

B E G R Ü N D U N G

Planvorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan
" Golf und Yacht" der Gemeinde Bad Saarow im Normalverfahren Verfahren nach § 12 BauGB

Ort: Gemeinde Bad Saarow
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Auftraggeber: SGS Scharmützelsee
Golfhotel & Sportanlagen GmbH
Silberberg 8
15526 Bad Saarow

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Nr. 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 03362 8870980

Bad Saarow, Oktober 2024

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	7
1.3	Äußere Erschließung	11
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	12
2.1	Landes- und Regionalplanung	12
2.2	Flächennutzungsplan	13
2.3	Landschaftsplan	13
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
3.4	Erschließung und städtebauliche Struktur	18
3.5	Natur und Landschaft	22
3.6	Schallschutz	22
3.7	Denkmalschutz	23
3.8	Kampfmittelbelastung	24
3.9	Alternativen Prüfung	24
4.	Umweltbericht	24
5.	Satzungen Satzung der Gemeinde Bad Saarow und des Amtes Scharmützelsee	24
6.	Rechtsgrundlagen	25
7.	Verfahren	25

Anlage 1 Umweltbericht zur Begründung

Anlage 2 Anpassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlage 3 Auszug VE Plan 1991

Anlage 4 Städtebaulicher Gestaltungsplan

1. Planungsgegenstand

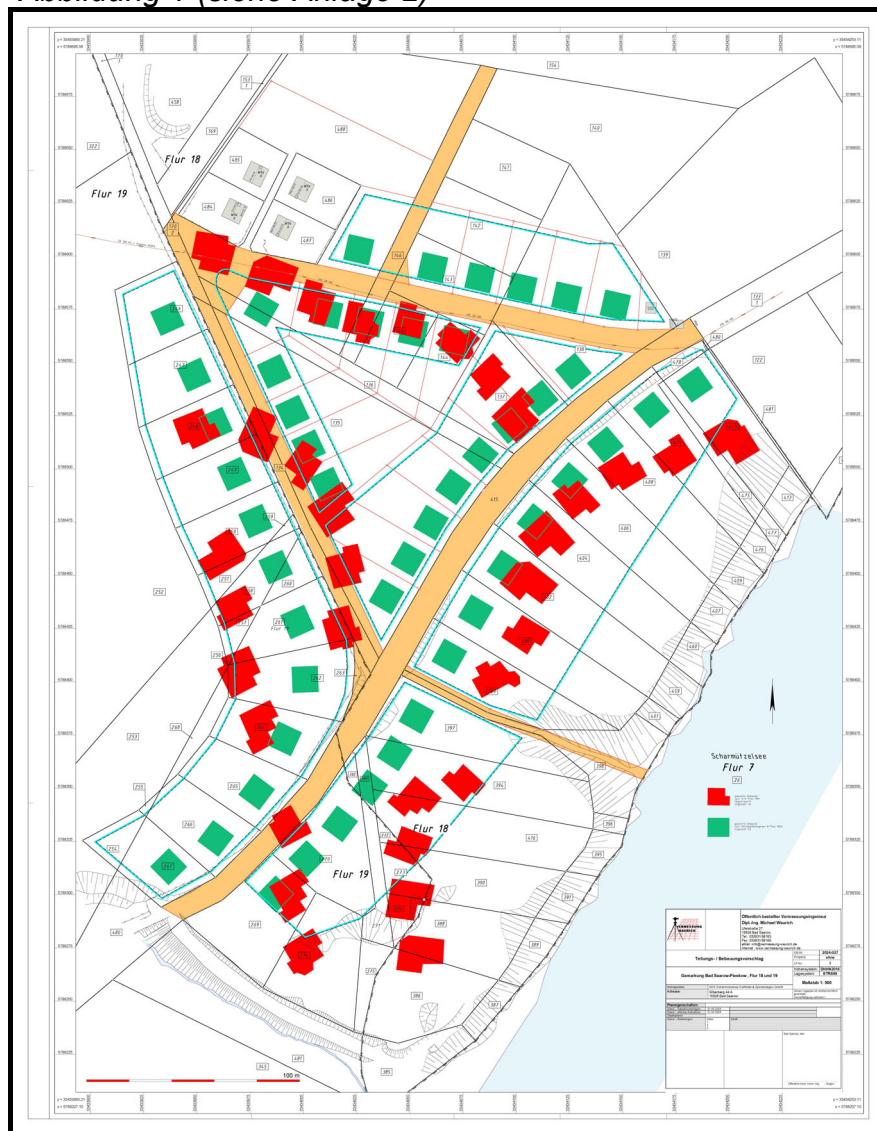
1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Bad Saarow hat im Jahre 1991 den Vorhaben- und Erschließungsplan „Golf und Yacht“ beschlossen. Das Gebiet im Golf Resort wurde mit Seevillen und Golfvillen beplant, insgesamt sind für den Bereich 34 Gebäude vorgesehen.

Große Teile des VEP Plans Golf und Yacht sind zwischenzeitlich realisiert worden.

Da sich über die Jahre die örtliche Gegebenheit stark verändert hat, soll dieses Gebiet überplant werden. Da sich im genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan „Golf und Yacht“ Häuser im 50 m Bereich und in den vorhandenen Erschließungsstraßen befinden, sollen diese angepasst werden. (siehe Anlage 2)

Abbildung 1 (siehe Anlage 2)



- rote Flächen geplante Gebäude laut VE-Plan 1991 (digitalisiert) insgesamt 34 WE

- grüne Flächen laut vorhabenbezogenen B-Plan 2024 insgesamt 49 WE

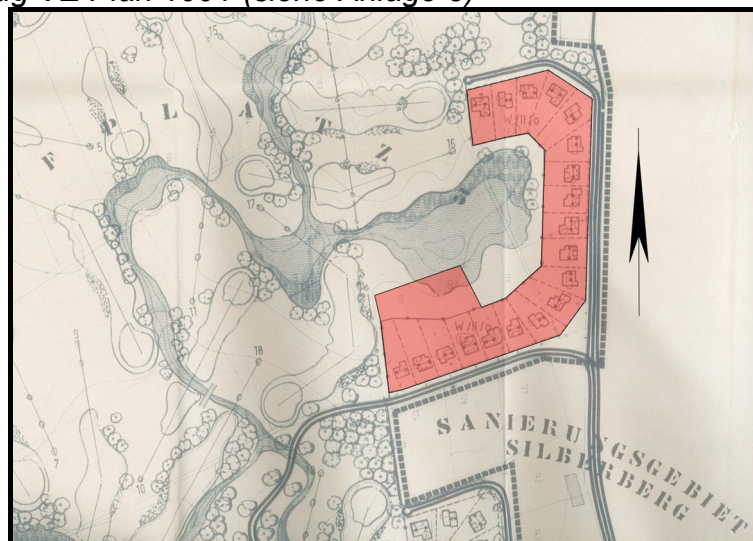
In den Gesprächen mit den zuständigen Bauämtern des Landkreises Oder- Spree und der Amtsgemeinde Scharmützelsee soll das Gebiet mit einem vorhabenbezogenen B-Plan überarbeitet werden, um die geplante Bebauung dem aktuellen Baurecht sowie den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Im notariell Beurkundeten Vorhaben- und Erschließungsvertrag vom 02.07.2001 (Anlage Auszugsweise?) zwischen der Amtsgemeinde Scharmützelsee und dem Vorhabenträger SGS Scharmützelsee G&S GmbH ist für den Ortsteil Silberberg die Errichtung von 54 Wohnungen und 42 Einfamilienhäusern vereinbart.

Davon sind im VE Plan 1991 19 EFH im Bereich Silberberg geplant.

(siehe Abbildung 2 Auszug VE Plan 1991). Dieser Standort ist für den Vorhabenträger wirtschaftlich nicht zu realisieren. Deshalb sollen nach Absprache mit der Amtsgemeinde und dem Bauamt LOS 14 Einheiten von den 19 Einheiten im Baugebiet Am Dreieck realisiert werden.

Abbildung 2 Auszug VE Plan 1991 (siehe Anlage 3)



14 Einheiten Bereich Silberberg im Baugebiet Am Dreieck realisieren

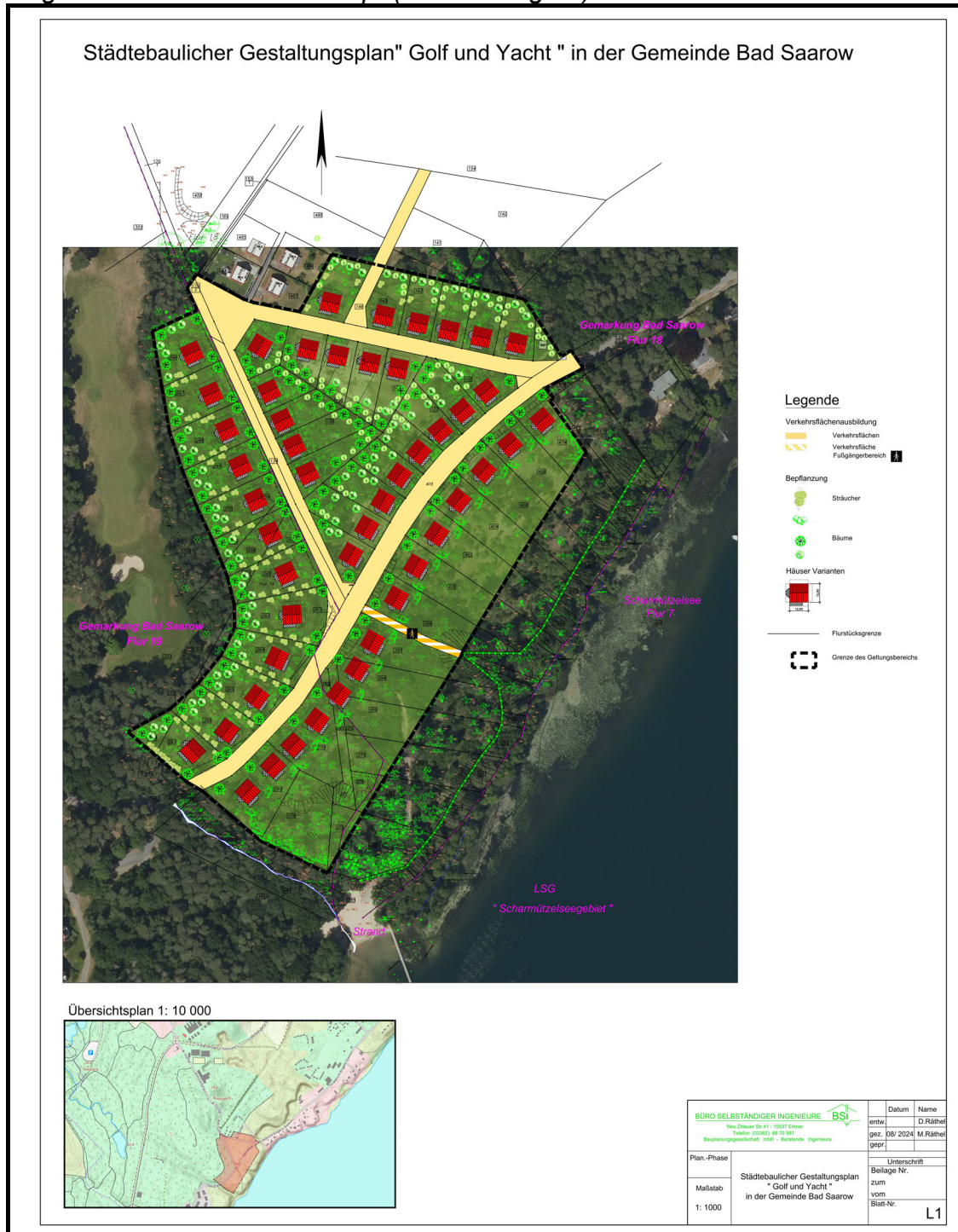
Der Vorhaben und Erschließungsvertrag mit der Amtsgemeinde Scharmützelsee aus 2001 wird mit dem Vorhabenträger SGS G&S GmbH für den vorhabenbezogenen B-Plan " Golf und Yacht" überarbeitet neu geschlossen.

Da damit die Struktur des Planes überarbeitet wurde, ist für eine Teilfläche an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebietes entlang der Straße „Seeallee“ vorgesehen.

Da das neue städtebauliche Konzept die Teilfläche im nordöstlichen Geltungsbereich die Lage der Häuser nicht den genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan „Golf und Yacht“ vom Jahr 1991 vereinbar ist, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den

Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet erforderlich und den Vorhaben- und Erschließungsvertrag vom 02.07.2001 entsprechend zu ändern
 Das vom Vorhabenträger vorgelegte städtebauliche Konzept soll die planerische Ausgangsbasis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages sein.

Abbildung 3 städtebauliches Konzept (siehe Anlage 4)



Es wird zudem Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Bauleitverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Das Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages ist die Sicherstellung der Verträglichkeit mit der weiterführenden Wohnbebauung vom Friedrich-Engels-Damm in die Seeallee. Somit erfolgt die Korrektur des Vorhaben- und Erschließungsplan „Golf und Yacht“ im Bereich Am Dreieck beschlossen im Jahre 1991.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Kosten. Der Durchführungsvertrag wird nicht Satzungsbestandteil, sofern er keine Inhalte zum Schutz von Rechten Dritter umfasst, aber vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von Planungsträger und Vorhabenträger geschlossen.

Erarbeitung eines Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom Landkreis gefordert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne); entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (17.07.2006) der Gemeinde Bad Saarow stellt den betreffenden Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Golf - dar. Im rechtsverbindlichen VEP 001 (18.10.1991) war die Fläche allerdings bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Offensichtlich wurde das im Flächennutzungsplanverfahren nicht berücksichtigt und sollte daher geändert werden.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow entwickelt werden kann, wird dieser parallel zu dieser Planung geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB Parallelverfahren).

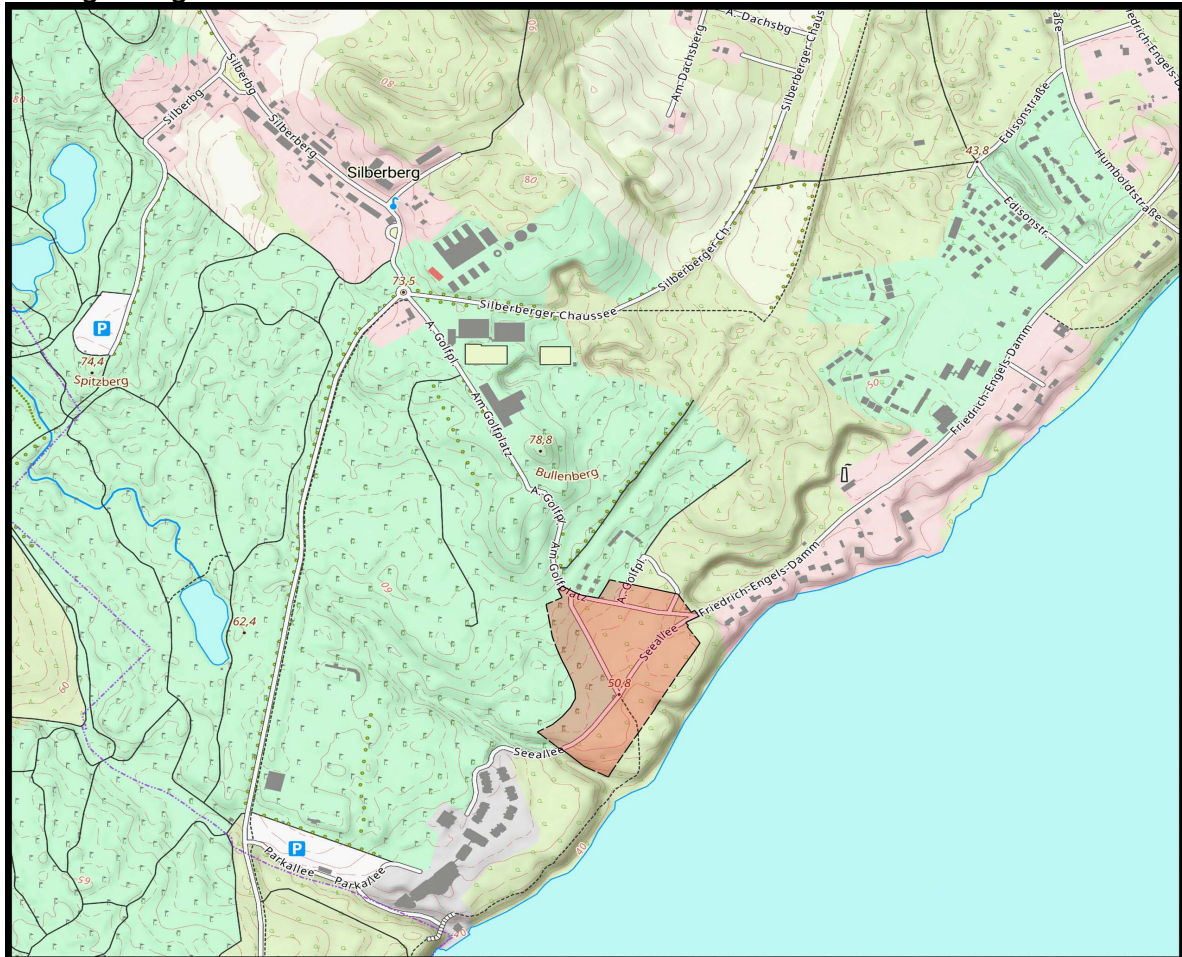
Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragssteller.

Durch den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird konkretes Baurecht für den dauerhaften Betrieb der genannten Nutzungen, unter Berücksichtigung bestehender, schützenswerter Wohnnutzungen im näheren Umfeld geschaffen.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung

1.2.1 Lage

Abbildung 4 Lage im westl. Teil des Scharmützelsees



Topographische Karte Quelle: Geobroker Brandenburg 2024

Die Gemeinde Bad Saarow gehört zum Amt Scharmützelsee und liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg an der Entwicklungsachse Berlin - Fürstenwalde - Frankfurt/Oder.

Das Amt Scharmützelsee setzt sich aus 5 Gemeinden zusammen, in denen 10959 Einwohner per 31.12.2023 angesiedelt waren, davon ca. 6546 Einwohner in Bad Saarow.

Die Gemeinde Bad Saarow nimmt laut LEP HR keine Zentralortfunktion mehr wahr.

Mit der Gemeindegebietsreform haben sich die ehemals eigenständigen Gemeinden Neu Golm, Petersdorf und Bad Saarow zur Gemeinde Bad Saarow zusammengeschlossen. Zu Bad Saarow gehören die Ortsteile Theresienhof, Pieskow, Annenhof, Marienhöhe, Saarow Strand, Silberberg und Saarow Dorf.

Die Entfernung Bad Saarows zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Die Gemeinde hat das Prädikat Kurort erhalten und im Jahr 2009 bestätigt bekommen

Fürstenwalde	4 km
Beeskow	18 km
Berlin	45 km
Potsdam	70 km
Frankfurt/Oder	30 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder führt in einer Entfernung von 5 km an der Gemeinde vorbei.

Die Landesstraßen L412 und L 35 kreuzen die Gemeindefläche. Die L412 liegt in der Nähe des vEP. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt im südlichen Bereich der Gemeindefläche. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Friedrich-Engels -Damm“ und „Seeallee“.



Ende Straße Friedrich-Engels -Damm“ und Anfang „Seeallee“



Anschluss Siedlung Straße „Am Golfplatz“



von der Seeallee
Richtung
Weg zum Strand/ Ufer-
wanderweg



Einfahrt Wohnanlage
Seeallee/ Parkallee
(156 WE)

Bad Saarow ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Fürstenwalde – Bad Saarow erreichbar. Eine Verlängerung von Bad Saarow bis Bad Saarow – Klinikum ist realisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Erschlossen und muss nach Bedarf erweitert werden.

1.2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bad Saarow betroffen sind Flur 18 und Flur 19.

Folgende Flurstücke sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen:

Bad Saarow, Flur 18

Flurstück tlw. 488, tlw. 143, tlw. 142, tlw. 138, 145, 144, 134,135, 136,137, 415,
tlw. 386, tlw. 388, tlw. 390, 392, 393, tlw. 394, tlw. 416, tlw. 397, tlw. 398, tlw. 399,
tlw. 400, tlw. 402, tlw. 404, tlw. 406, tlw. 408, tlw. 474

Bad Saarow, Flur 19

Flurstücke 246, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 und die
Flurstücke 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, tlw. 480

Abbildung 5



Quelle: Brandenburg Viewer 08/ 2024

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) umfasst eine Fläche von ca. 7,1027 ha.

1.3 Äußere Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist über die Straße Friedrich-Engels-Damm, erschlossen. Gleiches gilt für die medienseitige Ver- und Entsorgung des Standortes.

Abbildung 6



Quelle: Brandenburg Viewer 08/ 2024

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der regionale Landesentwicklungsplan von 2019 (LEP HR) stellt ein umfassendes politisches Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung in der Region dar und soll Bindeglied zwischen staatlicher und kommunaler Planung sein. Die Bauleitpläne der Gemeinden sind den im regionalen Landesentwicklungsplan dargestellten Zielen der Raumordnung und an die Landesplanung anzupassen. Die Ziele sind ferner in den Fachplanungen sowie den raumbezogenen Einzelplanungen und Maßnahmen weiter zu konkretisieren und umzusetzen.

Laut Festlegungskarte 1 des LEP HR liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Golf und Yacht" außer-halb flächenbezogener Festsetzungen, wie den Freiraumverbund (6.2 Z).

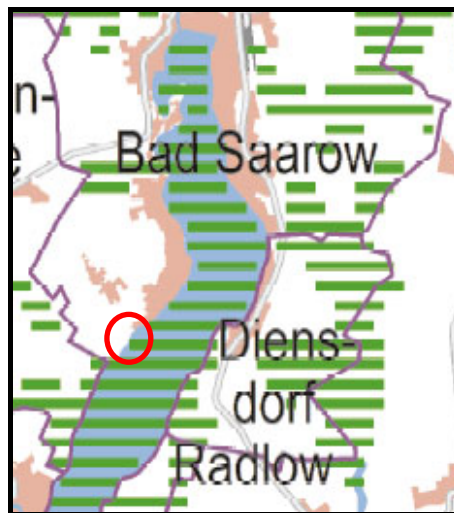


Abbildung 7 - Quelle Auszug aus dem LEP HR Festlegungskarte 1 zum Plangebiet

Die räumliche Planung soll auf die Standortvorteile aufbauend zur Förderung der Wirtschaftskraft und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen.

Innerhalb des Regionalplanentwurfs ist das Scharmützelseegebiet als Entwicklungsgebiet für Wohnen, Tourismus und Freizeit deklariert.

Quelle: Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow

Die Gemeinde Bad Saarow hat mit Unterstützung aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) - ein umfangreiches Handlungsprogramm zur künftigen Ortsentwicklung entwickelt.

Im Rahmen des Konzepts zur nachhaltigen Entwicklung der Region Scharmützelsee, Storkower See und Umgebung 2030 wurden zahlreiche Maßnahmen zum Wohnungsbau definiert, u.a. die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum und die Entwicklung alternativer Wohnmodelle für ältere (und junge) Menschen. Diese wurden jedoch bislang noch nicht ausreichend umgesetzt .

Die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Golf und Yacht" für die Entwicklung des Kurortes Bad Saarow entspricht den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung.

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen sind im Plangebiet berücksichtigt.

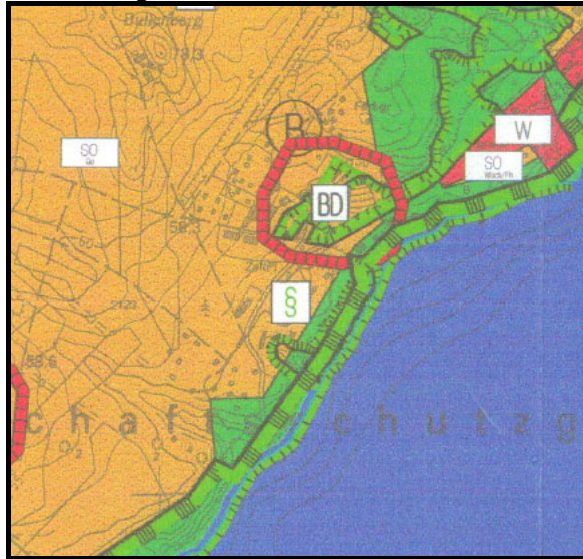
Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als sonstiges Sondergebiet Golf nach § 11 BauNVO enthalten.

Für den Teil der Gemeindefläche mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan ist das Planungskonzept mit Allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO darzustellen.

Abbildung 8



Auszug rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (17.07.2006)
der Gemeinde Bad Saarow

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow entwickelt werden kann, wird dieser parallel zu dieser Planung geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB – Parallelverfahren).

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Bad Saarow beinhaltet die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Baufläche. Diese Darstellung entspricht dem Planungsziel.

§10 BNatSchG regelt die Aufgaben der Landschaftsrahmenplanung, die unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung den Rahmen für weitere Planungen vorgibt.

§10 (1) BNatschG besagt:

„Die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für den Bereich eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen“

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Der Kurort Bad Saarow ist das Zentrum des Entwicklungsgebietes Tourismus und Erholung „Scharmützelseegebiet“.

Zielstellung der Gemeinde ist, im Planbereich die städtebauliche Ordnung so herzustellen, dass die Ansiedlung im Wohngebiet möglich sind.

Die vorliegende Planung sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vor.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Steuerung der Flächennutzung i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Regulierung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes und damit verbunden Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesundes Wohnen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Sicherung grünordnerische Maßnahmen, die sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ergeben.

Die Flächen vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat folgende Unterteilung:

	Bestand m ²	Planung m ²	Zugang/Abgang m ²
genehm. V und E-Plan 1991	64141		-64141
Wohngebiet			-6886
vorh. versiegelte Fläche	6886		
gepl. Allgemeines Wohngebiet		59489	59489
gepl. Verkehrsflächen		11538	11538
Gesamtfläche	71027	71027	0,00m ²

Die Erschließung ist über einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde gesichert.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht untersucht mit einschließlic Artenschutzfachbeitrag. Die Ausarbeitung und Qualifizierung des Umweltberichts erfolgt Verfahrensbegleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golf und Yacht“.

Durchführung durch das Büro:

Edel-Projekt GbR
Altstadt 10
15517 Fürstenwalde

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsarten Wald und Freiflächen soll in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, da der Bedarf die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum und die Entwicklung alternativer Wohnmodelle für ältere (und junge) Menschen vorhanden ist. Die Gemeinde steuert mit dem Bebauungsplan die bauliche Nutzung der Flächen nach ihren städtebaulichen Erfordernissen.

Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Die vorhandenen Flurstücksgrenzen sind zur Zeit die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Änderungen dazu sind möglich.

Da die Größe der Grundstücke es zulassen, sollen Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs. Die Flächen im Plangebiet werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit wird die offensichtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Einzelhaussegment an dieser Stelle befriedigt.

Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der Jugendlichen und der Senioren sowie behinderter Menschen sollen innerhalb des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Baugebiet widerspricht, werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.1).

Die Einschränkungen der baulichen Nutzungen haben zum Ziel, den Störgrad durch gewerbliche und andere Nutzungen gegenüber der Wohnnutzung zu verringern.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig (§ 13 BauNVO).

Die Wohnhäuser sind in den Baufelder zu integrieren. Es sind, um die Ortsstruktur beizubehalten, nur Einzelhäuser zulässig.

Um dieses in die vorhandene Landschaft gut einpassen zu können, ist die offene Bauweise für die Einordnung der Gebäude festgesetzt und auf eine weitere Reglementierung verzichtet worden.

1. **Im allgemeinen Wohngebiet werden folgende Anlagen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)**

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), sowie mit der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen sowohl die örtlichen Verhältnisse in Bezug auf vorhandene Bebauungen im Umfeld als auch die städtebaulichen Zielstellungen in Abhängigkeit von den geplanten baulichen Nutzungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten ist durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Festgesetzt werden zwei Geschosse (II).

Zulässig sind in den Baufeldern „Am Golfplatz“ (angrenzend vorh. Bebauung) und in der Baufläche im Dreieck max. 2 Wohneinheiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. Damit soll die gewünschte lockere Bebauung unterstützt, aber auch mit dem Boden sparsam umgegangen werden. Es ergibt sich aus der Festsetzung GRZ 0,2 eine versiegelbare Fläche von ca. 11.963,6 m².

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Damit sind ca. 5.981,8 m² Grundstücksfläche überbaubar und mit Anlagen nach § 14 BauNVO im Zusammenhang mit § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 17.945,4 m² versiegelbar.

Abgeleitet von der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl nach Brandenburgischer Bauordnung GFZ= 0,4 betragen. Damit ist der zweigeschossige Ausbau (Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss oder andere Varianten der zweigeschossigen Bebauung) zulässig. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht der üblichen Bebauung in den Ortslagen der Umliegenden Gemeinden.

Mit der Festsetzung der GRZ und der Geschossigkeit als Höchstmaß soll die Reglementierung des Baukörpers abgeschlossen sein.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 wird die Kategorie der möglichen Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung § 17 für Allgemeine Wohngebiete, die eine GRZ von 0,4 zulässt, deutlich unterschritten. Damit wird der Charakter des landschaftlich geprägten Wohngebietes mit bestimmt und die bebaubare Fläche reduziert.

Die gestalterische Einordnung soll dem Architekten überlassen werden.

Die Festsetzungen sollen einerseits die Einbindung in die Landschaft, als durchgrünter Wohnbereich sichern und andererseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördern.

Da die Bebaubarkeit wesentlich von der Höchstbebaubarkeit abweicht, sollen aber die Gebäude von den Eigentümern frei gestaltet und in die Baufelder integriert werden können.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, wird nicht eingeschränkt.

° Gebäudehöhe

Es ist für die Einzelhäuser eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Höhe wird nur durch die Geschossigkeit reglementiert.

2. Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der festgesetzten GRZ (§ 17 BauNVO). Die Überschreitung im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

° Bauweise

Es ist für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bebauung als Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt worden, da eine lockere und durchgrünte Bebauung vorgesehen ist.

° Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der durch sie gebildeten Baufenster können die Gebäude nach den Wünschen der Bauherren in landschaftlich reizvoller und wirtschaftlicher Anordnung errichtet werden. Die Grundfläche ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Der Versiegelungsgrad soll im Siedlungsbereich gering gehalten werden um die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Beschränkung von Terrassen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen öffentlich rechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Konfiguration der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen für die zulässigen baulichen Nutzungen.

Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt.

3.4 Erschließung und städtebauliche Struktur

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Friedrich-Engels-Damm/ Seeallee, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Gleiche gilt für den Weg „Am Golfplatz“. Die vorhandenen Straßen können die Aufnahme des Individualverkehrs sichern.

Die Straßenbegrenzungslinie wird von den Flächen anderer Nutzung abgegrenzt. Die Verkehrsflächen werden mit Regenwasserkanal im Bereich der Straße Silberberg und mit Versickerungsmulde im Weg zum Golfplatz ausgebaut. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine)

Alle im Bebauungsplan befindlichen Grundstücke sind durch vorhandene Straßen erschlossen.

Stellplätze sind für die Bauvorhaben gemäß den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung von den Bauherren auf den Grundstücken nachzuweisen. Festlegungen zur Gliederung der Verkehrsflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht enthalten und werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Friedrich-Engels-Damm/ Seeallee
Im Rahmen der weiteren Planung gilt es zu berücksichtigen, dass die Breite 5,50 m der Erschließungsstraßen mindestens den Begegnungsfall LKW/PKW (bei verminderter Geschwindigkeit) ermöglicht.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

° mediale Infrastruktur

In der Planzeichnung ist die Führung der Versorgungsleitungen und Leitungen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB nicht ausgewiesen. Sie werden in den öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die Erschließung wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Nebenanlagen für die Medienträger werden gemäß § 14 (2) BauNVO auf allen Bauflächen als Ausnahme zugelassen, auch wenn keine Flächen für die Versorgung und Entsorgung festgesetzt sind. Damit soll den Erschließungsträgern eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht werden und eine uneingeschränkte Leitungsführung gesichert sein.

Eine Ausweisung der Rohrleitungsführung der Versorgungsleitungen im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen, auch gemäß der zu § 14 BauNVO getroffenen Aussagen, nicht notwendig. Sie sind damit überall zulässig.

Die Trassen für alle Medienträger werden innerhalb der Verkehrsfläche verlegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Ableitung des Abwassers ist gesichert. Der zuständige ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/Mark“, Storkow/Mark Fürstenwalder Straße 66, 15864 Storkow / Mark.

Grundsätzlich werden die Trassenführungen innerhalb der Erschließungsstraßen- und Wege vorgenommen.

Die Ableitung erfolgt über Kanäle, die in ein Pumpwerk münden.

Das Abwasserpumpwerk fördert dann in die Abwasserdruckleitung in der Straße Silberberg, von der das Abwasser über die Abwasserringleitung um den Scharmützelsee der Kläranlage Storkow zugeführt wird.

Flächen für die Abfallentsorgung werden nicht festgesetzt. Sie sind als sonstige Flächen an allen Stellen der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Sie werden auf den Baugrundstücken durch die Eigentümer eingeordnet

Das Regenwasser, welches auf den Dächern der Häuser anfällt, wird ebenfalls breitflächig am Anfallort auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebte Bodenzonen versickert.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in muldenähnlichen angelegten Randflächen der Straßen über die belebte Bodenzone versickert.

Dies erfolgt, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt am Anfallort wieder zuzuführen.

Die breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig. Hingegen ist das Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser über technische Anlagen, z.B. Mulden eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und erlaubnispflichtig.

Die Verbindungsmöglichkeiten der einzelnen Nummern des § 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht es, die verschiedenen Zwecke der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen, z.B. die Vermeidung von Überschwemmungen, die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion, die Nutzung des Wassers zur Gartenbewässerung der Grundstücke (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 9 Rn. 119a).

Versickerungsmulden als dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen werden nach Nr. 14, 15 und 20 festgesetzt (BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9.00), da die Anlagen den Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduzieren und zur Neubildung von Grundwasser beitragen und im Oberflächenwasser enthaltende Schadstoffe bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone zurückgehalten.

Regenwassernutzung

Eine Festsetzung zur Verwendung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder im Haushalt (z. B. in Toiletten, Spül- oder Waschmaschinen) ist nichtig und rechtswidrig, weil erforderliche städtebauliche Gründe i. S. d. § 9 Abs. 1 1. Halbsatz BauGB fehlen (so: BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9.00, NVwZ 2002, 202 (203)). Der BVerwG führt in seinem Urteil weiter aus:

Die Niederschlagswasserverwendung findet schon deshalb in § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage, weil der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehle.

Gegebenenfalls sind hier gesonderte wasserrechtliche Verfahren erforderlich. (Rechtsgrundlage: §§ 8 und 9 Absatz 1 Nr. 4 WHG).

Für die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung auf den Grundstücken können die vom B-Plan betroffenen Grundstückseigentümer eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn Ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird. Dies kann gemäß § 66 Absatz 2 Nummer 1 BbgWG mit einer Satzung gemäß § 54 Absatz 4 Satz 2 und 3 des BbgWG erfolgen:

„Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

Löschwasser

Der Träger des Brandschutzes, hier das Amt Scharmützelsee, muss eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sichern. Der Löschwasserbedarf beträgt für ein Allgemeines Wohngebiet 48 m³/h, vorgehalten für einen Löschzeitraum von mindestens zwei Stunden.

5x Feuerlösch Hydrant TWL DN 150 befinden sich im Geltungsbereich und die Standorte wurden in die Planzeichnung übernommen.

Der Feuer- und Brandschutz ist ausreichend berücksichtigt.

Folgende Hinweise zum Feuer- und Brandschutz sind einzuhalten:

Bei der Erschließung / Bebauung von Grundstücken ist es erforderlich, die Zugänge oder Zufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienstorganisationen zu gewährleisten sowie die Versorgung dieser Gebiete mit Löschwasser sicherzustellen.

Die Träger des Brandschutzes (Ämter, amtsfreie Gemeinden und kreisfreie Städte) müssen dazu eine den Örtlichen Verhältnisse angemessene Löschwasserversorgung sichern. Bei darüber hinausgehender Brandgefährdung ist die Versorgung durch den Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigten zu sichern (§ 1 Abs. 3 Brandschutzgesetz).

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist im DVGW-Arbeitsblatt 405 bezüglich der Löschwassermenge geregelt. Dabei sind grundsätzlich Überflurhydranten den für die Feuerwehr nachteiligen Unterflurhydranten vorzuziehen. Vorweg sollte geprüft werden, ob eine Versorgung aus offenen Gewässern (Saugstellen) möglich ist.

Brunnen, Löschwasserteiche und -behälter sind weitere Möglichkeiten der Versorgung. Die Grundversorgung (48m³/h über 2h) ist über die vorhandene Trinkwasserleitung gesichert.

Bei einer Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwasserleitungsnetz sind weitere Absprachen mit dem Ordnungsamt des Amtes Scharmützelsee, Tel.: 033031/45100, hinsichtlich der Hydrantenstandorte, zu führen.

Für die Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes und die Weiterentwicklung der Erschließungsanlagen zur Elektroversorgung ist eine Abstimmung mit der E.on e.dis im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.

Bei der elektrotechnischen Versorgung sind die Errichtung und Inbetriebnahme von Anlagen ab 1 kV gemäß 26. BImSchV dem Amt für Immissionsschutz anzuzeigen.

Telekommunikation wird im laufenden Verfahren geklärt.

Für Telefonanschlüsse über die Deutsche Telekom ist bei der Ausführung der Bauarbeiten die Beschädigung der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden. Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) ist einzuhalten.

Auch beim Anpflanzen von Bäumen und Kleingehölzen gelten die Schutzbestimmungen für TK Linien.

Es sind die Anpassungen vorhandener und die Verlegung zusätzlicher TK-Linien erforderlich. Diese sollen im Rahmen der Erschließungsplanung geplant werden und mindestens 4 Monate vor Baubeginn zur Realisierung angemeldet werden.

Anlagen der EWE liegen im Bebauungsplan vor.

Neue Erdgasversorgungsleitungen sollen grundsätzlich in den Gehwegen oder den Fahrbahnseitenräumen verlegt werden. Die Überdeckung soll 0,8 m betragen.

Abfallbeseitigung

Flächen für Abfallbehälter sind Nebenanlagen und deshalb in jedem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässig und nicht gesondert festsetzbar.

° Sonstige Hinweise

Gemäß § 4 BbgBO ist die Bebauung von Grundstücken nur zulässig, wenn die Erschließung i.S. § 4 Abs.2 BbgBO gesichert ist. Ob es sich dabei um eine private Verkehrsfläche oder um eine Öffentliche Verkehrsfläche handelt, auch dies ist in den Planunterlagen kenntlich zu machen, hat nichts mit dem Verlauf der Verkehrsfläche und dessen Breite zu tun. Gleiches gilt für § 5 Abs.3 BbgBO.

§ 4 BbgBO Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist,

1. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich gesichert ist; für Wohngebäu-

- de geringer Höhe sind nicht befahrbare Wohnwege von nicht mehr als 50 m Länge zulässig,
2. bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasser-versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen benutzbar sind.

3.5 Natur und Landschaft

Der Umweltbericht wird nach § 2 a BauGB als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans beigelegt. Im Umweltbericht sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festzuhalten. Der Umweltbericht enthält feste Bestandteile, die vor allen die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschreiben.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht untersucht mit einschließend Artenschutzfachbeitrag. Die Ausarbeitung und Qualifizierung des Umweltberichts erfolgt Verfahrensbegleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golf und Yacht“.

Eine Waldumwandlung für die Fläche des Bebauungsplans ist durchzuführen, es werden keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es keine Naturdenkmale.

Es werden keine Wasserschutzgebiete durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.

Die Lage der geplanten Bebauung hat einen Abstand 50 Meter Uferlinie (§ 61 BNatSchG Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) und liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Scharmützelseegebiet. (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 13.08.2002)

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird westlich vom Golfplatz begrenzt.

Im Norden schließt sich ebenfalls der Golfplatz und östlich die Straße Silberberg (10101) an. Im Süden grenzen die Wohngrundstücke an das Plangebiet.

3.6 Schallschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Da das Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet klassifiziert ist, wird mit der Überschreitung der empfohlenen Richtwerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht gerechnet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bebauungsplan eingehalten.

Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

3.7 Denkmalschutz

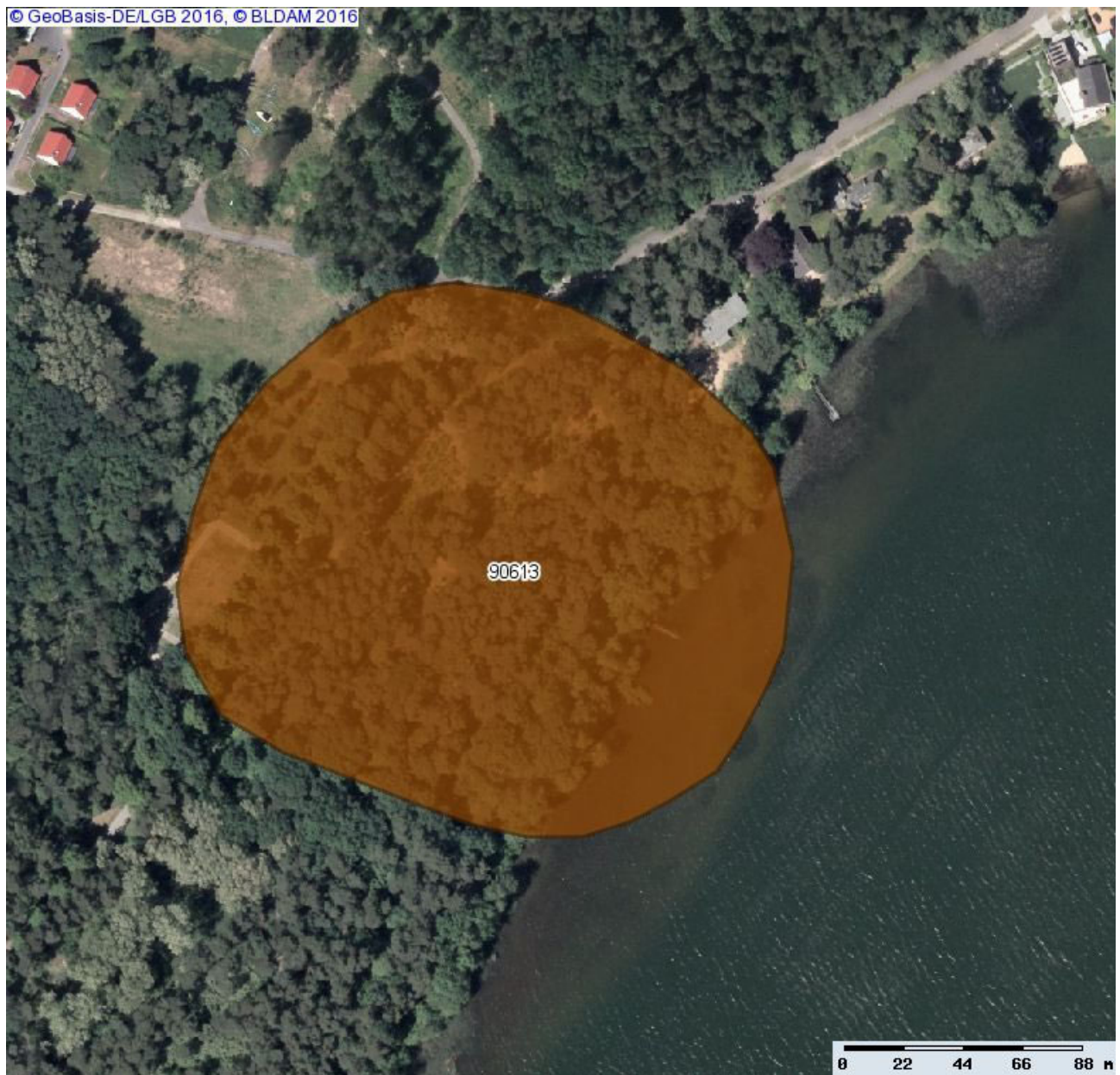
Baudenkmalpflegerische Belange werden vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht berührt.

Bodendenkmal tlw. im Geltungsbereich nach Denkmalschutz

90613 Siedlung Urgeschichte

Abbildung 9

Quelle:



3.8 Kampfmittelbelastung

Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt. Sollten Kampfmittel vermutet werden, sind im Zuge der Planung des konkreten Bauvorhabens entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Sollten bei Bauarbeiten nach Freigabe dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese in ihrer Lage nicht zu verändern, die Arbeiten einzustellen und der Staatliche Munitionsbergungsdienst oder das Ordnungsamt zu informieren.

3.9 Alternativen Prüfung

Die Gemeinde Bad Saarow verfügt nicht über anderweitige, geeignete Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland und ist daher auf Initiativen von Flächeneigentümern angewiesen. Eine Planungsalternative besteht somit nicht.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird parallel zum Verfahren erarbeitet. Anlage 1
Ausführung durch:

Edel-Projekt GbR
Altstadt 10
15517 Fürstenwalde

5. Satzung der Gemeinde Bad Saarow und des Amtes Scharmützelsee

Nachrichtliche Übernahme

1. Im Plangebiet findet die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Saarow Anwendung.
2. Im Plangebiet findet die gültige Baumsatzung der Gemeinde Bad Saarow Anwendung.
3. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Bad Saarow und dem Vorhabenträger.

6. Rechtsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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])

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S.,ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5 März 2024 (GVBl. I Nr. 9)

5. Verfahren

Einleitungsbeschluss

Beschluss-Nr. 11-4101-36/24

Beschluss zur Einleitung der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Golf & Yacht“ der Gemeinde Bad Saarow für das Grundstück in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18, Flurstücke 134-137, 138 teilw., 142, 143 teilw., 144, 145, 386 teilw., 388 teilw., 390 teilw., 392, 393, 394 teilw., 397-400 teilw., 402 teilw., 404 teilw., 406 teilw., 408 teilw., 415, 416 teilw., 474 teilw., 488 teilw., Flur 19, Flurstücke 246-251, 254-267, 269-276, 480 teilw., zur Änderung des zulässigen Baufeldes nach § 12 BauGB
Der Beschluss wurde gefasst.

Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee 24. Jahrgang, Nummer 12 Freitag, 29.11.2024