergbauberechtigung	28
4.8	Wasserrecht	28
4.8.1	Bundeswasserstraße	28
4.8.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	28
4.8.3	Wasserrahmenrichtlinie	28
5	Inhalte des Bebauungsplans	29
5.1	Geltungsbereich	29
5.2	Art der baulichen Nutzung	29
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	29
5.2.2	Sonstige Sondergebiete	30
5.3	Maß der baulichen Nutzung	31
5.3.1	Grundflächenzahl	31
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	32
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	32
5.3.4	Abgrabungen	33
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	33
5.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	33
5.5.1	Bauweise	33
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	34
5.6	Unterschreitung von Abstandsflächen	34
5.7	Größe der Baugrundstücke	35
5.8	Stellplätze und Garagen	35
5.9	Nebenanlagen	35
5.10	Verkehrsflächen	35
5.10.1	Straßenverkehrsflächen	35
5.10.2	<u>Anschluss an Verkehrsflächen</u>	35
5.10.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	36
5.11	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	36
5.12	Grünflächen	37
5.12.1	Öffentliche Grünflächen	37
5.12.2	Private Grünflächen	37
5.13	Flächen für Wald	38
5.14	Lichtemissionen	38
5.15	<u>Flächen und</u> Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
5.15.1	<u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	39
5.15.2	Flächenbefestigungen	39
5.15.3	Artenschutz	39
5.16	Anpflanzen <u>und Erhaltung</u> von Bäumen und Sträuchern	42
5.16.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	42
5.16.2	<u>Erhaltung von Bäumen</u>	43
5.16.3	Pflanzlisten	43
5.17	Örtliche Bauvorschriften	44

5.17.1	Werbeanlagen	44
5.17.2	Einfriedungen	44
5.17.3	Schottergärten	44
6	Flächenbilanz	44
7	Auswirkungen der Planung	45
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	45
7.2	Verkehr	45
7.3	Ver- und Entsorgung	45
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	45
7.4.1	Arten und Biotope	45
7.4.2	Boden, Wasser	45
7.4.3	Klima, Luft	46
7.4.4	Mensch, Erholung	46
7.4.5	Landschaft	46
7.4.6	Kultur- und Sachgüter	46
7.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	46
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	46
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	46
7.7	Kosten	46
8	Rechtliche Grundlagen	46
9	Anhang	47
9.1	Textliche Festsetzungen	47
9.2	Nachrichtliche Übernahmen	51
9.3	Hinweise	52
9.4	Anlagen, Gutachten	54

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Westufer des Scharmützelsees in Saarow Dorf östlich der Silberberger Straße zum Teil auf einer in den Scharmützelsee hineinragenden Halbinsel.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75/1, 75/2, 76, 77, 78, 93, 94, 95, 97, 99, 100, 101, 102, 103/1, 103/2, 103/3, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 121/2, 130, 131/1, 131/2, 132/1, 132/2, 133, 134, 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/8, 138/10, 139, 140/1, 140/2, 140/7, 140/8, 140/9, 143/2, 143/3, 143/8, 145/1, 147, 149, 150, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 339, 393, 394, 395, 396, 418, 424, 425, 427, 428, 431, 439, 441, 443, 444, 445, 446, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 475, 477, 478, 498, 499, 502, 503, 523, 524, 525, 526, 527, 540, 541, 542, 543 (tlw.), 566, 567, 568, 569, 572, 573, 574, 575, 596 der Flur 5, die Flurstücke 21/3, 21/4, 21/5, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 50, 51, 53, 55 der Flur 9 sowie die Flurstücke 702, 703, 704, 705 der Flur 17 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,1 ha.

Entgegen des Einleitungsbeschlusses wird ein Teil des Flurstücks 543 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, der im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 060 „Silberberger Straße“ liegt, nicht Teil des Geltungsbereichs. Divergierende Planungsziele sollen dadurch ausgeschlossen werden.

1.3 Anlass und Ziel der Planung, Planungsinhalte

1.3.1 Anlass und Ziel der Planung

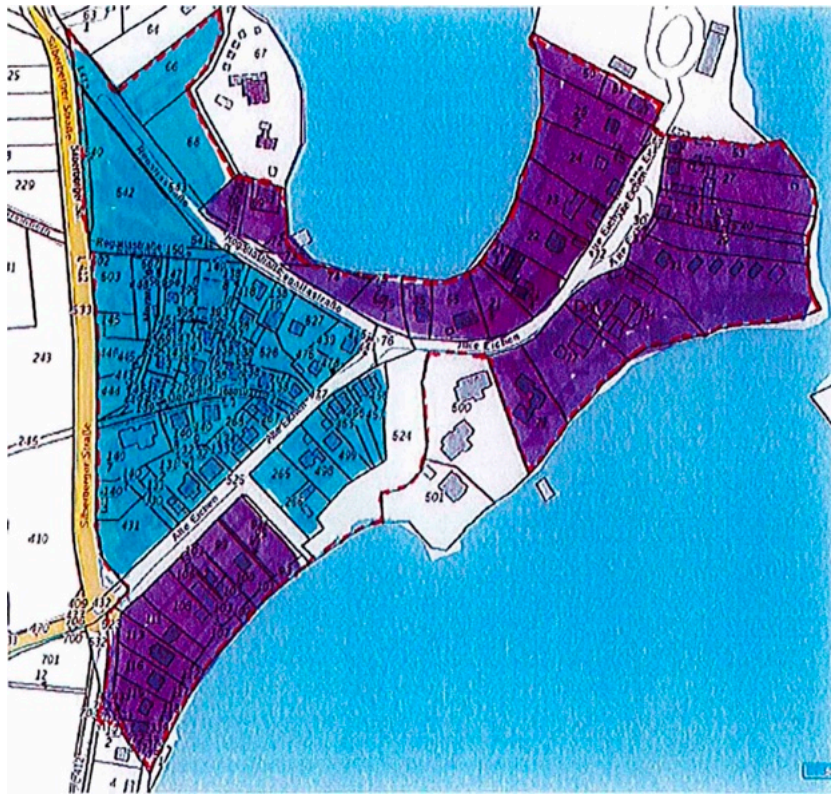
Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen mit dem Ziel der Entnahme von Einfamilienhäusern und Schaffung von Wohnanlagen im Bereich von Einfamilienhausstandorten, soll eine Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des ortsbildprägenden Charakters erfolgen.

Im Plangebiet soll demnach die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten werden. Einzelne Standorte für spezifische Nutzungen wie z. B. für Hotels sollen gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll diesbezüglich bestimmt werden.

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 9.4.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

1.3.2 Planinhalte

Bezüglich der Planinhalte hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 16.10.2023 folgende wesentlichen Planinhalte für die Teilbereiche 1 und 2 festgelegt:



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

Nutzungsart

Im Teilbereich 1 sollen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet Bootswerft (SO Bootswerft) sowie im Teilbereich 2 Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Hotel (SO Hotel) festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in den beiden Teilbereichen 1 und 2 mit 0,2 festgesetzt werden. Im Teilbereich 1 sollen zwei Geschosse zulässig sein. Im Teilbereich 2 sollen im WA zwei Geschosse sowie in den SO Hotel drei Geschosse zulässig sein. Gebäudehöhen sollen festgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Mindestgrundstücksgrößen

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

Bauweise

Die Länge von Baukörpern soll maximal 25 m betragen.

Ferienwohnungen

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

Zahl der Wohneinheiten

² Amt Scharmützelsee, aus dem Beschluss der Gemeindevertretung 26.2.2024

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

Souterraingeschosse

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

Solar- und Photovoltaikanlagen

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

Gestaltung

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

Begrünung

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

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet

Das LSG soll im Teilbereich 2 übernommen werden.

Liebblingsplätze

Im Teilbereich 2 sollen die Inhalte aus dem Konzept Liebblingsplätze (z. B. Toilettenanlagen, Badeanstiege etc.) übernommen werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² wird mit den Festsetzungen des B-Plans nicht überschritten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 4.10.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

Entgegen des Einleitungsbeschlusses wird ein Teil des Flurstücks 543 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow nicht Teil des Geltungsbereichs (s. 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets).

2.1.1 Veränderungssperre

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow am 4.10.2022 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 7.11.2022 bekanntgemacht worden.

Die Notwendigkeit der Veränderungssperre resultiert aus der konkreten Möglichkeit, dass bestehende Gebäude und Grundstücke vor Rechtskraft des B-Plans so baulich in Anspruch

genommen werden, dass eine derartige, zukünftige Nutzung und Sicherung durch Schaffung vollendeter Tatsachen und im Wege des Bestandsschutzes für die Eigentümer der Baulichkeiten ausgeschlossen und die geordnete und an den Zielen der Gemeinde orientierte Entwicklung des Gebietes somit in Frage gestellt wird.

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

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

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom 21.10.2024 bis einschließlich 2.12.2024 im Verwaltungsgebäude des Amtes Scharmützelsee statt. Die Frühzeitige Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 10 des Amtes Scharmützelsee vom 7.10.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2024 beteiligt.

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

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

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

2.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Bürger haben Hinweise zur Festsetzung einer Fläche für Wald, zum Verfahren und zum festzusetzenden Sondergebiet Bootswerft gegeben.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind 29 Stellungnahmen eingegangen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen stehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mitgeteilt, dass sich das Vorhaben in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung befindet.

Der Landkreis Oder-Spree hat Hinweise zur Verdichtung, zu naturnahen Uferabschnitten, zu Gebäuden in privaten Grünflächen, zum Artenschutz, zur Lärm-/ Staubsituation (Werft), und zu überbaubaren Grundstücksflächen gegeben.

Das KWU Fürstenwalde hat Hinweise zur Dimensionierung von Verkehrsflächen und Flächen für Abfallbehälter gegeben.

Das Landesamt für Umwelt hat Hinweise zum Lärmschutz die Werft betreffend, zum Gewässerstrandstreifen und zum angrenzenden Gewässer gegeben.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat Hinweise zum Bau- und Bodendenkmalschutz gegeben.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Breite von Leitungstrassen gegeben.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat Hinweise zur Dimension von Baukörpern, zum Schutz des LSG, zum Denkmalschutz, zur Zugänglichkeit des Sees, zum Gewässerschutz, zum Baumbestand, zum Artenschutz und zur Gestaltung von Gärten gegeben.

Die IHK Frankfurt (Oder) hat Hinweise zur Sicherung bestehender gewerblicher Einrichtungen gegeben.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel hat Hinweise zur Nutzung der Bootswerft gegeben.

Der Handelsverband Berlin – Brandenburg e. V. hat Hinweise zur Nutzungsmischung gegeben.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat Hinweise zu einer Bergbauberechtigung gegeben.

Auswirkungen auf die Planung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung geändert.

Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen wurden präzisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in den Baugebieten angrenzend zu Uferbereichen bezogen auf die Bestandsbebauung kleinteiliger festgesetzt.

Aufgrund der teilweisen Lage der privaten Grünflächen im LSG wurden die Zweckbestimmungen präzisiert und Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die Schutzziele des LSG zu berücksichtigen.

Schottergärten wurden ausgeschlossen.

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

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

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur und überwiegend durch Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen und Carports sowie dazugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Der westliche Teil des Plangebiets, mit Grundstücken ohne direkten Zugang zum Scharmützelsee, weist dabei eine höhere bauliche Dichte als der östliche Bereich auf.

Im östlichen sowie südlichen Bereich erstrecken sich die privaten Gartenflächen bis zum Ufer des Scharmützelsees. Die Gartenflächen sind zum Teil von Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, bestanden.

Im Nordosten des Plangebiets stehen kleine zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach und großzügigen Gartenflächen. Zwei der Grundstücke besitzen rückwärtig stehende

eingeschossige Schuppen bzw. Scheunen und lassen Strukturen eines Dreiseithofes erkennen. Nördlich sowie südlich angrenzend an das auf der östlichen Seite des Dorfangers befindlichen, mit einem Dreiseithof bebauten Grundstück, sind unbebaute Grundstücke vorzufinden.

Östlich des Dorfangers und der Straße „Alte Eichen“ steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach. Seeseitig stehen vier eingeschossige Gartenhäuser sowie eine am Ufer des Scharmützelsees befindliche Terrasse, welche durch Wege miteinander verbunden sind. Das Grundstück verfügt über einen Steg. Südlich an diese Bebauung anschließend findet sich ein Gebäudekomplex, bestehend aus zwei viergeschossigen Hauptgebäuden, einem verbindenden zweigeschossigen Anbau sowie einem unweit nördlich dessen stehenden zweigeschossigen Erweiterungsbau. Die Bebauung wird durch Garagen sowie nicht überdachte Stellplätze ergänzt. Der Gebäudekomplex wurde als Hotelanlage genutzt. Derzeit befindet sich die Anlage im Umbau. Sie soll auch zukünftig als Hotelstandort genutzt werden. Auch dieses Grundstück verfügt über einen Steg. Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück steht ein viergeschossiges Gebäude, welches als Ferienresidenz genutzt wird. Das Grundstück verfügt über eine kleine Steganlage samt Bootshaus.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Ohne Maßstab)³

Westlich der Straße „Alte Eichen“ stehen überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern. Am nördlichen Ende des Angers steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Reetdach, das rückwärtig durch einen Schuppen, einen Carport sowie eine Scheune, welche unter Denkmalschutz steht, ergänzt wird. Südlich dessen befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude, welche durch einen Segelclub genutzt werden. Der Segelclub verfügt über eine Steganlage für ca. 20 Segelboote. Südwestlich dessen schließen sich zwei Grundstücke mit direktem Seezugang an. Sie sind jeweils mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, zugehöriger Garage bzw. Carport sowie Wege- und Erschließungsanlagen bebaut. Beide Grundstücke verfügen ebenfalls über jeweils einen kleineren Bootssteg.

Westlich anschließend, zwischen Regattastraße und Ufer des Scharmützelsees, erstreckt sich der „Regattaplatz“, welcher als öffentliche Grünfläche sowie darüber hinaus als Badeeinstieg genutzt wird. Die südwestlich des „Regattaplatzes“ liegenden Grundstücke werden über den zwischen den beiden Wendekreisen liegenden westlichen Teil der Regattastraße erschlossen. Der östliche Teil ist dagegen Fußgängern und dem Radverkehr vorbehalten. Nordwestlich des

³ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 9.4.2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

„Regattaplatzes“ befindet sich ein Bootshaus (Verleih und Vermietung von Booten, Sozial- und Büroräume) samt einer Steganlage für ca. 15 – 20 Boote und ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, welches unter Denkmalschutz steht. Dieses wird über einen Weg ausgehend von der Regattastraße erschlossen über den auch der Uferwanderweg verläuft und über den der SG Scharmützelsee e. V. und die DLRG Wasserrettungsstation auf dem Flurstück 67 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow außerhalb des Plangebiets erschlossen wird.

Südwestlich des Bootshauses, befindet sich eine Bootswerft (Vermietung und Abstellen von Booten, Service und Wartung von Booten). Sie besteht aus einer ca. 10 m hohen eingeschossigen Halle sowie einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach, welches als Büro genutzt wird. Die zentral im Plangebiet gelegene, an die Bootswerft angrenzende Bebauung, ist geprägt durch zweigeschossige Einfamilienhäuser inklusive Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen bzw. Carports. Die Grundstücke werden über die angrenzenden Straßen „Alte Eichen“, durch einen Teil der Regattastraße, den Mozartweg sowie eine vom Mozartweg ausgehende Stichstraße erschlossen.

Vom Wendekreis „Alte Eichen“ geht ein unbefestigter Fußweg ab und führt in südlicher Richtung über eine Erhebung hinweg bis zu einer öffentlichen Badestelle am Ufer des Scharmützelsees. Der Fußweg wird von großen Bäumen, Strauchwerk, Gebüsch sowie Unterholz gesäumt. Die sich westlich des Fußwegs befindlichen Grundstücke sind durch zweigeschossige Reihenhäuser sowie an die Hauptgebäude angebaute Garagen mit rückwärtigen privaten Gärten geprägt. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück steht ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und freistehenden Garagen. Westlich davon ist das Grundstück durch ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und einer freistehenden Garage bebaut, wohingegen das daran angrenzende Grundstück unbebaut ist. Zwischen diesem unbebauten Grundstück und der Badestelle befindet sich ein weiteres Grundstück, das über einen Weg, welcher über das unbebaute Grundstück führt, erschlossen wird und mit einem eingeschossigen Wohnhaus sowie einer Garage bebaut ist.

Die Bebauung zentral im Plangebiet zwischen der Straße „Alte Eichen“ und Mozartweg ist durch auf kleineren Grundstücken stehende zweigeschossige Wohnhäuser, zum großen Teil mit Satteldach, und Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen und Carports geprägt. Angrenzend zur Silberberger Straße im Westen steht ein zweigeschossiges Gebäude mit größerer Grundfläche und Satteldach, welches als Hotel genutzt wird. Auf dem Grundstück befinden sich Nebengebäude wie Schuppen und Lager sowie eine Betonpflasterfläche, die als Parkplatz genutzt wird. Südlich dessen schließt sich eine teilbefestigte Fläche an, welche ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.

Auch der südliche Bereich des Plangebiets ist, wie der gesamte Geltungsbereich, sehr heterogen bebaut. Hervorzuheben ist an dieser Stelle im Plangebiet die inkonsistente und nicht ortsbildtypische Höhenentwicklung, welche aus sowohl zwei- als auch dreigeschossiger Bauweise resultiert. An der Silberberger Straße stehen neben einem dreigeschossigen in Geschossbauweise errichteten Wohnhaus mit Flachdach zwei zweigeschossige Wohngebäude, eines mit Satteldach sowie eines mit Flachdach. Südlich dessen steht wiederum ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Die Grundstücke verfügen über einen Seezugang und sind auch mit Nebengebäuden wie Schuppen, Garagen und Carports bebaut.

Nördlich dieser Bebauung an der Straße „Alte Eichen“ findet sich ein Grundstück, welches mit einem eingeschossigen Bootsschuppen, einem dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach, das als Vereinshaus genutzt wird, sowie straßenseitig gelegenen Stellplatzflächen bebaut ist. Das Grundstück wird durch einen Segler-Verein genutzt. Es verfügt auch über eine Steganlage für ca. 40 bis 50 Segelboote. Zwischen Segler-Verein und Badestelle befinden sich Grundstücke, die sich durch einen dichten Baumbestand auszeichnen. Auf ihnen stehen seeseitig orientierte

kleinere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ergänzenden Nebengebäuden wie Schuppen, Garagen und Carports.

Zwischen der Straße „Alte Eichen“ und der Badestelle verläuft eine als Sackgasse endende Stichstraße, welche einseitig von Stellflächen für 16 Fahrzeuge begleitet wird, welche unter anderem durch Badegäste genutzt werden.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Großlandschaft des „Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets“, mit der Haupteinheit „Saarower Hügel“, zugeordnet. Die Saarower Hügel werden von ausgedehnten Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet und sind Hochflächen- und Hügel am Scharmützelsee, die sich aus flachgeböschtem, teils steilhängigem Hügelland zusammensetzen und von Trockentälern und wasserführenden Talrinnen durchzogen sind, die die Landschaft gliedern. Der Scharmützelsee liegt in einer Rinne aus sandigen Böden und lehmigen Sandböden mit geringer bis mäßiger Bodengüte.

3.2.1 Topographie und Geologie

3.2.1.1 Topographie

Der zentrale Bereich des Plangebiets zwischen Regattastraße und der Straße „Alte Eichen“ ist bei Höhen um 41 m – 42 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben. Die im Plangebiet liegenden Straßen bewegen sich ebenso auf einem Niveau von ca. 42 m ü. NHN. Im östlichen sowie südlichen Bereich des Plangebiets fällt das Gelände in Richtung des Ufers des Scharmützelsees von ca. 42 m ü. NHN auf ca. 39 m ü. NHN leicht ab.

3.2.1.2 Boden

Nach Landschaftsplan Saarow-Pieskow (LP SP) liegt das Plangebiet außerhalb seltenerer oder hochwertiger Böden und Reliefformen.

Laut geologischer Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) findet sich im Plangebiet Bodenmaterial aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fließerden): Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig, 222 - qw-gh,,p-f). Es handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Das Plangebiet ist eine stellenweise innerhalb der Grundstücke mit Wald- und anderen Gehölzen bestandene Fläche und weist Beeinträchtigungen in Form von Vollversiegelung (Villen-, Einzel- und Reihenhaushausbebauung mit Nebenanlagen und Gartenwegen, Zufahrten, Straßen usw.) und Teilversiegelung (Überprägung) auf, so dass in diesen Bereichen ein Verlust der Bodenfunktionen bzw. eine Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodenprofils, vorhanden ist.

In den unversiegelten Bereichen sind folgende Funktionen gewährleistet:

Gehölz- und Pflanzenstandort, Nährstoff- und Wasserreservoir für die vorhandene Vegetation, Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen, Regulator für den Wasserhaushalt im Areal, Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie Filter- und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Es liegen jedoch auch Störungen in Form von angrenzender Siedlungstätigkeit und Fahrzeugverkehr auf der Straße „Alte Eichen“ mit begleitendem Gehweg, der gepflasterten Mozartstraße, der gepflasterten Regattastraße sowie mehreren befestigten Stichstraßen, vor.

3.2.2 Wasserhaushalt

3.2.2.1 Grundwasser

Nach hydrogeologischer Karte HYK 50-1 des LGBR steht im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler an.

In der HYK 50-1 verläuft um das Plangebiet eine Grundwasserhydroisohypse mit 39 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe von 39 - 43 m ü. NHN liegt der Grundwasserflurabstand demnach 3 m unter Geländeoberkante im Westteil bzw. bei bis zu 1-2 m im Zentrum und 0-1 m im Ostteil des Plangebiets. Aufgrund der Sandböden sind das Wasserrückhaltevermögen und die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gering. Nach HYH 50-3 liegt die Verweildauer des Sickerwassers bei wenigen Tagen bis max. 1 Jahr. Das Gebiet entwässert in Richtung Osten in die Rinnen mit dem Scharmützelsee. Das Gebiet entwässert in Richtung Osten in die Rinne mit dem Scharmützelsee. Nach LP SP Karte Standortklima und Wasserhaushalt, Bewertung und Entwicklungsziele, liegt das Plangebiet im Bereich von Flächen mit potenziell hoher bis sehr hoher Gefährdung des Grundwassers.

3.2.2.2 Oberflächengewässer

Sowohl nördlich als auch südlich und östlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet an. Gemäß Vermesserplan liegt die Wasserfläche des Sees teilweise innerhalb des Plangebiets.

3.2.2.3 Starkregen

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

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



Hinweiskarte Starkregengefahren: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jährlich), mit Abgrenzung des Plangebiets (Ohne Maßstab)⁴

⁴ Plangrundlage: Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/>, Zugriff am 30.10.2025, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

In den bebauten Bereichen zentral im Plangebiet stellt die Hinweiskarte Starkregengefahren ein potenzielles Überflutungsrisiko mit Wassertiefen bis zu ca. 30 cm bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) dar. Im südlichen Bereich würden gar Wassertiefen von bis zu ca. 80 cm auftreten. Aufgrund der relativ ebenen Topographie im Plangebiet würden potenziell nur geringe Fließgeschwindigkeiten auftreten.

Insgesamt ist das Plangebiet nicht besonders durch außergewöhnliche Starkregenereignisse gefährdet.

3.2.3 Arten und Biotope

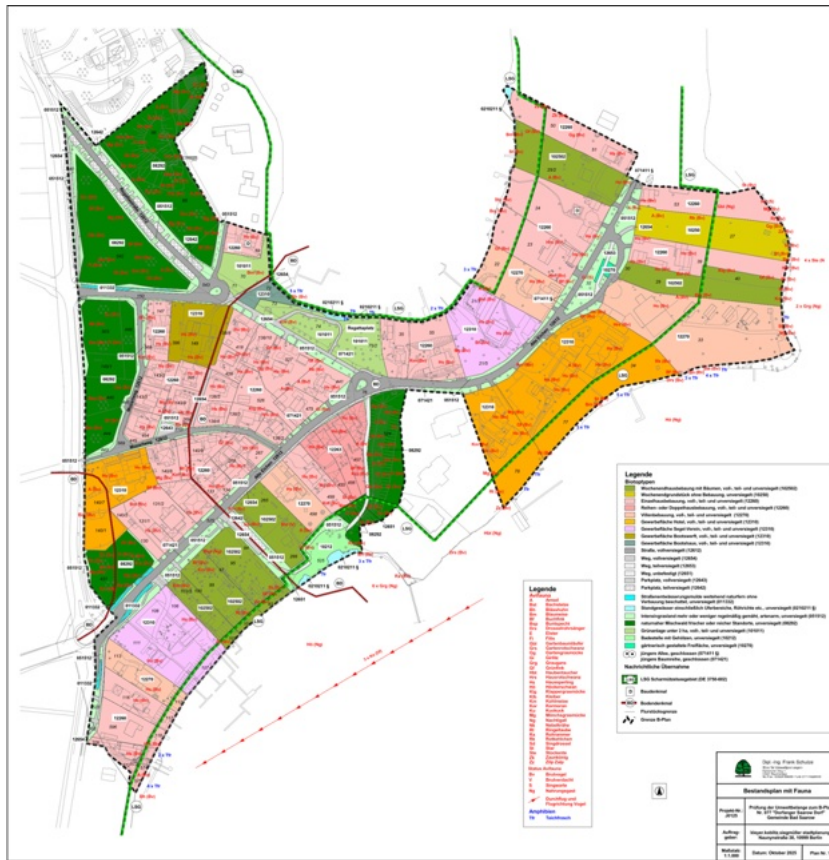
3.2.3.1 Flora

Im Plangebiet wäre als potenziell natürliche Vegetation die Hainrispengras-Hainbuchen-Buchewald-Gesellschaft möglich. Im Bereich des Scharmützelsees wären auf den feuchten Standorten Schwarzerlenwälder der Niedermoore als potenziell natürliche Vegetation möglich.

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

3.2.3.2 Fauna

Für das Untersuchungsgebiet lagen zu Planungsbeginn keine faunistischen Erhebungen vor. Die Fauna im Plangebiet und seiner Umgebung wurde von Februar bis August 2024 untersucht (s. Prüfung der Umweltbelange inkl. Artenschutzfachbeitrag).



Bestandsplan mit Fauna (Ohne Maßstab)⁵

⁵ Prüfung der Umweltbelange zum B-Plan Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Oktober 2025

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 35 Vogelarten festgestellt, von denen 30 Arten Brutvögel waren bzw. deren Reviere komplett oder nur teilweise im Plangebiet lagen. Des Weiteren wurden 5 Vogelarten als Nahrungsgäste, 2 Arten singend und eine Art beim Durchflug kartiert. In der Umgebung des Plangebiets wurden insgesamt 8 Vogelarten kartiert, deren Brutplätze und Reviere nicht im Plangebiet lagen.

Quartiere von Fledermäusen wurden in den begehbaren Bereichen (hier Regattaplatz, Bäume an Straße Alte Eichen, Bäume an Badestelle, Bäume an Grundstücksgrenzen der nicht begehbaren Grundstücke) des Plangebiets nicht vorgefunden. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten.

Der Teichfrosch wurde 38 x im angrenzenden Scharmützelsee kartiert. In Brandenburg zählt der Teichfrosch noch zu den weit verbreiteten Amphibienformen. Weitere Nachweise anderer Amphibienarten oder von Reptilien erfolgten hier nicht.

Säugetiere wurden im Plangebiet während der Kartierungen nicht gesichtet. In Bezug auf Schalenwild (z. B. Schwarzwild, Rehwild usw.) kann die Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Einzäunung und der Lage im Siedlungsbereich an Straßen ein Wechsel in den Plangebiet derzeit eigentlich nicht möglich ist.

Als Insekten wurden die Tagfalterarten Damenbrett (*Melanargia galathea*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Tagpfauenauge (*Inachis io*) und Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*) vorgefunden. Neben den genannten Tagfaltern wurden die Deutsche Wespe (*Paravespula germanica*), Bernsteinschnecke (*Succinea putris*), Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*), Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*), Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*), Marienkäfer (*Coccinellidae*), Kartoffelkäfer (*Leptinotarsa decemlineata*), Soldatenkäfer (*Cantharis fusca*), Feuerkäfer (*Pyrrhocoris apterus*), Gemeine Stinkwanze (*Palomena prasina*), Weberknecht (*Opilio parietinus*) und Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*), vorgefunden. Das Plangebiet wurde an den Kartierungstagen von Wespen (*Para Vespula germanica*), Hornissen (*Vespa Crabrio*) und Gartenhummeln (*Bombus härterem*) frequentiert.

Die beiden Inseln „Großer Werl“ und „Kleiner Werl“ ca. 50 m südöstlich bzw. 300 m südlich des Plangebiets sind außerdem für das Vorkommen der Wasservögel Kormorane bekannt. Sie nutzen die Inseln unter anderem zum Brüten. Darüber hinaus ziehen die Kormorane auch Seeadler an.

3.2.4 Klima und Luft

Nach Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oder-Spree (LK OS) wird der Landkreis dem Klima des küstenfernen Tieflands im Übergangsbereich vom Küsten- zum Binnenlandklima zugeordnet. Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei 9,2° C, wobei die durchschnittliche Sommertemperatur im Juli bei 19,0° C und die Wintertemperatur im Januar bei -0,1° C liegt. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 576 mm. Die Vorherrschaft atlantischer Großwetterlagen führt zu einer Dominanz der Westwindlagen (W, WSW, WNW), gefolgt von einem deutlich geringeren zweiten Maximum aus den östlichen Richtungen (bei kontinentalen Großwetterlagen). Die Windrichtungen werden in Bodennähe jedoch häufig durch das Relief abgelenkt.

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

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

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

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Seeuferzone, die sowohl am „Regattaplatz“ als auch an der Badestelle im südlichen Bereich des Plangebiets für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Attraktiv ist das Zusammenspiel aus durchgrünter Bebauungsstruktur und Ausblick auf den Scharmützelsee.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet in Form der Hotels, der Ferienhaus- und Zimmervermietungen, der privaten Wochenendgrundstücke und der Seglervereine vorgefunden. Durch die derzeit vorhandenen Grundstückseinzäunungen sind größtenteils Trennwirkungen vorhanden, die einer öffentlichen Freizeit- und Erholungsnutzung entgegenstehen. Bis auf die Hotels, die beiden größeren Grünflächen (Nordteil, Nordostteil) und die öffentliche Badestelle an der Südgrenze des Plangebiets, fehlt allerdings eine erholungsrelevante Infrastruktur (Uferweg, Pfade, Plätze, Sitzgelegenheiten, Beschilderung usw.).

3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.3.1 Bodenverunreinigungen

3.3.1.1 Altlasten

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

3.3.1.2 Kampfmittel

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

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

3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

3.3.2.1 Baudenkmale

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale i. S. d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert:

- Scheune, Alte Eichen 24, Nr. 09115137,
- Wohnhaus, Regattastraße 4, Nr. 09115422.

Die Baudenkmale werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Baudenkmal, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist:

- Gutsanlage Eibenhof mit Herrenhaus und Parkanlage, Kutscherwohnhaus mit Remise, Kleintierstall, Pferdestall, Eiskeller und Toranlage, Alte Eichen 30, Nr. 09115432

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

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

3.3.2.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich zu großen Teilen vom in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmal Nr. 90610 (Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter) überlagert. Im westlichen Teil, angrenzend zur Silberberger Straße, wird das Plangebiet vom Bodendenkmal Nr. 90605 (Siedlung Bronzezeit) überlagert. Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.



Bodendenkmale mit Abgrenzung des Plangebiets (Ohne Maßstab)⁶

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

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

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzend zum Plangebiet verlaufende Landesstraße (L) 412 Silberberger Straße bzw. Silberberger Chaussee.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt unmittelbar westlich des Plangebiets an der Silberberger Straße/ Ecke Mozartweg (Bushaltestelle Bad

⁶ Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 10.4.2024

Saarow, Alte Eichen). Dort verkehren die Linien 407 sowie 431, welche das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof der Gemeinde Bad Saarow als auch mit dem Bahnhof der Stadt Fürstenwalde (Spree) sowie den den Scharmützelsee umgebenden Ortschaften verbinden.

3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Silberberger Straße verläuft auf der östlichen Seite ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Innerhalb des Plangebiets wird die Straße „Alte Eichen“ bis zum Wendekreis am „Regattaplatz“ von einem einseitig verlaufenden Fußweg begleitet. Auf den übrigen Verkehrsflächen sind keine gesonderten Fuß- und Radwege vorhanden. Im Abschnitt zwischen den beiden Wendekreisen ist der östliche Teil der Regattastraße lediglich Fußgängern sowie Radfahrern vorbehalten. Der Uferwanderweg mündet von Norden kommend in die Regattastraße.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Abwassererschließung im Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungen in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ in den Straßen Silberberger Straße bzw. Silberberger Chaussee, „Alte Eichen“, Mozartweg und Regattastraße erfolgen. Elektro- und Gasleitungen sowie Fernmeldekabel sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld vorhanden.

3.5.2 Löschwasser

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

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/ min (96 m³/ h) für eine Dauer über mindestens zwei Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W405 ‚Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung‘ beitragen. Grundsätzlich gilt, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können; die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes/ der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall ‚Löschwasserversorgung‘.

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.

Die Errichtung von Löschwasserbrunnen gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde. Bei Herstellung eines Löschwasserteiches, stellt dies einen wasserrechtlich gestattungspflichtigen Gewässerausbau nach § 68 WHG dar, sofern der Teich durch das Grundwasser gespeist wird.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 in Kraft getreten.

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

Die Planung folgt zudem dem Grundsatz in § 6 Abs. 3 LEPro 2007, der die Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, gewährt. Öffentliche Zugänge zum Scharmützelsee am „Regattaplatz“ sowie an der Badestelle werden durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, der am 1.7.2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

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

4.1.3 Regionalplanung

4.1.3.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

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

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

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

4.1.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.6.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

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

4.1.3.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Oder-Spree, Stand Februar 2021, wird der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Landkreis Oder-Spree flächendeckend dargestellt und beurteilt. Er ist ein Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Er erfasst und bewertet Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild in sechs Karten (K1 – K6).



Landschaftsrahmenplan Entwicklungskonzept (Ausschnitt ohne Maßstab)

Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Erholungsvorsorge im Landkreis aufgezeigt. Dabei handelt es sich um eine gutachterliche Darstellung der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Einfluss auf bestehende und zukünftige Flächennutzungen nehmen kann.⁸

Das Entwicklungskonzept stellt im Plangebiet die Erhaltung von Alleen und Baumreihen, die Erhaltung und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insb. an und in Gebäude lebende Arten), die Erhaltung und Entwicklung multifunktionaler Grünflächen

⁷ Landkreis Oder-Spree, Februar 2021

⁸ Landkreis Oder-Spree, Februar 2021

(Erholung, Klima, Arten- und Biotopschutz) nahe der Badestelle sowie in den Uferbereichen sowie den Erhalt von Bodendenkmalen im Großteil des Plangebiets dar.

4.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

4.2.1 Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“

Die Randbereiche des Plangebiets werden teilweise vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ (3750-602) überlagert. Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit Abgrenzung des Plangebiets (Ohne Maßstab)⁹

Das LSG wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen:

Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere

- der Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften, der Schutz des Bodens vor Bebauung, Verdichtung, Erosion und vor Abbau,
- der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, insbesondere der Quell-, Stand- und Fließgewässer, Uferbereiche, Verlandungszonen sowie verschiedener Moortypen und eines lokal bedeutsamen Wassereinzugs- und Grundwasserneubildungsgebietes,
- der Reinhaltung der Luft sowie der Stabilisierung des Lokalklimas,
- der seltenen, gefährdeten und charakteristischen Lebensräume wie Röhrichte, Feuchtwiesen, Moore, Laubmisch- und Bruchwälder als wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes,
- eines landschaftsübergreifenden Biotopverbundes, insbesondere der zusammenhängenden Seen, der kleinen Fließgewässer und des Storkower Kanals, für das Vorkommen des Fischotters,
- der Pufferfunktion für die im Gebiet liegenden Naturschutzgebiete, Geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler und Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000;

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

⁹ Plangrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 10.4.2024

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

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

4.2.2 Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Nordostteil der Straße „Alte Eichen“ findet sich im Bankettbereich abschnittsweise eine jüngere Allee. Diese ist nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Auf den geschützten Landschaftsbestandteil wird im B-Plan hingewiesen.

4.2.3 Geschützte Biotope

Östlich und südlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet, der als Standgewässer, einschließlich seiner Uferbereiche und Röhrichte, nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Auf das geschützte Biotop wird im B-Plan hingewiesen.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13.7.2006 rechtswirksam.



Rechtswirksamer FNP Stand 13.7.2006 mit Abgrenzung des Plangebiets (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁰

¹⁰ Plangrundlage: Amt Scharmützelsee

Der FNP stellt große Teile des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Entlang der Silberberger Straße wird ein ca. 25 m breiter Streifen als Waldfläche dargestellt. Zwischen Regattastraße und Silberberger Straße wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fläche für ruhenden Verkehr“ dargestellt. Sowohl der „Regattaplatz“ als auch weite Teile der Uferzonen sowie die Bade- stelle samt Zugangsschneise vom Wendekreis am „Regattaplatz“ ausgehend werden als Grün- flächen dargestellt. Der Dorfanger im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

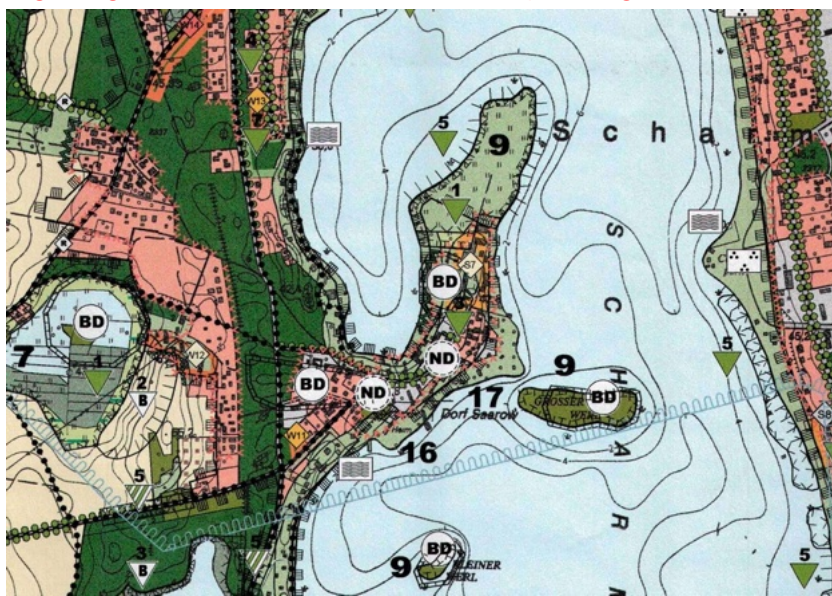
Darüber hinaus stellt der FNP innerhalb des Plangebiets zwei Einzelbaudenkmale, zwei Boden- denkmale, die das Plangebiet überlagern sowie die Grenze des LSG „Scharmützelsee“ dar. Die Abgrenzung der Bodendenkmale im Plangebiet stellt sich jedoch laut aktueller Denkmalliste des Landes Brandenburg anders dar.

Außerdem stellt der FNP die Grenze einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit Zweck- bestimmung Trinkwasserschutzgebiet dar. Das mit Beschluss Nummer 123/23/83 vom 2.3.1983 des Kreistages Fürstenwalde festgesetzte Wasserschutzgebiet Bad Saarow wurde jedoch durch die „Erste Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten“ vom 21.8.2009 aufgehoben.

Der B-Plan weicht in einigen Bereichen (z.B. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Silberberger Straße und der Festsetzung von Sondergebieten im B-Plan) von den Darstellun- gen des rechtswirksamen FNP ab, ist jedoch grundsätzlich aus diesem entwickelbar. Der FNP wird gemäß § 13a BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

4.3.2 Landschaftsplan

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



Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow¹¹

Der Großteil des Plangebiets wird im Maßnahmenplan des Landschaftsplans als Siedlungsbe- reich, in welchem der Charakter der waldsiedlungsartigen bzw. ländlich geprägten

¹¹ Amt Scharmützelsee

Siedlungsbereiche zu erhalten ist, dargestellt. Entlang der Straße „Alte Eichen“ wird eine vorhandene Allee, welche zu erhalten bzw. zu vervollständigen ist, dargestellt. Der Dorfanger wird mit der Maßnahme Erhaltung und Neugestaltung von Angerbereichen ländlicher Ortskerne gekennzeichnet.

Der Plan stellt sowohl die Bodendenkmale (veraltet) als auch die Naturdenkmale dar. Die Naturdenkmale werden mit „Eichenbestand im alten Dorf Saarow“ sowie mit „2 Eiben im Bereich Satorium Eibenhof“ angegeben.

4.3.3 Bebauungsplan Nr. 047 „Alte Eichen“

Südlich des zentral im Plangebiet gelegenen Wendekreises grenzt der seit dem Jahr 2008 rechtskräftige B-Plan Nr. 047 „Alte Eichen“ an das Plangebiet. Er setzt dort ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,24 und zulässigen vier Geschossen sowie parallel zum Ufer des Scharmützelsees eine Private Grünfläche fest.



B-Plan Nr. 047 „Alte Eichen“¹²

4.3.4 Bebauungsplan Nr. 060 „Silberberger Straße“

Nördlich grenzt der seit dem Jahr 2017 rechtskräftige B-Plan Nr. 060 „Silberberger Straße“ an das Plangebiet an. In ihm werden die angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit in Richtung Ufer des Scharmützelsees anschließenden Privaten Grünflächen sowie einer Öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil festgesetzt. Die Silberberger Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

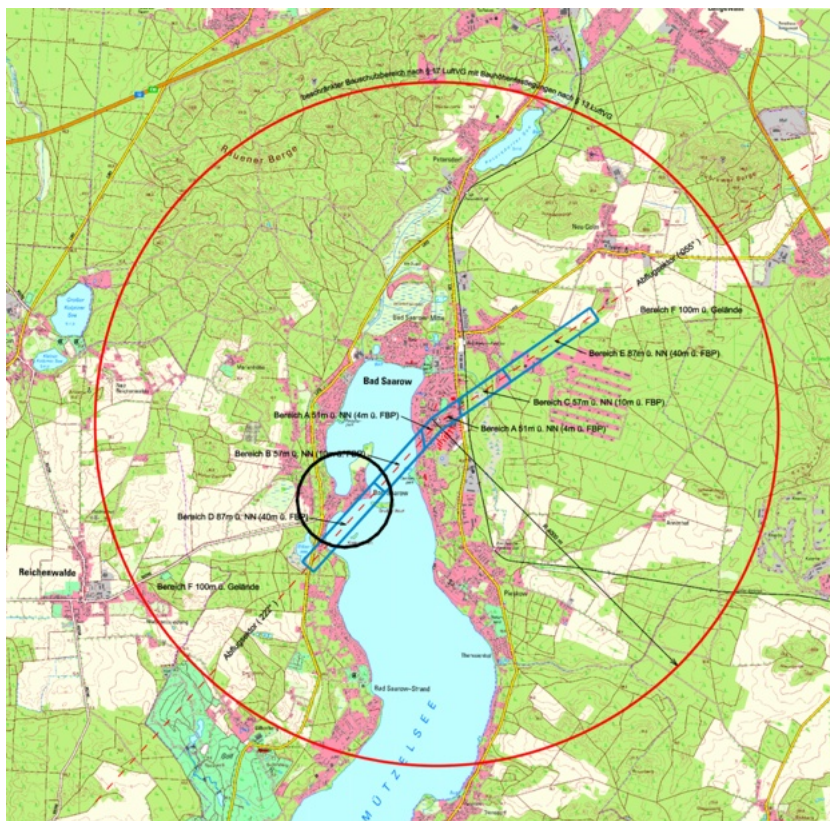
¹² Amt Scharmützelsee



B-Plan Nr. 060 „Silberberger Straße“¹³

4.4 Bauschutzbereich

Auf der Ostseite des Scharmützelsees befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung zum Plangebiet das HELIOS Klinikum Bad Saarow. Das Klinikum verfügt über einen Hubschrauber-Sonderlandeplatz, welcher medizinischen Hubschraubereinsätzen und Krankentransporten sowie den damit im Zusammenhang stehenden Flügen dient.



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

¹³ Amt Scharmützelsee

¹⁴ Plangrundlage: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, 3.5.2024

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

Ein untergeordneter Bereich im östlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb des südlichen Abflugsektors des Landeplatzes. In diesem Bereich (Bereich D) liegt die Bauhöhenfestlegung bei 87 m ü. NN (Normalnull) bzw. 40 m ü. FBP.

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

4.5 Kommunale Satzungen und Verordnungen

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

- Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 23.11.2006,
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14.10.2005,
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Bad Saarow, 14.6.2013.

4.6 Konzepte

4.6.1 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28.5.2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030¹⁵ beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde Bad Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

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

4.6.2 See- und Ufernutzungskonzeption

Der Entwurf der See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK)¹⁶ liegt im Entwurf mit Stand 8.5.2019 vor. Diese hat angesichts des hohen Nutzungsdrucks, dem der Scharmützelsee mit seiner Uferzone und dem angrenzenden 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.

Das Konzept stellt neben den öffentlich zugänglichen Uferwegen nördlich und südlich des Plangebiets unter anderem auch die öffentliche Badestelle „Alte Eichen“ südlich im Plangebiet sowie den öffentlichen BadeEinstieg am „Regattaplatz“ dar. Darüber hinaus beschreibt das Konzept das Ziel den „Regattaplatz“ zum offiziellen BadeEinstieg aufzuwerten.

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

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

4.7 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung Bad Saarow (22-1096), welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt. Die Bewilligung wurde am 8.11.1994 von der Bergverwaltung erteilt und mit Bescheid vom 25.10.2024 auf Antrag des Inhabers der Erlaubnis bis zum 8.11.2054 verlängert.¹⁷

4.8 Wasserrecht

4.8.1 Bundeswasserstraße

Der an das Plangebiet angrenzende Scharmützelsee ist gemäß § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Teil der Storkower Gewässer (SkG) und somit Bestandteil der Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (Lfd. Nr. 4) und damit gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) als Gewässer I. Ordnung eingestuft.

Nach der Anlage 1 des Gesetzes stellt die Dahme-Wasserstraße eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes dar. Als Teil der Bundeswasserstraße ist der „Scharmützelsee“ Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), in diesem Fall vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel (WSA). Als Eigentümer ist der Bund gemäß § 7 WaStrG auch für die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen zuständig.

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

4.8.1.1 Gewässerrandstreifen

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

4.8.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten. Das ehemalige Wasserschutzgebiet Bad Saarow, welches mit Beschluss Nummer 123/23/83 vom 2.3.1983 des Kreistages Fürstenwalde festgesetzt wurde und das Plangebiet überlagert hat, wurde durch die „Erste Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten“ vom 21.8.2009 aufgehoben.

4.8.3 Wasserrahmenrichtlinie

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

- Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen
- Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen

¹⁷ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportall LBGR Brandenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans vom 7.11.2024

¹⁸ des Landesamtes für Umwelt, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans vom 19.11.2024

- Schrittweise Reduzierung prioritärer Stoffe und Beenden des Einleitens/Freisetzens prioritär gefährlicher Stoffe
- Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers
- Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren

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

Den Scharmützelsee betreffend werden die Handlungsfelder „Reduzierung von Belastungen durch Drainagen“ und „Reduzierung diffuser Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in Oberflächengewässer“ mit den Maßnahmenbezeichnungen „Reduzierung der Stoffeinträge durch Drainagen“ und „Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschungen aus der Landwirtschaft“ zugeordnet.¹⁹

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

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

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Bestands durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und Sonstigen Sondergebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung der Baugebiete erfolgt so, dass die seeseitig im Bestand vorhandenen baulichen Nutzungen, die der Hauptnutzung zuzurechnen sind, z. B. Terrassen, innerhalb der festgesetzten Baugebiete liegen.

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) 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.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Anlagen für Verwaltungen sind im Zentrum von Bad Saarow besser angesiedelt, Tankstellen sind an verkehrsgünstiger gelegenen Orten im Gemeindegebiet besser platziert. Gartenbaubetriebe gehen oftmals mit einem erhöhten Platzbedarf einher und werden daher ebenso ausgeschlossen.

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 8 sind Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Aufgrund der Erholungsfunktion des Kurorts Bad Saarow und dem damit einhergehenden Bedarf an Ferienwohnungen für Kurgäste im Ort, sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 6, 9 BauNVO Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO, d. h. Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind allgemein zulässig.

¹⁹ Auskunftsplattform Wasser, Landesamt für Umwelt

TF 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 8 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO allgemein zulässig.

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

5.2.2 Sonstige Sondergebiete

5.2.2.1 Sondergebiete Hotel

Die Flurstücke 140/1 und 140/7 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow werden zur Sicherung des bestehenden Hotelstandorts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel I) festgesetzt. In dem Sondergebiet ist entsprechend des Bestands ein Hotel inkl. der zugehörigen hoteltypischen Anlagen (z. B. Stellplätze) und Einrichtungen (z. B. Gastronomie) zulässig. Um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen abzusichern, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Ebenso werden Teile der Flurstücke 34 und 77 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow als Sondergebiet Hotel (SO Hotel II) festgesetzt. Für die Fläche liegt eine Baugenehmigung zum Bau von drei Häusern als Ergänzung der bestehenden Hotelanlage sowie Abbruch bestehender Gebäude mit Stand Oktober 2025 vor. Die Baugenehmigung wurde unter der Bedingung erteilt, dass die Aufnahme der Nutzung der antragsgegenständlichen drei Häuser erst dann erfolgen darf, wenn das dazugehörige Hotel gemäß dem Vorbescheid auf dem benachbarten Flurstück 34 als Hotelbetrieb in Nutzung ist.

TF 1.3 In den Sondergebieten SO Hotel I und SO Hotel II sind Hotels sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 11 BauNVO

5.2.2.2 Sondergebiet Bootswerft

Die Fläche der Bootswerft auf den Flurstücken 138/8, 393 und 396 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow an der Regattastraße wird zur Sicherung des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bootswerft festgesetzt. Die aktuelle Nutzung ist in dem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld genehmigt.

Im Sondergebiet SO Bootswerft ist die Erhaltung und Erneuerung der erforderlichen Gebäude und Anlagen zur Wartung von Booten, Lagerflächen für Boote und Materialien, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig. Um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen abzusichern, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

TF 1.4 Im Sondergebiet SO Bootswerft ist die Erhaltung und Erneuerung der erforderlichen Gebäude und Anlagen zur Wartung von Booten, Lagerflächen für Boote und Materialien, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 11 BauNVO

5.2.2.3 Sondergebiet Bootshaus

Die Fläche des Bootshauses auf den Flurstücken 71 (tlw.), 72 und 73 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow wird zur Sicherung des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bootshaus festgesetzt.

Am Ufer des Scharmützelsees steht auf den Flurstücken 72 und 73 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow im Bestand ein Bootshaus sowie zwei dazugehörige Slipanlagen zum Ein- und Auswassern von Booten. Auch diese sollen planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird das Sondergebiet SO Bootshaus festgesetzt. Im Sondergebiet SO Bootshaus sind Gebäude, Anlagen

und Einrichtungen zur Unterbringung und zum Ein- und Auswassern von Booten sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig. Um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen abzusichern, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

TF 1.5 Im Sondergebiet SO Bootshaus ist die Erhaltung und Erneuerung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung und zum Ein- und Auswassern von Booten sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 11 BauNVO

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Sondergebieten durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ergänzend wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass der durchgrünte sowie ortsbildtypische Charakter des Erholungsstandorts Bad Saarow erhalten und entwickelt werden kann.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. In diesen gibt es jedoch mehrere Grundstücke, auf denen die festgesetzte GRZ von 0,2 im Bestand geringfügig überschritten wird. Um dennoch neben zulässiger Erneuerung und Instandhaltung langfristig auch ein Ersetzen der baulichen Anlagen zu ermöglichen, setzt der B-Plan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch bauliche Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen und deren Grundfläche nicht überschreiten.

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

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

§ 16 Abs. 6 BauNVO

Da der Bestand im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 einen Großteil der Grundstücksfläche einnimmt, und planungsrechtlich gesichert werden soll, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.2 weder eine GRZ noch eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Hier entspricht die zulässige Grundfläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (s. 5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche).

TF 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 entspricht die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksfläche.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

In den Sondergebieten SO Hotel I, SO Hotel II, SO Bootswerft und SO Bootshaus wird die GRZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO baugebietsbezogen entsprechend des Bestandes bzw. vorliegender Baugenehmigungen differenziert festgesetzt.

Im Sondergebiet SO Bootswerft wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Dabei dürfen Gebäude, d. h. selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen, eine GRZ von 0,3 nicht

Überschreiten. Der Bestand wird dadurch abgebildet und es soll sichergestellt werden, dass keine übermäßig großen Gebäude in Nachbarschaft zur angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung entstehen.

TF 2.3 Im SO Bootswerft darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Gebäude dürfen eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

Im Sondergebiet SO Bootshaus wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Dabei dürfen Gebäude, d. h. selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen, eine GRZ von 0,15 nicht überschreiten. Der Bestand wird dadurch abgebildet und es soll sichergestellt werden, dass keine übermäßig großen Gebäude in Nachbarschaft zur angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung entstehen.

TF 2.4 Im SO Bootshaus darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Gebäude dürfen eine GRZ von 0,15 nicht überschreiten.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

Im Sondergebiet SO Hotel I wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Dabei dürfen Gebäude, d. h. selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen, eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten. Der Bestand wird dadurch abgebildet und es soll sichergestellt werden, dass keine übermäßig großen Gebäude in Nachbarschaft zur angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung entstehen.

Im Sondergebiet SO Hotel II wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Dabei dürfen Gebäude, d. h. selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen, eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten. Die vorliegende Baugenehmigung wird dadurch abgebildet und es soll sichergestellt werden, dass keine übermäßig großen Gebäude in Nachbarschaft zur angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung entstehen.

TF 2.5 In den SO Hotel I und II darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Gebäude dürfen eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Ziele der Gemeinde wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zwei Geschossen festgesetzt.

Ausgenommen davon ist Bestandsbebauung, die in ihrer Geschossigkeit darüber hinausgeht bzw. diese ersetzende Bebauung. Diese wird grundstücksbezogen gesichert. Betroffen davon sind innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow die Flurstücke 111 und 113 im WA 4.1 (drei Geschosse), 339 im WA 4.2 (drei Geschosse), 78 im WA 8 (drei bzw. vier Geschosse) und das Sondergebiet Hotel II (vier Geschosse).

Im Sondergebiet **SO Bootshaus** wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, da dort die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (s. 5.3.3 Höhe baulicher Anlagen) ausreichend ist.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

TF 2.6 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.

§ 16 BauNVO

5.3.4 Abgrabungen

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

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

TF 2.7 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird zur Sicherung der bestehenden Struktur festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebietsstruktur im Zentrum des Plangebiets durch das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 werden der Bestandsbebauung entsprechend maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Im WA 8 (Flurstück 78 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) stehen im Bestand genehmigte Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen. Für das WA 8 wird dementsprechend keine maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

5.5.1 Bauweise

Im Plangebiet werden sowohl eine offene Bauweise als auch mehrere abweichende Bauweisen (a1 und a2) festgesetzt, um die heterogene Bebauung im Bestand sowie die Ziele der Planung zu sichern. Darüber hinaus wird so der offene und grüne Charakter sowie die ortstypische lockere Bebauungsstruktur gesichert.

In den Sondergebieten SO Hotel I, SO Hotel II und SO Bootswerft und im WA 8 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 5, WA 6 und WA 7 ausgenommen des Grundstücks mit Dreiseithof auf dem Flurstück 39 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies dient der Sicherung des offenen und grünen Charakters und der für die Gemeinde Bad Saarow typischen lockeren Bebauungsstruktur mit Gartenstadtcharakter. Daneben wird so der Forderung der Gemeinde nach Gebäudelängen von maximal 25 m Rechnung getragen.

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 sowie auf dem Grundstück mit Dreiseithof auf dem Flurstück 39 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow und im Sondergebiet SO Bootshaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig dürfen Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO errichtet werden. So wird der bauliche Bestand langfristig gesichert.

TF 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die mögliche Grundfläche durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (s. 5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche) hinreichend definiert ist.

5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch sich am Bestand orientierende Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Baugrenzen werden Baufelder definiert, innerhalb derer die Bestandsgebäude gesichert bzw. erweitert und neue Gebäude errichtet werden können.

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

TF 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen, die legal errichtet wurden zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

5.6 Unterschreitung von Abstandsflächen

Um die historisch gewachsene Bebauungsstruktur sowie die Bauflucht entlang der Westseite des Dorfangers zu berücksichtigen und gleichsam langfristig zu sichern, dürfen bauliche Anlagen auf den Grundstücken nördlich des Angers (Flurstücke 23 und 24 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) die gem. § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen straßenseitig unterschreiten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden.

TF 4 Auf den Flurstücken 23 und 24 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO

5.7 Größe der Baugrundstücke

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.8 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO inkl. ihrer Zufahrten innerhalb aller Baugebiete grundsätzlich zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) müssen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten, da von ihnen Wirkungen wie allgemein von baulichen Anlagen ausgehen. So werden Sichtbeziehungen innerhalb des Straßenraums sowie eine einheitliche Straßenflucht gesichert. Erneuerungen und Instandhaltung von zulässigerweise errichteten Garagen und Carports, die diesen Abstand unterschreiten, sind zulässig.

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

§ 12 Abs. 6 BauNVO

5.9 Nebenanlagen

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

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

§ 14 Abs. 1 BauNVO

5.10 Verkehrsflächen

5.10.1 Straßenverkehrsflächen

Die Regattastraße bis zum Wendekreis, der Mozartweg samt der zur Erschließung der zentral im Plangebiet liegenden Grundstücke dienenden Stichstraße, die Straße „Alte Eichen“ als auch die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Silberberger Chaussee bzw. Silberberger Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.

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

5.10.2 Anschluss an Verkehrsflächen

Zwischen den Punkten A und B ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Dies sichert die Erschließung der Grundstücke entlang der Silberberger Straße.

TF 8.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.10.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.10.3.1 Verkehrsberuhigte Bereiche

Zur Erschließung des nördlich des Plangebiets liegenden Flurstücks 67 (Regattastraße 2) und des Flurstücks 69 (Regattastraße 4) der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow innerhalb des Plangebiets, wird nördlich abgehend vom Wendekreis Regattastraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Uferwanderweg mündet von Norden kommend auf der Fläche.

Die Regattastraße wird zwischen den Wendekreisen Regattastraße und Alte Eichen entlang des Regattaplatzes ebenso als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der angrenzende „Regattaplatz“ wird so in seiner Funktion als Aufenthalts- und Erholungsort mit seinem Badeeinstieg respektiert.

Mit der Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche geht die Gemeinde eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch die Anlage einer Mischverkehrsfläche. Eine Überfahung der Fläche ist für Anlieger zulässig.

5.10.3.2 Fuß- und Radwege

Der Weg zwischen Silberberger Straße und Mozartweg wird im Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Für Fußgänger und Radfahrer wird so eine kurze Verbindung zwischen den beiden Straßen bzw. für Fußgänger zur Bushaltestelle Bad Saarow, Alte Eichen gesichert.

5.10.3.3 Parkplätze

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird zwischen Silberberger Straße und Wendekreis Regattastraße im Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 und Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Fläche darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow außerhalb des Plangebiets überfahren werden.

TF 8.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zwischen der Straße „Alte Eichen“ und der Badestelle im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 festgesetzt. Die Fläche wird unter anderem zum Abstellen von Kraftfahrzeugen durch Besucher der Badestelle genutzt. Darüber hinaus ist die Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 zulässig.

TF 8.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 darf zur Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im nördlichen Bereich des Plangebiets liegende Flurstück 51 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow verfügt nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche und ist

daher planungsrechtlich nicht erschlossen. Das Grundstück wird derzeit über eine bestehende Zufahrt, die über das angrenzende Flurstück 25/2 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow führt erschlossen. Um die Erschließung auch planungsrechtlich zu sichern, wird daher auf dem angrenzenden Flurstück 25/2 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow eine Fläche GFL festgesetzt, innerhalb derer eine mindestens 3,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 51 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten ist.

TF 9 Innerhalb der Fläche GFL ist eine mindestens 3,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher des Flurstücks 51 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.12 Grünflächen

5.12.1 Öffentliche Grünflächen

Der Regattaplatz im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Regattastraße und Scharmützelsee wird entsprechend des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Bauliche Anlagen, wie z. B. Wege, Bänke, Schutzdächer oder öffentliche Toiletten, sind zulässig, soweit sie zur normalen Ausstattung einer Parkanlage gehören. Ergänzend erfolgt entsprechend SUNK (s. 4.6.2 See- und Ufernutzungskonzeption) die Festsetzung als Badeplatz. Über die öffentliche Grünfläche wird die Erreichbarkeit des Ufers des Scharmützelsees für die Öffentlichkeit gewährleistet.

Vom Wendekreis „Alte Eichen“ zieht sich in südlicher Richtung eine dicht mit Bäumen bestandene Fläche bis zur Badestelle am Scharmützelsee. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ebenso als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Fläche wird im südlichen Bereich entsprechend des Bestands und des SUNK (s. 4.6.2 See- und Ufernutzungskonzeption) die Nutzung als Badeplatz festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier zulässig, sofern sie zur normalen Ausstattung eines Badeplatzes gehören, wie z. B. Bänke und Fahrradstellplätze.

Das Flurstück 575 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow im südlichen Bereich des Plangebiets wird ebenfalls als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über dieses wird ein öffentlicher Zugang zum Ufer des Scharmützelsees sowie dem dort verlaufenden Uferwanderweg gesichert.

5.12.2 Private Grünflächen

Die außerhalb des LSG „Scharmützelseegebiet“ liegenden Freiflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Private Grünflächen PG1 mit Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgärten festgesetzt. Zur Wahrung des Grüncharakters im Übergang zum angrenzenden LSG sowie allgemein im Plangebiet werden diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (s. 5.16.2 Erhaltung von Bäumen) überlagert. Eine gärtnerische Nutzung ist damit weiterhin möglich.

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

TF 10 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen außerhalb des LSG zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entsprechend des Schutzzwecks des LSG „Scharmützelseegebiet“ werden die innerhalb des LSG liegenden privaten Grünflächen PG2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (s. 5.15.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) überlagert.

5.13 Flächen für Wald

Zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Waldflächen im Westen und Norden des Plangebiets, werden die Flurstücke 66, 68, 503, 145/1, 444, 446, 448, 542 und 431 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt.

Dies betrifft folgende Flächen:

- Fläche zwischen nördlicher Plangebietsgrenze, Uferwanderweg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 (Flurstücke 66 und 68 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow)
- Fläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1, Regattastraße sowie Silberberger Straße (Flurstück 542 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow)
- Fläche zwischen Regattastraße, Mozartweg, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie Silberberger Straße (Flurstücke 145/1, 444, 446 448 und 503 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow)
- Fläche zwischen Sondergebiet Hotel I, allgemeinen Wohngebiet WA 1, Straße „Alte Eichen“ sowie Silberberger Straße (Flurstück 431 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow)

Mit Ausnahme des Flurstücks 431 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow werden alle Flurstücke als Erholungswald (Waldfunktion 8101) festgesetzt.

5.14 Lichtemissionen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

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

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

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

6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die

7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

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

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

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit wesentlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, die über das bisherige Maß hinausgehen. Um diesen entgegen zu wirken, werden Festsetzungen getroffen.

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

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der Schutzgebietsverordnung des LSG „Scharmützelseegebiet“ Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

TF 11.1 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.15.2 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen betreffend wird eine Festsetzung getroffen die die flächige Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ermöglicht. Demnach müssen befestigte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglichen Materialien (z. B. versickerungsfähiges Pflaster mit durchlässigem Unterbau) hergestellt werden.

TF 11.2 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglichen Materialien herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.15.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden untersucht, dokumentiert (s. Prüfung der Umweltbelange) und im Plan berücksichtigt. Grundsätzlich werden jedoch folgende Festsetzungen getroffen bzw. sind folgende Regelungen zu beachten.

5.15.3.1 Regelung für die Entfernung der Gehölz- und Waldvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten

Bei Entfernung des Gehölzbestandes ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten, aus artenschutzrechtlicher Sicht in der Zeit vom 1.2. bis 30.11. eines jeden Jahres unzulässig ist (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1.2. und Ende Brutzeit Ringeltaube 30.11., beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft). Die Entfernung des Gehölzbestandes im Plangebiet, ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 1.12. bis 31.1. des Jahres vorzunehmen.

Wurde der Gehölzbestand vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Gehölz-entfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die

Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Gehölzentfernung und daran anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB zu stellen. Desweiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB zu stellen.

5.15.3.2 CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Gebäude und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

5.15.3.3 CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Umbau- oder Abriss von Gebäuden oder Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1.12. bis 28./29.2., Ausweichplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitzes etc.) zu beachten. Für jedes beseitigte Gebäude oder jeden beseitigten Baum mit Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Besetzte Fledermauskästen sind erst nach dem Ausflug zu säubern. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so

durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

5.15.3.4 Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen, die die geplante Baumaßnahme begleitet. Das wird auch für den Rück- oder Umbau der Gebäude und die Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen empfohlen.

Sollten während des Gebäuderück- oder Umbaus oder der Baumfällungen Fledermausquartiere entdeckt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oder-Spree zu benachrichtigen, wo über die weitere Vorgehensweise dann entschieden wird.

5.15.3.5 Aufstellen eines Schutzzaunes

Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes beim Teichfrosch zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme das Aufstellen eines Schutzzaunes zwischen der jeweiligen Baufläche und dem Scharmützelsee über den Zeitraum der Baumaßnahme festgesetzt. Die genaue Lage des Schutzzauns ist durch die ÖBB vorgegeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Im Zeitraum von Ende November bis Anfang Februar) und in den Zeiträumen der Laichwanderungen (Anfang Februar bis Anfang Mai) und der Rückwanderungen und Anfang September bis Ende November ist der Schutzzaun regelmäßig zu betreuen (Fangen und Umsetzen wandernder Amphibien).

Witterungsbedingt können diese Zeiträume etwas abweichen, so dass sie dann während der Bauphase durch die ÖBB zu konkretisieren sind. Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

5.15.3.6 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der weiteren Planung ist der Vogelschlag an Glas zu beachten und durch entsprechende Bauausführungen zu vermeiden. Insb. ist der Vogelschlag an Glasflächen auf der Basis des § 4 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende präventive Maßnahmen zu vermeiden (z. B. Verzicht auf große über die Standardmaße von regulären Fenstern hinausgehende Glasflächen, Visualisierung von Glasflächen durch Verwendung von Milchglas oder bombiertem Glas sowie Glasbausteinen, (nachträgliches) Anbringen von Markierungen in ausreichender Dichte, Unterteilung großer Scheiben, Vermeidung von Glas an Gebäudeecken, Vermeidung von Bepflanzungen vor oder nahe bei Glasscheiben etc.). Die jeweils infrage kommenden konkreten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzfachbehörde abzustimmen.

5.15.3.7 Hinweis zum Artenschutz

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzes des BNatSchG sicherzustellen.

5.15.3.8 Lichtschächte

Lichtschächte zur Kellerbelichtung sind mit engmaschigen Gittern gegen das Hineinfallen von Amphibien/ Kleinsäugetern zu sichern.

5.15.3.9 Einfriedungen

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

TF 11.3 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig. Vorhandene geschlossene Einfriedungen, die rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erneuert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

TF 11.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.15.3.10 Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubezeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. eines jeden Jahres erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

5.15.3.11 Artenschutzhinweis

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

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

5.16 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.16.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Um jedoch den Anteil von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet und damit den Ortsbildcharakter mit seinen überwiegend großzügigen begrünten Gartengrundstücken sowie gleichzeitig als Lebensraum für die Artenvielfalt zu sichern, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (H 60) in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

TF 12 Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H 60 in Gruppen zu

mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.16.2 Erhaltung von Bäumen

Die Privaten Grünflächen PG1 werden zur Wahrung des Grüncharakters im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen überlagert. Innerhalb derer sind Bäume zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist damit weiterhin möglich.

5.16.3 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Arten orientieren sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Gehölzrlass Brandenburg. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

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

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

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

5.17 Örtliche Bauvorschriften

5.17.1 Werbeanlagen

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

TF 13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

5.17.2 Einfriedungen

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

TF 13.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Vorhandene Einfriedungen die diese Höhe überschreiten und rechtmäßig errichtet wurden dürfen erneuert werden.

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

5.17.3 Schottergärten

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

TF 13.3 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m ²	Geschosse	Mögliche Geschossfläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete					
WA 1	6.961	0,2	1.392	2	2.784
WA 2	11.952	0,2	2.390	2	4.780
WA 3	5.036	0,2	1.007	2	2.014
WA 4.1	10.088	0,2	2.018	2-3	4.595
<u>WA 4.2</u>	<u>361</u>		<u>247</u>	<u>3</u>	<u>741</u>
WA 5	511	0,2	102	2	204
WA 6	<u>10.425</u>	0,2	<u>2.085</u>	2	<u>4.170</u>
WA 7	<u>5.718</u>	0,2	<u>1.144</u>	2	<u>2.288</u>
<u>WA 8</u>	2.235	0,2	447	4	1.788
Sondergebiete					

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m ²	Geschosse	Mögliche Geschossfläche in m ²
SO Hotel I	3.200	<u>0,3</u>	<u>960</u>	2	<u>1.920</u>
SO Hotel II	5.874	<u>0,3</u>	<u>1.762</u>	2-4	<u>6.167</u>
SO Bootswerft	2.319	<u>0,3</u>	<u>696</u>	2	<u>1.391</u>
<u>SO Bootshaus</u>	<u>525</u>	<u>0,15</u>	<u>79</u>	<u>1</u>	<u>79</u>
Zwischensumme	65.193		14.318		32.899
Öffentliche Grünflächen	10.095				
Private Grünflächen	<u>33.681</u>				
Flächen für Wald	19.437				
Verkehrsflächen	16.108				
Verkehrsflächen besonde- rer Zweckbestimmung	<u>6.048</u>				
Zwischensumme	85.381				
Summe	150.574				

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

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

7.2 Verkehr

Die Aufstellung des B-Plans ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Durch die Planung wird nur eine geringfügige Verdichtung der vorhandenen Nutzungen vorbereitet. Die Straßen im Plangebiet können den Verkehr aufnehmen.

7.3 Ver- und Entsorgung

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

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

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

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

7.4.1 Arten und Biotope

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

Der Verlust von Vegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten, von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten, von Fledermausquartieren und Lebensraum von Amphibien kann durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen bzw. verhindert werden.

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

7.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Mit der möglichen Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und eine

Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

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

7.4.3 Klima, Luft

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

7.4.4 Mensch, Erholung

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da keine Nutzungen zugelassen werden die heute nicht schon im Plangebiet zulässig sind. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und stellt auch aufgrund des geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

7.4.5 Landschaft

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

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

7.4.6 Kultur- und Sachgüter

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

7.4.7 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.

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

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

7.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.7 Kosten

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

8 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

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

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

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

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

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

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

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

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

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

9 Anhang

9.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 8 sind Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- TF 1.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 8 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO allgemein zulässig.
§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6, 9 BauNVO
- TF 1.3** In den Sondergebieten SO Hotel I und SO Hotel II sind Hotels sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
§ 11 BauNVO
- TF 1.4** Im Sondergebiet SO Bootswerft ist die Erhaltung und Erneuerung der erforderlichen Gebäude und Anlagen zur Wartung von Booten, Lagerflächen für Boote und Materialien, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
§ 11 BauNVO
- TF 1.5** Im Sondergebiet SO Bootshaus ist die Erhaltung und Erneuerung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung und zum Ein- und Auswassern von Booten sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2.1** Die festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- TF 2.2** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 entspricht die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksfläche.
§ 16 Abs. 2 BauNVO
- TF 2.3** Im SO Bootswerft darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Gebäude dürfen eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- TF 2.4** Im SO Bootshaus darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Gebäude dürfen eine GRZ von 0,15 nicht überschreiten.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- TF 2.5** In den SO Hotel I und II darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. Gebäude dürfen eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- TF 2.6** Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.
§ 16 BauNVO
- TF 2.7** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- TF 3.1** In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen, die legal errichtet wurden zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Unterschreitung von Abstandsflächen

TF 4 Auf den Flurstücken 23 und 24 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO

Größe der Baugrundstücke

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Stellplätze und Garagen

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

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

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

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

TF 8.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 8.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 8.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 darf zur Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 9 Innerhalb der Fläche GFL ist eine mindestens 3,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher des Flurstücks 51 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Private Grünflächen

TF 10 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen außerhalb des LSG zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

TF 11.1 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 11.2 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglichen Materialien herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 11.3 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig. Vorhandene geschlossene Einfriedungen, die rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erneuert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 11.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

TF 12 Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H 60 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

TF 13.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten. Vorhandene Einfriedungen, die diese Höhe überschreiten und rechtmäßig errichtet wurden dürfen erneuert werden.

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

TF 13.3 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide

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

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

9.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bergbauberechtigung

Das Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8.11.1994 gemäß BBergG eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

Beschränkter Bauschutzbereich

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

Ein untergeordneter Bereich im östlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb des südlichen Abflugsektors des Landeplatzes. In diesem Bereich (Bereich D) liegt die Bauhöhenfestlegung bei 87 m ü. NN (Normalnull) bzw. 40 m ü. FBP.

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

Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“

Das Plangebiet wird in den Randbereichen vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ (3750-602) überlagert.

9.3 Hinweise

Baudenkmale

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

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

Bodendenkmale

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

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

Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen, die die geplante Baumaßnahme begleitet. Das wird auch für den Rück- oder Umbau der Gebäude und die Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen empfohlen. Sollten während des Gebäuderück- oder Umbaus oder der Baumfällungen Fledermausquartiere entdeckt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oder-Spree zu benachrichtigen, wo über die weitere Vorgehensweise dann entschieden wird.

Regelung für die Entfernung der Gehölz- und Waldvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten

Bei Entfernung des Gehölzbestandes ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten, aus artenschutzrechtlicher Sicht in der Zeit vom 1.2. bis 30.11. eines jeden Jahres unzulässig ist (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1.2. und Ende Brutzeit Ringeltaube 30.11., beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft). Die Entfernung des Gehölzbestandes im Plangebiet, ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 1.12. bis 31.1. des Jahres vorzunehmen.

Wurde der Gehölzbestand vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Gehölzentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die

Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Gehölzentfernung und daran anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB zu stellen. Desweiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Gebäude und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Auswechnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Umbau- oder Abriss von Gebäuden oder Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1.12. bis 28./29.2., Ausweichplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitzes etc.) zu beachten. Für jedes beseitigte Gebäude oder jeden beseitigten Baum mit Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Besetzte Fledermauskästen sind erst nach dem Ausflug zu säubern Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Aufstellen eines Schutzzaunes

Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes beim Teichfrosch zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme das Aufstellen eines Schutzzaunes zwischen der jeweiligen Baufläche und dem Scharmützelsee über den Zeitraum der Baumaßnahme festgesetzt. Die genaue Lage des

Schutzzauns ist durch die ÖBB vorgegeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Im Zeitraum von Ende November bis Anfang Februar) und in den Zeiträumen der Laichwanderungen (Anfang Februar bis Anfang Mai) und der Rückwanderungen und Anfang September bis Ende November ist der Schutzzaun regelmäßig zu betreuen (Fangen und Umsetzen wandernder Amphibien).

Witterungsbedingt können diese Zeiträume etwas abweichen, so dass sie dann während der Bauphase durch die ÖBB zu konkretisieren sind. Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei der weiteren Planung ist der Vogelschlag an Glas zu beachten und durch entsprechende Bauausführungen zu vermeiden. Insb. ist der Vogelschlag an Glasflächen auf der Basis des § 4 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende präventive Maßnahmen zu vermeiden (z. B. Verzicht auf große über die Standardmaße von regulären Fenstern hinausgehende Glasflächen, Visualisierung von Glasflächen durch Verwendung von Milchglas oder bombiertem Glas sowie Glasbausteinen, (nachträgliches) Anbringen von Markierungen in ausreichender Dichte, Unterteilung großer Scheiben, Vermeidung von Glas an Gebäudeecken, Vermeidung von Bepflanzungen vor oder nahe bei Glasscheiben etc.). Die jeweils infrage kommenden konkreten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzfachbehörde abzustimmen.

Hinweis zum Artenschutz

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzrechtes des BNatSchG sicherzustellen.

Lichtschächte

Lichtschächte zur Kellerbelichtung sind mit engmaschigen Gittern gegen das Hineinfallen von Amphibien/ Kleinsäugern zu sichern.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop

Im Nordostteil der Straße „Alte Eichen“ findet sich im Bankettbereich abschnittsweise eine jüngere Allee, die nach § 29 BNatSchG geschützt ist.

Östlich und südlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet, der als Standgewässer, einschließlich seiner Uferbereiche und Röhrichte, nach § 30 BNatSchG geschützt ist.

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.

9.4 Anlagen, Gutachten

Prüfung der Umweltbelange zum B-Plan Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Oktober 2025