

**Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 7. Änderung
- Teilplan 1**

Gemeinde Bad Saarow

Begründung zum Entwurf

November 2024

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

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

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	6
1.2	Lage des Plangebiets und des Änderungsbereichs	6
1.3	Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	6
1.4	Ziel der Planung	7
2	Verfahren	7
2.1	Einleitungsbeschluss	7
2.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.6	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.7	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
2.7.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.7.2	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.7.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.7.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
3	Bestandssituation	9
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	9
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
3.2.1	Topographie und Geologie	9
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.2.3	Arten und Biotope	10
3.2.4	Klima und Luft	11
3.2.5	Landschaftsbild und Erholung	11
3.3	Bodenverunreinigungen	12
3.3.1	Altlasten	12
3.3.2	Kampfmittel	12
3.4	Bau- und Bodendenkmale	12
3.4.1	Baudenkmale	12
3.4.2	Bodendenkmale	13
3.5	Erschließung	13
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	13
3.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.5.3	Fußgänger und Radfahrer	13
3.6	Technische Infrastruktur	13

3.6.1	Ver- und Entsorgung	13
3.6.2	Löschwasser	13
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.3	Regionalplanung	14
4.2	Flächennutzungsplan	15
4.3	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“	16
4.4	Bebauungsplan Nr. 007 „Zentrum“	16
4.5	Gestaltungssatzung	17
4.6	Kommunale Satzungen	18
4.7	Ortsentwicklungskonzept	18
4.8	Bergbauberechtigung	18
4.9	Bauschutzbereich	18
5	Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplans	19
5.1	Änderungsbereich	19
5.2	Art der baulichen Nutzung	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3.1	Grundflächenzahl	20
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	20
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	20
5.4	Bauweise	20
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.6	Größe der Baugrundstücke	20
5.7	Stellplätze und Garagen	21
5.8	Nebenanlagen	21
5.9	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	21
5.9.1	Graben	21
5.9.2	Gewässerrandstreifen	22
5.10	Fahrrecht	22
5.11	Immissionsschutz	22
5.11.1	Lärmschutz	22
5.11.2	Lichtemissionen	22
5.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.12.1	Flächenbefestigungen	23
5.12.2	<u>Artenschutz</u>	23
5.13	Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	25
5.14	Örtliche Bauvorschriften	26
5.14.1	Dächer	26
5.14.2	Einfriedungen	26

5.14.3	Abgrabungen	26
5.14.4	Werbeanlagen	27
6	Flächenbilanz	27
7	Auswirkungen der Planung	27
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	27
7.2	Verkehr	27
7.3	Ver- und Entsorgung	27
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	27
7.5	Arten und Biotope	27
7.5.1	Waldumwandlung	28
7.5.2	Artenschutz	28
7.5.3	Boden, Wasser	29
7.5.4	Klima, Luft	29
7.5.5	Mensch, Erholung	29
7.5.6	Landschaftsbild	29
7.5.7	Kultur- und Sachgüter	29
7.5.8	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	29
7.6	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	29
7.7	Maßnahmen der Bodenordnung	29
7.8	Kosten	30
8	Rechtliche Grundlagen	30
9	Anlagen	30
9.1	Textliche Festsetzungen	30
9.2	Nachrichtliche Übernahme	33
9.3	Hinweise	33
9.4	<u>Gutachten</u>	34

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

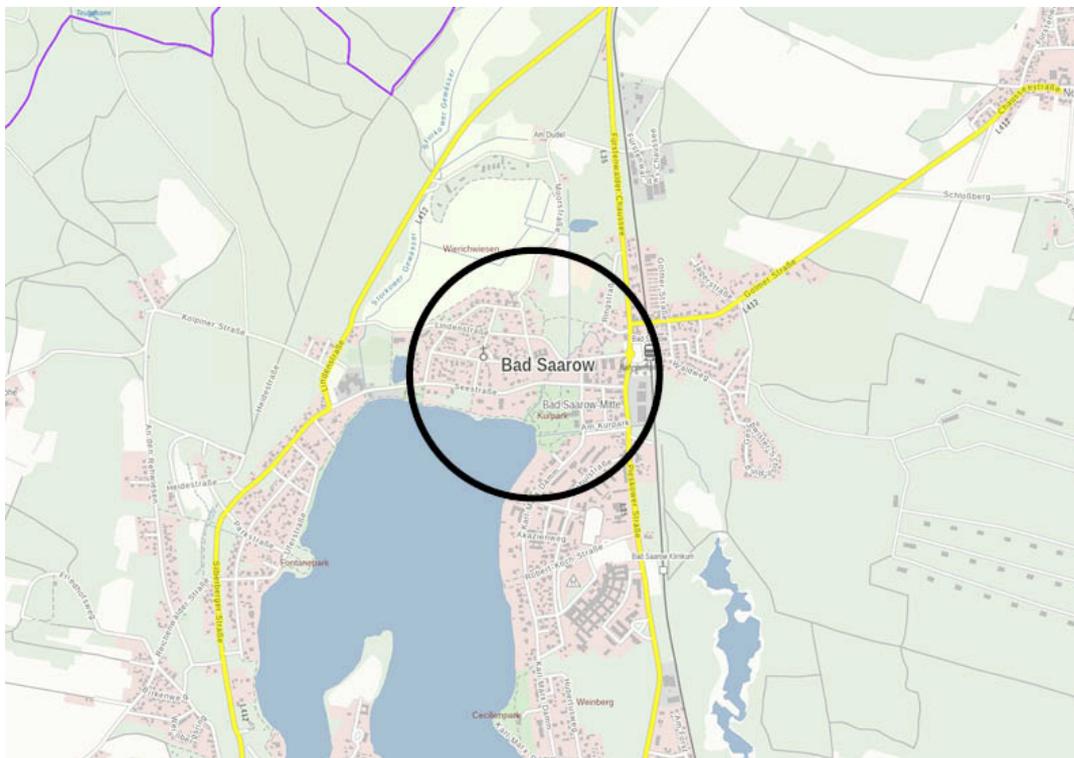
Gegenstand der Planung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 045 „Saarow Mitte“ in der Gemeinde Bad Saarow in einem Teilbereich zu ändern (7. Änderung).

Die Eigentümer der Flurstücke 81, 83 und 172 der Flur 10 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow nördlich der Ulmenstraße beabsichtigen dort, gegenüber der Kurpark Kolonnaden und des bestehenden Hotels, eine Hotelenerweiterung mit ca. 30 Zimmern mit Tiefgarage und einem kleinen Wellnessbereich zu errichten.

Da das geplante Vorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans nicht umsetzbar ist, muss dieser geändert werden.

1.2 Lage des Plangebiets und des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Bad Saarow westlich der Pieskower Chaussee und nördlich des Scharmützelsees. Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebiets nördlich der Ulmenstraße.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.3 Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasste gemäß Einleitungsbeschluss vom 11. Dezember 2023 die Flurstücke 81 (tlw.), 83 (tlw.) und 172 der Flur 10 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Nach der Frühzeitigen Beteiligung wurde der B-Plan in die Teilpläne 1 und 2 geteilt, da wesentliche abwägungsrelevante Themen (u. a. denkmalpflegerische Belange und Umgang mit dem Graben) für den am Bahnhofsvorplatz liegenden Teil des Flurstücks 172 in Bezug auf die angestrebten Planungsziele mit den relevanten Behörden (u. a. Denkmalschutzbehörde und Wasser- und Bodenverband) nicht abschließend geklärt werden konnten.

Der Umgriff des Teilplans 1 umfasst somit die Flurstücke 81 (tlw.), 83 (tlw.) und 172 (tlw.) der Flur 10 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow mit einer Größe von ca. 0,3 ha.

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 25. Oktober 2023

1.4 Ziel der Planung

Mit der 7. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau einer Hotelenerweiterung mit ca. 30 Zimmern, einer Tiefgarage (auch für die Öffentlichkeit) und einem kleinen Wellnessbereich geschaffen werden.

Ergänzend dazu werden die vom Bauausschuss der Gemeinde Bad Saarow in seiner Sitzung am 16. Oktober 2023 aufgrund aktueller Entwicklungen beschlossenen und durch die Verwaltung am 20. Oktober 2023 ergänzten Anforderungen zu Mindestgrundstücksgrößen, dem Verhältnis Wohnen/ Ferienwohnen, Abgrabungen, Standorten von Solar- und Photovoltaikanlagen und Gestaltung berücksichtigt, soweit diese nicht schon im rechtskräftigen B-Plan berücksichtigt wurden.

2 Verfahren

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 11. Dezember 2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst. [Gemäß Einleitungsbeschluss soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.](#)

Veränderungssperre

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des B-Plans hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow am 22. März 2021 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Notwendigkeit der Veränderungssperre resultiert aus der konkreten Möglichkeit, dass bestehende Gebäude und Grundstücke vor Fertigstellung der Änderung des B-Plans so baulich in Anspruch genommen werden, dass eine derartige, zukünftige Nutzung und Sicherung durch Schaffung vollendeter Tatsachen und im Wege des Bestandsschutzes für die Eigentümer der Baulichkeiten ausgeschlossen und die geordnete und an den Zielen der Gemeinde orientierte Entwicklung des Gebietes somit in Frage gestellt wird.

2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 17. Mai 2024 beteiligt worden.

[Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg hat mit Schreiben vom 3. Juni 2024 mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.](#)

[Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde mit Schreiben vom 17. Mai 2024 beteiligt. Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 hat die Planungsstelle mitgeteilt, dass die Planungsabsichten keine Belange der Regionalplanung berühren.](#)

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom 21. Mai 2024 bis einschließlich 2. Juli 2024 statt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. Mai 2024 beteiligt.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.7.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Von Bürgern sind keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Plans eingegangen.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB wurden 38 Behörden/ Träger öffentlicher Belange sowie 8 Nachbargemeinden beteiligt. Zum Vorentwurf des B-Plans haben sich 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Der Landkreis Oder-Spree, Abt. Umweltamt, Sachgebiet untere Naturschutzbehörde hat auf die Notwendigkeit einer faunistischen Untersuchung des Plangebietes hingewiesen, um Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im weiteren Verfahren untersucht sowie notwendige Maßnahmen berücksichtigt.

Der Landkreis Oder-Spree, Abt. Umweltamt, Sachgebiet untere Wasserbehörde hat auf die einzuhaltenden Bestimmungen bezüglich des im Plangebiet verlaufenden Grabens hingewiesen.

Der Landkreis Oder-Spree, Abt. Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung, hat zur Erleichterung der Lesbarkeit des Planes darauf hingewiesen einen Ausschnitt des Originalplanes auf dem Plandokument abzubilden. Diesem Vorschlag wurde gefolgt.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat ebenso wie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum auf denkmalpflegerische Belange des Bahnhofsensembles betreffend und angrenzend stehende Baudenkmale hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt hat darauf hingewiesen, dass für ein konfliktfreies Nebeneinander mögliche Störpotenziale mit angrenzenden sensiblen Nutzungen nachvollziehbar dargestellt werden sollten. Die Begründung wird diesbezüglich erweitert.

Der Landesbetrieb Forst, Forstamt Oder-Spree, hat darauf hingewiesen, dass der überplante Bereich teilweise forstlich kartiert und somit im Waldkataster enthalten ist und für die Inanspruchnahme ein entsprechender Waldausgleich erfolgen muss. Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat darauf hingewiesen, dass ein Teil des Änderungsbereiches Wald ist und entsprechende Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen festzusetzen sind. Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Darüber hinaus wurde auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens hingewiesen.

2.7.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, wird straßenseitig an der Ulmenstraße aber zum Parken von Kraftfahrzeugen für die auf der südlich der Ulmenstraße liegenden Nutzungen genutzt und ist eingezäunt. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend steht an der Ulmenstraße ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach. Östlich steht an der Ulmenstraße/ Ecke Fürstenwalder Straße ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Schrägdach.

Die Fläche kann, aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und vorhandener Beeinträchtigungen als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

3.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

Der Änderungsbereich fällt in Süd-Nord-Richtung bis zur Böschungsoberkante des Grabens von ca. 45 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) auf ca. 44 m ü. NHN ab. Die Grabensohle liegt zwischen ca. 42 m ü. NHN im Osten und ca. 41 m ü. NHN im Westen.

Boden

Der Boden wird durch periglaziale bis fluviatile Ablagerungen geprägt. Vorherrschend sind Sand, z. T. schluffig, in Schwemmkegeln schwach kiesig, z. T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt. Er ist in dem Bereich des Plangebiets der zum Parken genutzt wird verdichtet.

Bei den Böden im Plangebiet handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Aufgrund der Teilversiegelung an der Ulmenstraße sind hier geringe Vorbelastungen vorhanden.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Nach hydrologischer Karte HYK 50-1 des LGBR steht im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler an. In der HYK 50-1 verläuft durch das Plangebiet eine Grundwasserhydroisohypse mit 39 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von 43,6 - 45 m ü. NHN liegt der Grundwasserflurabstand demnach bei 4,6 m unter Geländeoberkante (GOK) im zentralen Teil bzw. bei bis zu 6 m im Südtail an der Ulmenstraße.

Bei der Grabensohle an der Nordgrenze liegt der Abstand dann bei 1,9 - 2,6 m ü. NHN. Aufgrund der Sandböden ist das Wasserrückhaltevermögen und die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering. Nach HYH 50-3 liegt die Verweildauer des Sickerwassers bei wenigen Tagen bis max. 1 Jahr. Das Gebiet entwässert in Richtung Südwesten in die Rinne mit dem Scharmützelsee.

Im Plangebiet sind nur im Bereich der teilversiegelten und stark verdichteten Flächen an der Ulmenstraße mehr oder weniger starke Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser vorhanden. Im überwiegenden Teil des Areal liegen derzeit keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen der Wasserfunktionen vor.

Oberflächengewässer

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft von Osten aus Richtung Bahnhof kommend ein temporär wasserführender Graben (Gewässer II. Ordnung) der weiter in westliche Richtung verläuft. Der Graben ist sowohl östlich als auch westlich des Plangebiets verrohrt. Er dient der Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in das umliegende Grabensystem bzw. den Scharmützelsee.

3.2.3 Arten und Biotope

Flora

Der Änderungsbereich ist mit Waldbäumen und außer im straßennahen Bereich mit feldgehölzähnlichen Strukturen bewachsen. Entlang des Grabens stehen fünf markante Eichen. Der straßennahe Bereich wird als Stellplatzfläche der gegenüberliegenden Nutzungen genutzt. Der Boden ist in dem Bereich teilweise versiegelt bzw. verdichtet.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus Kiefern-Traubeneichen-Wald. An der Nordgrenze des Plangebiets schließen moorige Bereiche mit Erlenbruchwald an.

Die überplanten Flurstücke 81, 82 und 172 (teilw.), der Flur 10, der Gemarkung Bad Saarow sind forstlich kartiert und somit im Waldkataster enthalten. Sie sind im Waldverzeichnis unter der forstlichen Abt. 2346 Nr. 14 erfasst und sind dem Waldgebiet (WAG) 194-Langewahl zugeordnet. Besondere Waldfunktionen (WF) liegen nicht auf den angegebenen Flurstücken.

Im B-Plan und ebenso im FNP der Gemeinde Bad Saarow sind die benannten Flurstücke bereits als Wohnbaufläche dargestellt. In vorhergehenden Stellungnahmen des Landesbetriebs Forst wurde eine Umnutzung des Waldes in Aussicht gestellt.

Für die Inanspruchnahme der Waldfläche, muss eine Ersatzmaßnahme im Verhältnis 1:1 geleistet werden. Die Größe der beanspruchten Waldfläche beträgt auf die Teilpläne 1 und 2 bezogen ca. 3.365 m², die als Mischwaldfläche (30-50% Laubholzanteil) zu ersetzen ist.

Im Oktober 2024 wurden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Bäume gefällt.



Luftbild mit Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans (schwarz) und des Änderungsbereichs (rot) (Ohne Maßstab)²

Fauna

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden von März bis Juli 2024 durch mehrfache Begehungen untersucht. Die Ergebnisse wurden dokumentiert (s. 9.4 Gutachten).³

² Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 14. November 2023

³ Prüfung der Umweltbelange zum B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 7. Änderung - Teilplan 1, Büro für Umweltplanungen, November 2024

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 12 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zipp Zalp) festgestellt.

Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die Ausflugbeobachtung zur Dämmerungszeit erbrachte für das Waldstück keine Quartiernachweise von Fledermäusen. Aufgrund der Kartierungsergebnisse hat das Plangebiet keine essentielle und demnach nur eine geringe bis mittlere Bedeutung bzw. untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse, da es nur zur Jagd- und bzw. als Nahrungshabitat durch die festgestellten Fledermäuse genutzt wurde.

Das Plangebiet weist eine Habitateignung für Amphibien und Reptilien auf. Da jedoch trotz intensiver Suche kein Nachweis erfolgte, stellt das Plangebiet für Amphibien und Reptilien augenscheinlich keinen bzw. nur einen gering geeigneten Lebensraum dar.

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 einer Straße ein Wechsel in das Plangebiet eigentlich nicht möglich ist. Die Begehungen erbrachten keine Hinweise auf eine Besiedelung.

Aufgrund der vorgefundenen Insektenarten kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die örtliche Insektenwelt aufweist.

Zum Schutz der örtlichen Fauna werden Maßnahmen erforderlich (s. 5.12.2 Artenschutz).

3.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18° C bis 18,5° C im Juni und -1° C bis 0° C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8° C bis 9° C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen, gemessen in Pieskow, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum liegt im Monat Juni. Die Grundwasserneubildung erfolgt vor allem außerhalb der Vegetationszeit.

Die bewaldete Landschaft inner- und außerhalb des Plangebiets sowie die Wasserfläche des Scharmützelsees in ca. 440 m Entfernung übernehmen wichtige Funktionen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet in Bad Saarow. Durch die geschlossene Waldstruktur innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Umgebung werden starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen, da die durchgängigen Vegetationsbestände im Gebiet klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu versiegelten und z. B. vegetationsfreien Flächen) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte auszeichnen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Straßenverkehrs auf der angrenzenden Ulmenstraße liegen hier jedoch auch Einschränkungen vor, so dass das Plangebiet als vorbelastet bezeichnet werden kann.

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Waldfläche geprägt, die den Großteil des Plangebiets einnimmt. Aufgrund vorhandener Flächenbefestigungen an der Ulmenstraße und der großflächigen Einzäunung liegen Beeinträchtigungen vor, die eine geringfügige Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft darstellen.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch die vorhandene Einzäunung sind Trennwirkungen vorhanden, die einer Freizeit- und Erholungsnutzung entgegenstehen.

Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner Umgebung zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf das Plangebiet auswirken kann.

3.3 Bodenverunreinigungen

3.3.1 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.

3.3.2 Kampfmittel

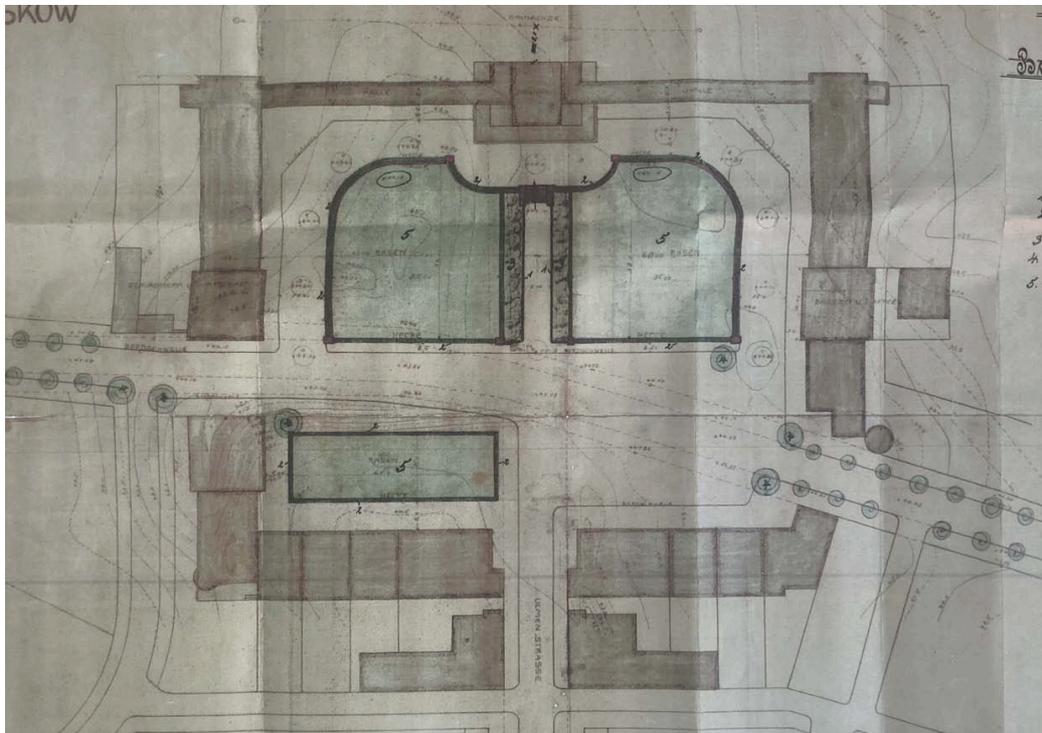
Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten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

3.4 Bau- und Bodendenkmale

3.4.1 Baudenkmale

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.



Plan Villenkolonie Saarow-Pieskow, 1911⁴

⁴ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 15.7.2024

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind folgende Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen:

- Wohn- und Geschäftshaus „Bahnsches Haus“ (Bahnhofplatz 10), Denkmal-Nr. 09115188,
- Bahnhofsanlage mit Empfangsgebäude, Kolonnaden, Seitenflügeln, Vorplatz und Apotheke (Bahnhofplatz 1), Denkmal-Nr. 09115003.

Der Schutz der Umgebung der Denkmale (Umgebungsschutz) ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Die Baudenkmale werden im B-Plan (außerhalb des Änderungsbereichs) gekennzeichnet.

3.4.2 Bodendenkmale

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

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Ulmenstraße von Süden erschlossen. Die Ulmenstraße ist im Zweirichtungsverkehr befahrbar.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof Bad Saarow in ca. 100 m Entfernung östlich des Änderungsbereichs und die von dort verkehrenden Bahn und Buslinien.

3.5.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Fürstenwalder Chaussee ist auf deren westlicher Seite ein separater, straßenbegleitender Fuß- und Radweg vorhanden. Entlang der Ulmenstraße verlaufen beidseitig Fußwege.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Abwassererschließung des Änderungsbereichs kann über vorhandene Leitungen in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ erfolgen. Elektroleitungen sowie Fernmeldekabel der EWE Netz GmbH sind im Umfeld des Plangebiets vorhanden.

3.6.2 Löschwasser

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

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und

in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung können auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen werden. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.⁵

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung entspricht § 5 Abs. 2 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. Der B-Plan dient der Aktivierung von derzeit nicht bebauten aber vorgeplanten Flächen im Innenbereich.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

4.1.3 Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

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

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

⁵ Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G), München, Oktober 2018

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

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

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

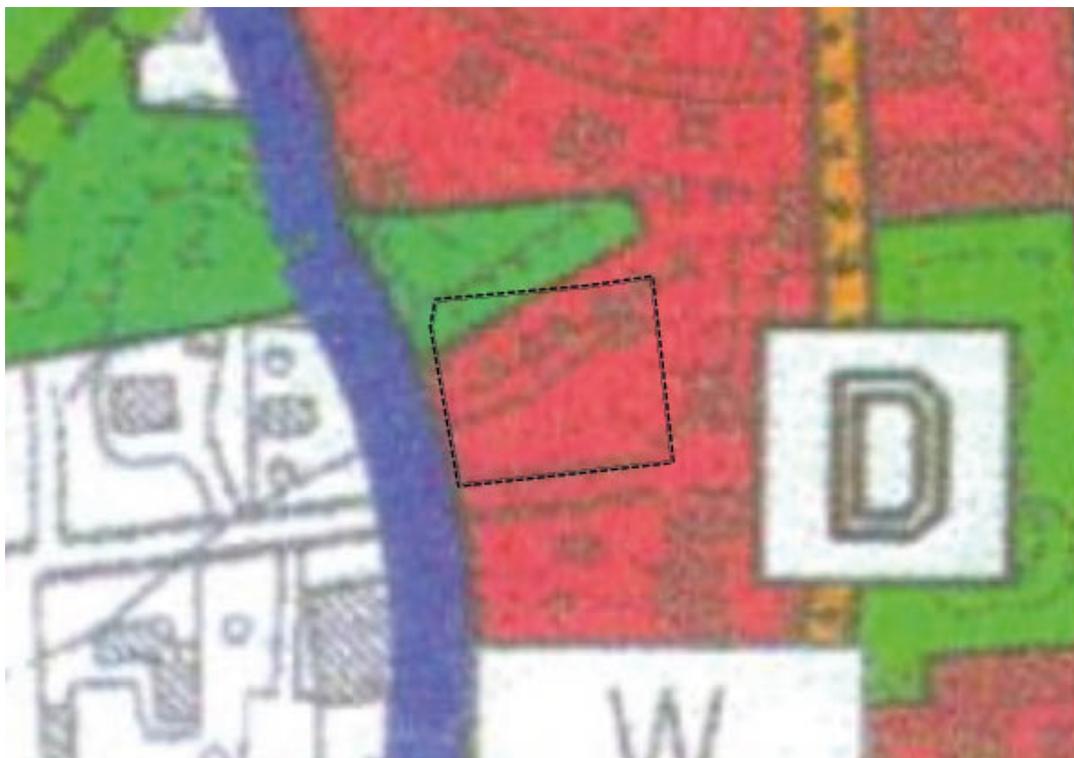
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21. Juni 2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler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

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow Stand 13. Juli 2006 stellt den Änderungsbereich weitestgehend als Wohnbaufläche dar. Ein kleinen Teil im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird als Grünfläche dargestellt. Der rechtskräftige B-Plan wurde aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Saarow entwickelt.

Die 7. Änderung des B-Plans ist aus dem rechtswirksamen FNP entwickelbar. Die Grundkonzeption des FNP bleibt mit den Festsetzungen des B-Plans unberührt. Ein Hotel der geplanten Größenordnung wäre auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

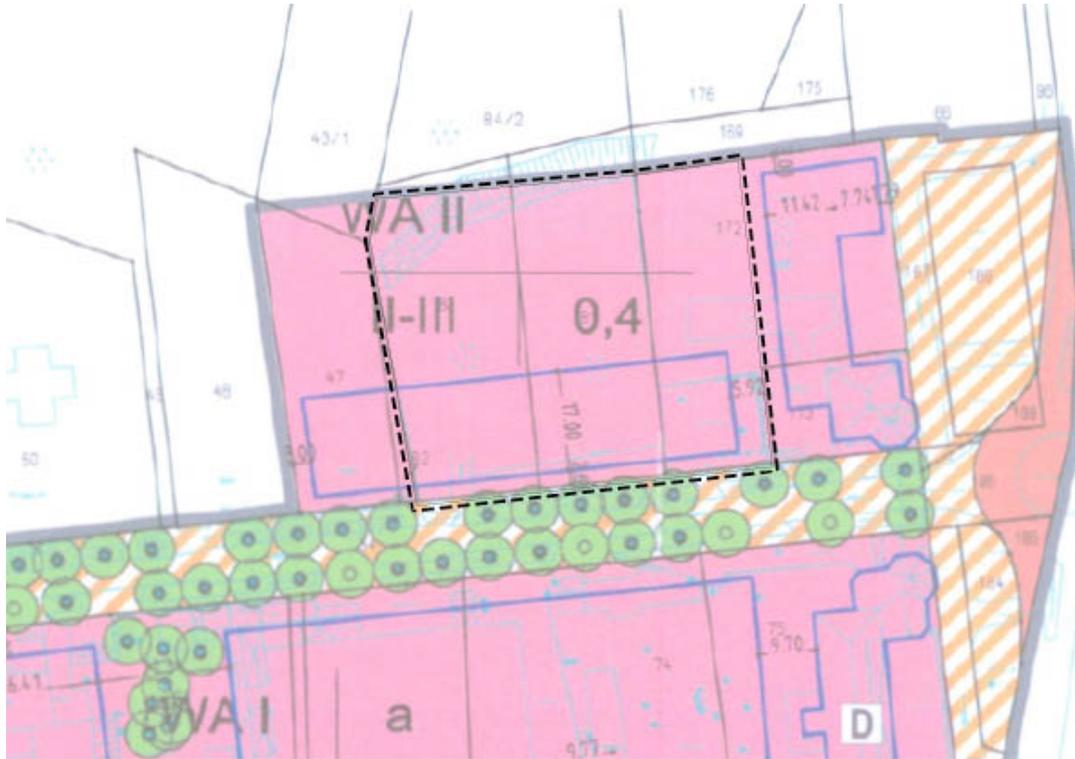


Rechtswirksamer FNP Stand 13. Juli 2006 (Ausschnitt Änderungsbereich B-Plan (schwarz) ohne Maßstab)⁶

⁶ Amt Scharmützelsee

4.3 Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ wurde am 6. Dezember 2010 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Bad Saarow als Satzung beschlossen. Der B-Plan setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet WA II mit einer GRZ von 0,4 bei mindestens zwei und höchstens drei Geschossen fest. Wesentliche Festsetzungen sind, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, dass Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen und dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ mit Änderungsbereich (schwarz) (ohne Maßstab)⁷

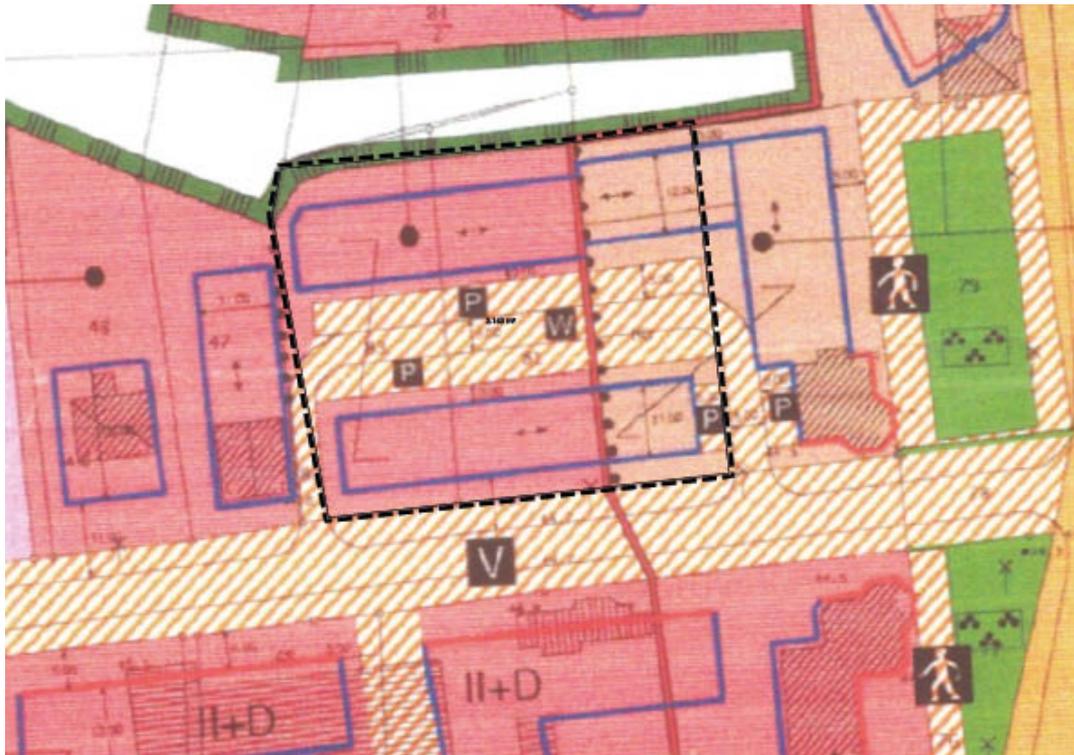
4.4 Bebauungsplan Nr. 007 „Zentrum“

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ wird teilweise, der Änderungsbereich vollständig vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 007 „Zentrum“ überlagert.

⁷ Amt Scharmützelsee



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ (rot) mit Überlagerung B-Plan Nr. 007 „Zentrum“ (schwarz) (ohne Maßstab)⁸



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 007 „Zentrum“ mit Überlagerung Änderungsbereich (schwarz) (ohne Maßstab)⁹

4.5 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet wird vollständig von der Gestaltungssatzung für Bad Saarow-Pieskow „Zentrum“ überlagert. Die am 12. Dezember 1998 in Kraft getretene Satzung soll dem Schutz der histori-

⁸ Amt Scharmützelsee

⁹ Amt Scharmützelsee

schen Bausubstanz dienen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes Hilfestellungen geben. Sie ist bei baulichen Maßnahmen aller Art wie Instandsetzungen, Modernisierungen, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen und Neubauten von baulichen Anlagen anzuwenden.

4.6 Kommunale Satzungen

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

- Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 23. November 2006,

- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14. Oktober 2005,

- Gestaltungssatzung für Bad Saarow-Pieskow „Zentrum“, 12. Dezember 1998.

4.7 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Mai 2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030¹⁰ beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde Bad Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

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

4.8 Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). Laufzeitende ist der 8. November 2024.¹¹

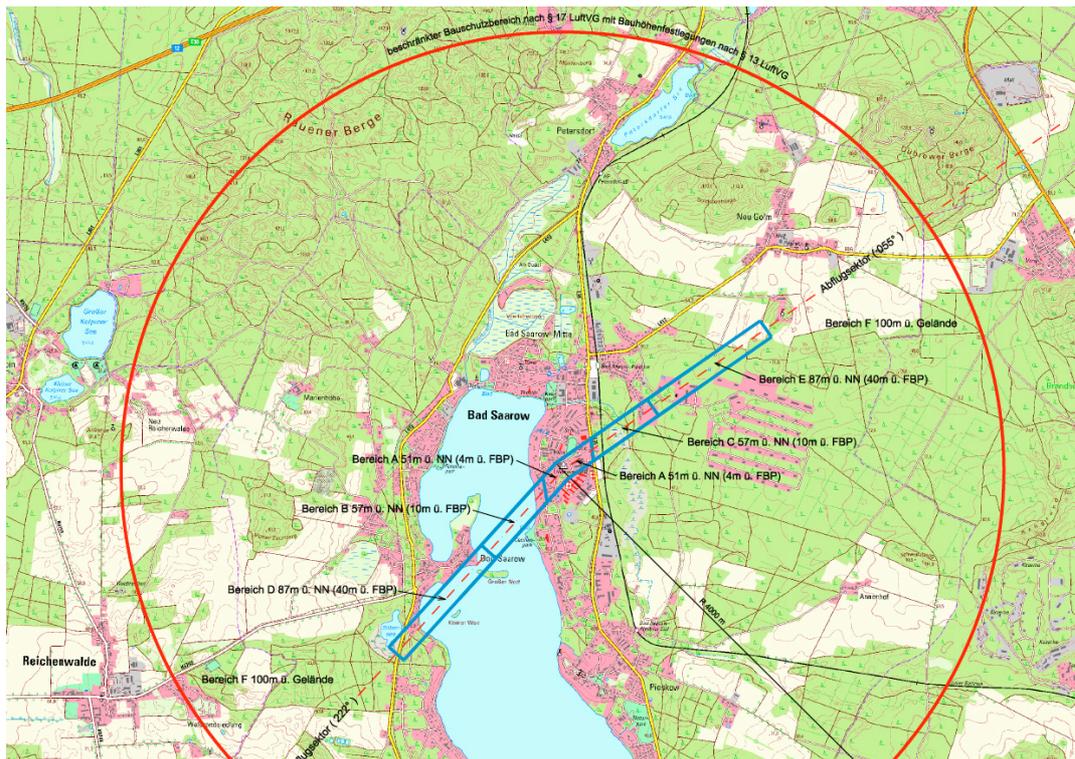
4.9 Bauschutzbereich

Auf der Ostseite des Scharmützelsees befindet sich in ca. 1.000 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.

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 das Plangebiet bei 100 m über Gelände (Bereich F). 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.

¹⁰ Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 Endbericht, tourismus plan B GmbH, 28. Mai 2018

¹¹ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportal LBGR Brandenburg, 31.10.2023



Bauschutzbereich mit Bauhöhenfestlegung (Ohne Maßstab)¹²

5 Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplans

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011) wird entsprechend der folgenden Ausführungen geändert. Im Änderungsbereich treten alle Festsetzungen des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011) außer Kraft und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt.

Die für den Änderungsbereich im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen werden auf den Änderungsbereich bezogen redaktionell geändert, neu nummeriert und entsprechend der Planungsziele ergänzt.

Die wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind rot unterstrichen.

5.1 Änderungsbereich

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 7. Änderung setzt seinen Geltungsbereich (Änderungsbereich) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel einer langfristig gesicherten Entwicklung des Plangebiets, d. h. der Errichtung eines Hotels mit Tiefgarage erreicht werden kann. Der Änderungsbereich umfasst die diesbezüglich notwendigen Flurstücke 81 (tlw.), 83 (tlw.) und 172 (tlw.) der Flur 10 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird geändert. Er wird zur Errichtung eines Hotels gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel) festgesetzt.

¹² Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, 3.5.2024

Durch die geplante Entwicklung und die Umsetzung der Planung sind Eingriffe in die vorhandene Vegetationsstruktur möglich. Da der Bereich gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) als Wald eingestuft ist, ist eine Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG notwendig (s. 7.5.1 Waldumwandlung).

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO die Errichtung eines Hotels zulässig.

TF 1 Im Sondergebiet Hotel ist die Errichtung eines Hotels zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

Das im rechtskräftigen B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse) wird mit der Änderung des B-Plans beibehalten.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse, die zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen allein nicht ausreichend ist, wird unter Beachtung denkmalfachlicher Belange die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Maßgeblich ist diesbezüglich das südlich der Ulmenstraße stehende, den Bahnhofsplatz flankierende „Bahnsche Haus“ mit einer Firsthöhe von 59,50 m ü. NHN. Die Oberkante wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 87 BbgBO mit maximal 59,50 m ü. NHN festgesetzt. Überschreitungen durch technische Aufbauten (z. B. Antennen, Schornsteine) sind bis zu einer Höhe von einem Meter ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurden.

TF 2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu einem Meter überschritten werden, wenn dies mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

5.4 Bauweise

Die Bauweise wird mit dem Wegfall der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Gebäudekantenlänge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die gemäß § 6 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) notwendigen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze müssen eingehalten werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird beibehalten. Das Baufeld wird jedoch um 0,3 m in nördliche Richtung auf einen Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze mit der Ulmenstraße verschoben (bisläng 2,7 m). Die Tiefe des Baufelds wird mit 17 m beibehalten. Die östliche Grenze des Baufelds wird auf 3,5 m an die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 172 und 173 verschoben.

5.6 Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke wird beibehalten, da in dieser im rechtskräftigen B-Plan für das Allgemeine Wohngebiet WA II schon eine Größe von 1.000 m² festgesetzt wird. Damit werden die Vorgaben des Ortsentwicklungskonzepts eingehalten.

TF 3 Baugrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.7 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird geändert. Hintergrund ist, dass die notwendigen Stellplätze für das geplante Hotel inkl. der zusätzlichen Stellplätze die für die Öffentlichkeit im Zentrum errichtet werden sollen nur in einer Tiefgarage untergebracht werden können, die die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschreitet. Mit der Änderung des B-Plans werden Tiefgaragen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der dafür festgesetzten Fläche zugelassen. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten an die Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen.

TF 4.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen inkl. ihrer Zufahrten an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Um ein geordnetes Ortsbild zu wahren, wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO für zulässige oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt, dass sie einen Abstand von mindestens 6 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

TF 4.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 6 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

5.8 Nebenanlagen

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

TF 5 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

5.9.1 Graben

Der aus Richtung Bahnhof über den nördlichen Teil des Plangebiets in Ost-West-Richtung verlaufende Graben (Gewässer II. Ordnung) dient der Abführung von anfallendem Oberflächenwasser in das umliegende Grabensystem bzw. von dort weiter in den Scharmützelsee. Der im Bereich des Plangebiets oberirdisch verlaufende Graben ist sowohl östlich als auch westlich des Plangebiets verrohrt.

Der Graben wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche mit Zweckbestimmung Graben festgesetzt.

Der Graben muss zu Wartungszwecken durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ jederzeit erreichbar sein. Diesbezüglich ist dem Wasser- und Bodenverband die Zuwegung über die entsprechenden Flurstücke aus Richtung der Fürstenwalder Chaussee und der Ulmenstraße uneingeschränkt zu gewährleisten.

Die Grabenböschung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche festgesetzt die von Bebauung freizuhalten ist. Bauliche Anlagen sind nur im Rahmen der Bewirtschaftung des Grabens zulässig.

TF 6.1 Auf der Fläche mit Nutzung Grabenböschung sind notwendige bauliche Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung des Grabens dienen.

§ 9 Abs. 1 1 Nr. 10 BauGB

5.9.2 Gewässerrandstreifen

Um die Bewirtschaftung des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband zu ermöglichen ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m gemessen von der Böschungsoberkante gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Befahrbarkeit unterirdischer baulicher Anlagen durch Unterhaltungstechnik muss gewährleistet werden. Der Gewässerrandstreifen darf weder bepflanzt, eingezäunt noch anderweitig zugestellt werden.

Der Gewässerrandstreifen wird in Fließrichtung links des Grabens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche mit Nutzungszweck Gewässerrandstreifen festgesetzt. Auf der Teilfläche 1 ist der Gewässerrandstreifen von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Auf der Teilfläche 2 ist eine oberirdische Bebauung zur Erschließung der Tiefgarage (Tiefgaragenzufahrt) zulässig.

TF 6.2 Die Fläche mit Nutzung Gewässerrandstreifen Teilfläche 1 ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Auf der Teilfläche 2 ist eine oberirdische Bebauung zur Erschließung einer Tiefgarage (Tiefgaragenzufahrt) zulässig.

§ 9 Abs. 1 1 Nr. 10 BauGB

5.10 Fahrrecht

Um die Erreichbarkeit und die Bewirtschaftung des Entwässerungsgrabens inkl. Gewässerrandstreifen für den Wasser- und Bodenverband zu sichern, wird für die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Fläche festgesetzt, die mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands „Mittlere Spree“ zu belasten ist.

TF 7 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands „Mittlere Spree“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.11 Immissionsschutz

5.11.1 Lärmschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden beibehalten. Die rechtskräftige Festsetzung wird redaktionell angepasst.

TF 8 Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der ersten Baureihe zur Fürstenwalder Chaussee müssen ein Schalldämmmaß von mind. 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Bürräume) aufweisen. An der der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.11.2 Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen muss im Rahmen der Umsetzung der Planung die Licht-Leitlinie¹³ des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

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

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.

¹³ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

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 Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

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

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

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

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

5.12.1 Flächenbefestigungen

Die Festsetzung den Abstand befestigter Flächen zu Bäumen betreffend wird beibehalten.

TF 9.1 Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass sie zum Stammfuß von Bäumen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betreffend werden auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans geändert. Befestigte Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB grundsätzlich in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster) herzustellen.

TF 9.2 Befestigte Flächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.12.2 Artenschutz

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

Bei Entfernung der Waldfläche 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. Februar bis 30. November eines jeden Jahres unzulässig ist (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1. Februar und Ende Brutzeit Ringeltaube 30. November, beide Arten Brutvögel im Plangebiet). Die Entfernung der Waldfläche im Plangebiet, ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 1. Dezember bis 31. Januar des Jahres vorzunehmen.

Die Waldentfernung ist vorher durch einen Antrag auf Waldumwandlung der zuständigen Behörde zu beantragen.

Wurde die Waldfläche 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. Waldentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß 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 Waldentfernung 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 Unteren Naturschutzbehörde eine Waldentfernung und daran anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Waldentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Oder-Spree zu stellen. Des Weiteren 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 des Landkreises Oder-Spree zu stellen.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs und CEF-Maßnahmen begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.

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

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten 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.). Es werden 4 Bäume mit genutzten Baumhöhlen beseitigt. Für jede beseitigte Baumhöhle sind zwei neue Nistkästen (8 x) vor Baubeginn vor Anfang der Brutzeit neu anzulegen (hier Aufhängen 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.

TF 9.3 Für jede beseitigte Baumhöhle sind zwei Nistkästen vor Baubeginn vor Anfang der Brutzeit an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets aufzuhängen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Fledermauskästen in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an. Dabei sind die spezifischen Ansprüche hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitz etc.) zu beachten. Es werden 4 Bäume mit Baumhöhlen beseitigt. Für jede beseitigte Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen (8 x) vor Baubeginn vor Anfang der Reproduktionszeit neu anzulegen (hier Aufhängen 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 Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Bei besetzten Kästen ist die Reinigung im darauffolgenden Jahr vorzunehmen. 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.

TF 9.4 Für jede beseitigte Baumhöhle sind zwei Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der Reproduktionszeit an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets aufzuhängen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen werden um die Durchlässigkeit von Kleintieren sicherzustellen ausgeschlossen. Zaunfelder müssen diesbezüglich einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Maschenabstand von Zäunen muss um die Durchlässigkeit für Vögel zu sichern mindestens 5 x 5 cm betragen.

TF 9.5 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche haben. Der Maschenabstand von Zäunen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.13 Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Für Baumpflanzungen wird in der rechtskräftigen textlichen Festsetzung ergänzt, dass Arten der Liste, der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten, gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu verwenden sind (Pflanzliste). Mit der Anpflanzung dieser Bäume 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. Die Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3-mal verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) wird festgesetzt um ein Anwachsen sicherzustellen. Die festgesetzte Grundstücksfläche auf welche bezogen ein Baum zu erhalten bzw. neu zu pflanzen ist wird erhöht. Die bislang festgesetzten 150 m² sind unter Berücksichtigung der möglichen Bebauung zu wenig. Es wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² mindestens ein Baum zu erhalten oder eine Baumpflanzung vorzunehmen ist.

TF 10 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu pflanzen oder zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

5.14 Örtliche Bauvorschriften

5.14.1 Dächer

Die gemäß § 87 BbgBO getroffene gestalterische Festsetzung Dächer betreffend wird geändert. Entsprechend des vorliegenden Konzepts für die Erweiterung des Hotels wird festgesetzt, dass innerhalb des parallel zur Ulmenstraße liegenden Baufelds auch Flachdächer zulässig sind.

TF 11.1 Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20°, bei 3 Vollgeschossen mindestens 40°, auszuführen. Als Eindeckung sind nur Ziegel und Betonsteine in rot bis rotbraun bzw. anthrazit zulässig. Flachdächer sind zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5.14.2 Einfriedungen

Die gemäß § 87 BbgBO getroffene gestalterische Festsetzung Einfriedungen betreffend wird beibehalten.

TF 11.2 Straßenseitige Einfriedungen müssen eine Höhe von 1 m bis 1,25 m ü. GOK haben. Einfriedungen müssen senkrecht gegliedert werden.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5.14.3 Abgrabungen

Mögliche Abgrabungen betreffend werden ergänzende Festsetzungen getroffen.

Bislang wird der die Hauptgebäude umgebende Freiraum durch Gärten geprägt, die entsprechend des Geländeneiveaus bis an die Gebäude heran führen. Um auch nachträglich die Abgrabung von Flächen, mit dem Ziel Kellergeschosse zu Aufenthaltszwecken nutzen und von außen zugänglich zu machen, zu verhindern, werden diese ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen sind weiterhin zulässig.

Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke würden durch nachträgliche Abgrabungen erhöht, z. B. durch die Möglichkeit in den heutigen Kellergeschossen dann Aufenthaltsräume zu schaffen. Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß zur Belichtung der Kellergeschosse beschränkt werden.

TF 11.3 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

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

5.14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen betreffend wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Errichtung von Werbeanlagen abseits der Stätte der Leistung unzulässig ist. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden. Grundsätzlich sind auch Werbeanlagen mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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

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

6 Flächenbilanz

Nutzung	Rechtskräftiger Plan			Geänderter Plan			Differenz Zulässige Grundfläche
	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	
Allgemeines Wohngebiet	3.163	0,4	1.266	---	---	---	- 1.266
Sondergebiet Hotel	---	---	---	3.128	0,4	1.251	+ 1.251
Wasserfläche Gaben	---	---	---	35	---	---	---
Summe	3.163		1.266	3.163		1.251	- 15

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Änderung des B-Plans sind keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu erwarten. Die bislang auf den Grundstücken vom Grundstückseigentümer abgestellten Fahrzeuge können zukünftig innerhalb der zulässigen Garagen und oberirdisch untergebracht werden.

7.2 Verkehr

Die Änderung des B-Plans ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, welches nicht schon mit der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt wurde. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die angrenzenden Straßen sind so ausgebaut, dass sie das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen können.

7.3 Ver- und Entsorgung

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

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

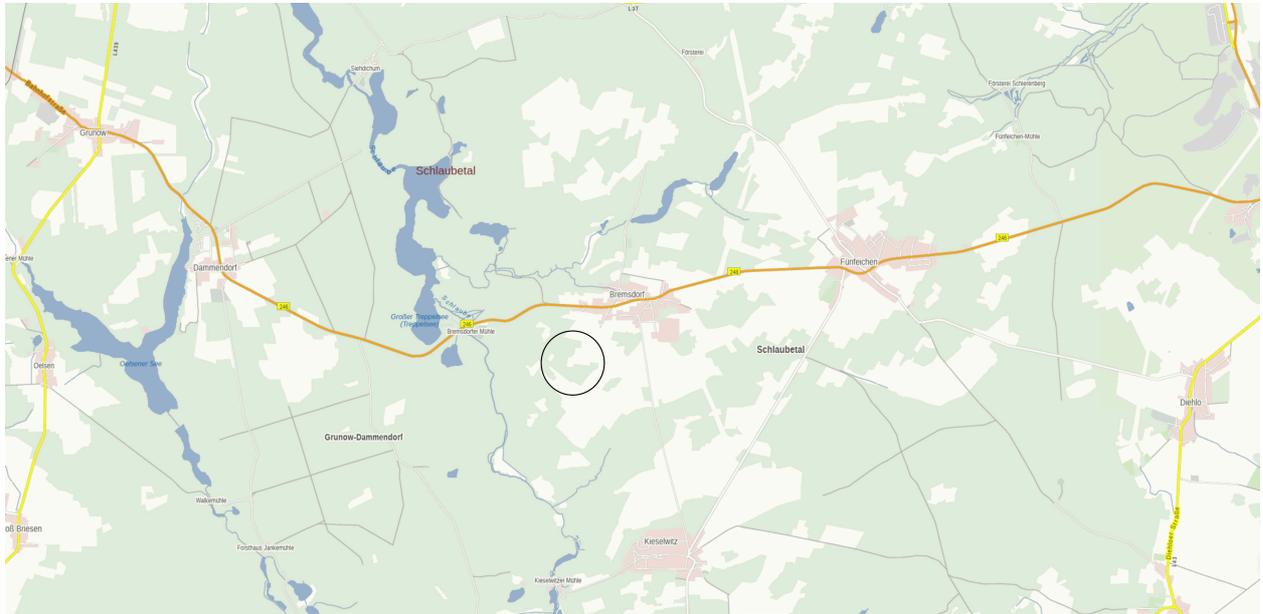
Mit der Änderung des B-Plans gehen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt einher.

7.5 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung ist mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen verbunden. Im Oktober 2024 wurden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst im Rahmen der Bewirtschaftung des Waldes Bäume gefällt.

7.5.1 Waldumwandlung

Der Verlust von 3.163 m² Wald wird durch die Erstaufforstung einer Fläche in der Gemarkung Bremsdorf, Flur 2, Flurstück 287 ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:1 mit standortgerechtem, anerkanntem forstlichen Vermehrungsgut. Der Ausgleich wurde vertraglich zwischen dem Eigentümer der Eingriffsfläche und dem Eigentümer der Erstaufforstungsfläche geregelt. Die Aufforstung soll im Herbst/ Winter 2024/ 2025 erfolgen.



Lage der Erstaufforstungsfläche (Ohne Maßstab)¹⁴



Lage der Erstaufforstungsfläche mit Teilfläche (rot) (Ohne Maßstab)¹⁵

7.5.2 Artenschutz

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

¹⁴ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 10. Oktober 2024

¹⁵ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 10. Oktober 2024

7.5.3 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Mit der Baugrunderstellung sind 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.

7.5.4 Klima, Luft

Die zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust führt zu einer Veränderung des Mikroklimas. Mit Umsetzung der Planung ist punktuell mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einer Verringerung der Staubbindungsfunktion durch Pflanzen zu rechnen. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft möglichst gering zu halten, ist eine offene Bebauungsstruktur mit begrünten Freiräumen sowie Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, welche durch die Änderung und die damit verbundene Mindestgrundstücksgröße für alle Baugebiete sowie die mit der Änderung vorgeschriebene Verwendung gebietseigener Gehölze (Pflanzlisten) nochmals bekräftigt wird. Die Maßnahmen wirken einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen.

7.5.5 Mensch, Erholung

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungen in die Umgebungsstruktur einpassen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und stellt auch aufgrund der geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt, da eine bislang für die Öffentlichkeit unzugängliche Fläche beansprucht wird.

7.5.6 Landschaftsbild

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

7.5.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung betroffen. Bzgl. der angrenzend stehenden Baudenkmale und den Schutz ihrer Umgebung ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten. Hochbauliche Planungen sind mit der zuständigen unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig nicht abzuschätzen.

7.5.8 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.

7.6 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.

7.7 Maßnahmen der Bodenordnung

Mit der Änderung des B-Plans sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist die Zusammenlegung von Flurstücken erforderlich.

7.8 Kosten

Der Gemeinde Bad Saarow entstehen durch die Planung keine Kosten. Diese werden durch den Eigentümer der Flächen übernommen. Die Übernahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

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

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

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

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5, S. 5)

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)

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

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

9 Anlagen

9.1 Textliche Festsetzungen

Im Plangebiet treten alle Festsetzungen des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011) außer Kraft und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Im Sondergebiet Hotel ist die Errichtung eines Hotels zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

TF 2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu einem Meter überschritten werden, wenn dies mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Größe der Baugrundstücke

TF 3 Baugrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Stellplätze und Garagen

TF 4.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen inkl. ihrer Zufahrten an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

TF 4.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 6 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

TF 5 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

TF 6.1 Auf der Fläche mit Nutzung Grabenböschung sind notwendige bauliche Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung des Grabens dienen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

TF 6.2 Die Fläche mit Nutzung Gewässerrandstreifen Teilfläche 1 ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Auf der Teilfläche 2 ist eine oberirdische Bebauung zur Erschließung einer Tiefgarage (Tiefgaragenzufahrt) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Fahrrecht

TF 7 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands „Mittlere Spree“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutz

TF 8 Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der ersten Baureihe zur Fürstenwalder Chaussee müssen ein Schalldämmmaß von mind. 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Bürräume) aufweisen. An der der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

TF 9.1 Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass sie zum Stammfuß von Bäumen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9.2 Befestigte Flächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9.3 Für jede beseitigte Baumhöhle sind zwei Nistkästen vor Baubeginn vor Anfang der Brutzeit an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets aufzuhängen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9.4 Für jede beseitigte Baumhöhle sind zwei Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der Reproduktionszeit an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets aufzuhängen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 9.5 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche haben. Der Maschenabstand von Zäunen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

TF 10 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu pflanzen oder zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

Örtliche Bauvorschriften

TF 11.1 Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20°, bei 3 Vollgeschossen mindestens 40°, auszuführen. Als Eindeckung sind nur Ziegel und Betonsteine in rot bis rotbraun bzw. anthrazit zulässig. Flachdächer sind zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

TF 11.2 Straßenseitige Einfriedungen müssen eine Höhe von 1 m bis 1,25 m ü. GOK haben. Einfriedungen müssen senkrecht gegliedert werden.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

TF 11.3 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Lichtschächte sind zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

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

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

9.2 Nachrichtliche Übernahme

Bergbauberechtigung

Der Änderungsbereich wird von einer Fläche überlagert, für die gemäß BbergG eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096).

9.3 Hinweise

Umgebungsschutz Baudenkmale

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind das Wohn- und Geschäftshaus „Bahnsches Haus“, Bahnhofsplatz 10, Denkmal-Nr. 09115188 und die Bahnhofsanlage mit Empfangsgebäude, Kolonnaden, Seitenflügeln, Vorplatz und Apotheke (Bahnhofsplatz 1), Denkmal-Nr. 09115003 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Der Schutz der Umgebung der Denkmale (Umgebungsschutz) ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Bodendenkmale

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

Baufeldfreimachung

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

Artenschutz

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

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

Lichtemissionen

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

Satzungen

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

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

Die Gestaltungssatzung für Bad Saarow-Pieskow „Zentrum“ ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.4 Gutachten

Prüfung der Umweltbelange zum B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 7. Änderung - Teilplan 1, Büro für Umweltplanungen, November 2024