

**Textliche Festsetzungen für die Ergänzungsflächen**

**Maß der baulichen Nutzung**  
**TF 1** Die maximal zulässige GRZ wird mit 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**TF 2** Stellplätze und Wege sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
**TF 3** Auf den Ergänzungsflächen sind je angefangene 120 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16 und 6 Sträucher in Gruppen von mindestens 3 Sträuchern der Pflanzliste 2 zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Erhalt von Gehölzen**  
**TF 4** Das auf der Ergänzungsfläche E2 stehende Feldgehölz muss erhalten werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Nachrichtliche Übernahmen**  
**Bodendenkmale**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind die Bodendenkmale ID-Nr. 90625 (Gräberfeld deutsches Mittelalter), ID-Nr. 90626 (Siedlung Steinzeit), ID-Nr. 90627 (Siedlung Steinzeit) und ID-Nr. 90631 (Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

**Hinweise**  
**Allasten**  
 Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Allast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen.

**Kampfmittel**  
 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.

**Bodendenkmale**  
 Bei Erdarbeiten können bislang nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (insb. §§ 7 und 9 BbgDschG). Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz (§§ 1 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDschG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDschG). Notwendige ererbewegende Maßnahmen sind zu minimieren. Die Denkmalbehörden sind an allen Planungen zu beteiligen. Alle Maßnahmen in Bodendenkmalsbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDschG). Eine denkmaltreue Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde im Be-nehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDschG). Sollten archäologische Maß-nahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDschG).

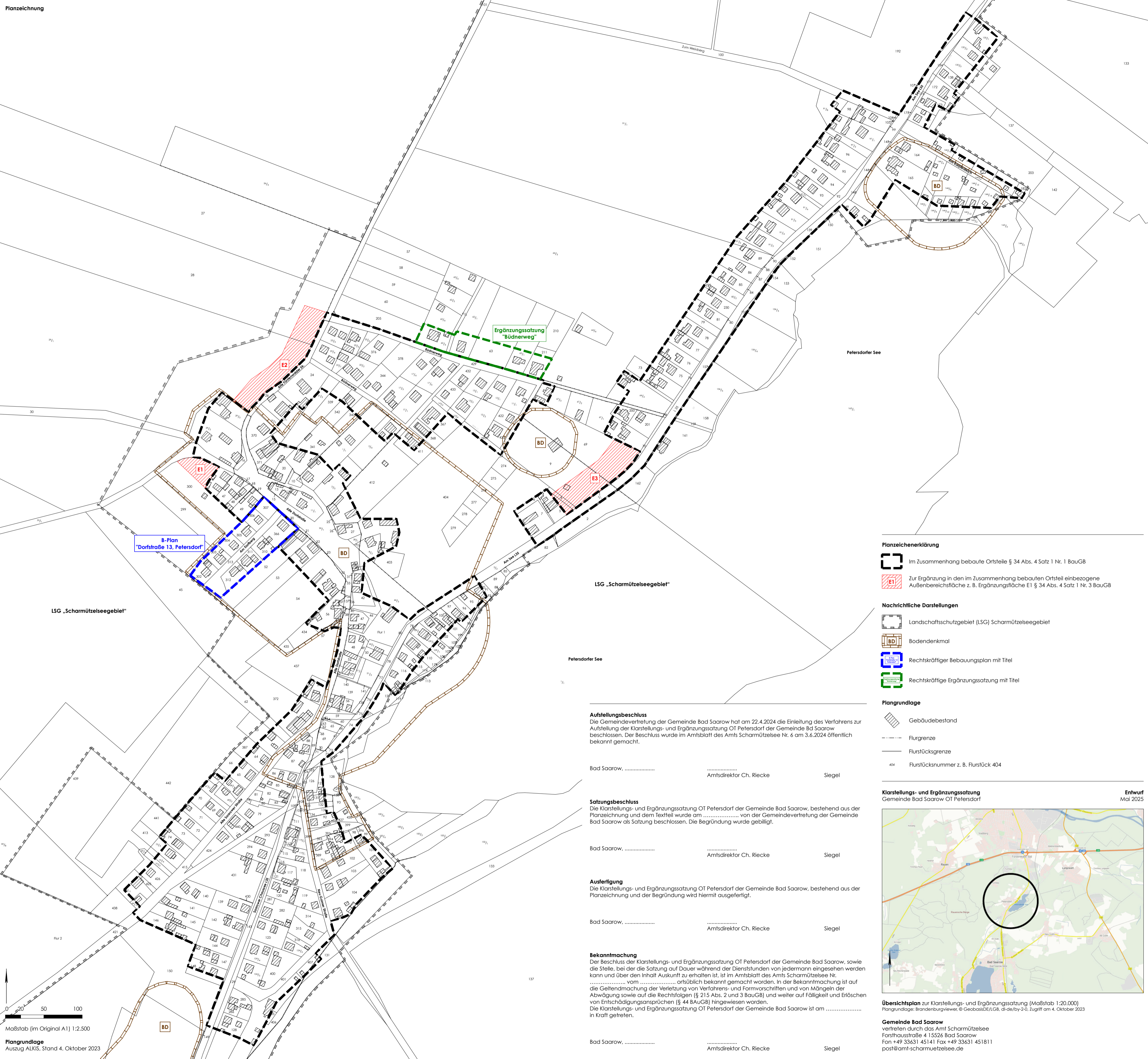
**Regelung bei Entfernung von Gehölzen und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten**  
 Bei Gehölzentfernungen und Entfernungen der Bodenvegetation im Bereich der Ergänzungsflächen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1. Februar), in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Ergänzungsfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

**CEF-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**  
 Bei Entfernung von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten in Bäumen bzw. an oder in Gebäuden sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichstipplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangener Brutplatz zwei Nistkästen innerhalb der Ergänzungsflächen oder deren Umgebung anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschritts etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. 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 Baubeginn sichergestellt und mit großer Sicherheit zu erwarten ist. Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

- Pflanzlisten**  
**Pflanzliste 1 - Bäume**
- |   |  |
|---|--|
| Acer campestre, Feldahorn                 | Pyrus pyrastor agg., Wild-Birne        |
| Acer platanoides, Spitzahorn              | Quercus petraea, Trauben-Eiche         |
| Acer pseudoplatanus, Bergahorn            | Quercus robur, Stiel-Eiche             |
| Alnus glutinosa, Schwarzerle              | Salix alba, Silber-Weide               |
| Betula pendula, Sand-Birke                | Salix aurita, Ohr-Weide                |
| Carpinus betulus, Hainbuche               | Salix caprea, Sal-Weide                |
| Fagus sylvatica, Rotbuche                 | Salix fragilis L., Bruch-Weide         |
| Fraxinus alnus, Gemeiner Faulbaum         | Salix x rubens, Hohe Weide/ Kopf-Weide |
| Fraxinus excelsior, Gemeine Eiche         | Sorbus aucuparia, Eberesche            |
| Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder | Sorbus torminalis, Elsbeere            |
| Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel         | Tilia cordata, Winterlinde             |
| Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer          | Tilia platyphyllos, Sommerlinde        |
| Populus nigra, Schwarzpappel              | Ulmus glabra, Berg-Ulme                |
| Populus tremula, Zitterpappel             | Ulmus laevis, Fetter-Ulme              |
| Prunus avium, Vogel-Kirsche               | Ulmus minor, Feld-Ulme                 |
| Prunus padus, Trauben-Kirsche             |  |

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

**Rechtliche Grundlagen**  
 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKV) vom 5. März 2024 (GVBl./24. Nr. 10, S. ber. Nr. 38) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl./25. Nr. 8)  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist



**Planzeichenerklärung**

- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsfläche z. B. Ergänzungsfläche E1 § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Nachrichtliche Darstellungen**

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Scharmützelseegebiet
- Bodendenkmal
- Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Titel
- Rechtskräftige Ergänzungssatzung mit Titel

**Plangrundlage**

- Gebäudebestand
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer z. B. Flurstück 404

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 22.4.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Petersdorf der Gemeinde Bad Saarow beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Amts Scharmützelsee Nr. 6 am 3.6.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Saarow, ..... Amtsdirektor Ch. Riecke Siegel

**Satzungsbeschluss**  
 Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Petersdorf der Gemeinde Bad Saarow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bad Saarow, ..... Amtsdirektor Ch. Riecke Siegel

**Ausfertigung**  
 Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Petersdorf der Gemeinde Bad Saarow, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Bad Saarow, ..... Amtsdirektor Ch. Riecke Siegel

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Petersdorf der Gemeinde Bad Saarow, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt des Amts Scharmützelsee Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 und 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Petersdorf der Gemeinde Bad Saarow ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Saarow, ..... Amtsdirektor Ch. Riecke Siegel

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**  
 Gemeinde Bad Saarow OT Petersdorf

**Entwurf**  
 Mai 2025

**Übersichtsplan** zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Maßstab 1:20.000)  
 Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeobasisDE/LG, dl-de/by-2.0, Zugriff am 4. Oktober 2023

**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