

Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1
„Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II
bis einschließlich Markgrafenplatz“

Gemeinde Bad Saarow

Begründung zum Entwurf

März 2026

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

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

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

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung	6
2	Verfahren	6
2.1	Einleitungsbeschluss	7
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.4.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.4.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
3	Bestandssituation	8
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
3.2.1	Topographie und Geologie	10
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	10
3.2.3	Arten und Biotope	10
3.3	Flora	10
3.3.2	Klima und Luft	12
3.3.3	Landschaftsbild und Erholung	13
3.4	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	13
3.4.1	Bodenverunreinigungen	13
3.4.2	Bau- und Bodendenkmale	13
3.5	Erschließung	14
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	14
3.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	14
3.5.3	Fußgänger und Radfahrer	14
3.6	Technische Infrastruktur	14
3.6.1	Ver- und Entsorgung	14
3.6.2	Löschwasser	14
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	15
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	15
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
4.1.3	Regionalplanung	15
4.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	16
4.2.1	Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“	16
4.2.2	<u>Naturdenkmal</u>	17
4.2.3	<u>Geschützter Landschaftsbestandteil</u>	17
4.2.4	<u>Geschütztes Biotop</u>	17
4.3	Bauleitplanung	17
4.3.1	Flächennutzungsplan	17
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 59 „Spiritual Care Center“	17

4.3.3	Bebauungsplan Nr. 063 „Kurzentrum II“	18
4.3.4	Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“	18
4.4	Kommunale Satzungen und Verordnungen	18
4.5	Konzepte	19
4.5.1	Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee	19
4.5.2	Ortsentwicklungskonzept	19
4.5.3	See- und Ufernutzungskonzeption	20
4.6	Bergbauberechtigung	20
4.7	Wasserrecht	20
4.8	Luftverkehrsrecht	20
5	Inhalte des Bebauungsplans	21
5.1	Geltungsbereich	21
5.2	Art der baulichen Nutzung	21
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	21
5.2.2	Sonstige Sondergebiete	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung	22
5.3.1	Grundflächenzahl	22
5.3.2	Geschossfläche	22
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse	22
5.3.4	Höhe baulicher Anlagen	23
5.3.5	Abgrabungen	23
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5.1	Bauweise	23
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	24
5.6	Größe der Baugrundstücke	24
5.7	Stellplätze und Garagen	24
5.8	Nebenanlagen	24
5.9	Straßenverkehrsfläche	25
5.10	Geh- und Fahrrecht	25
5.11	<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	25
5.12	Grünflächen	25
5.12.1	Öffentliche Grünflächen	25
5.12.2	Private Grünflächen	26
5.13	Immissionsschutz	26
5.13.1	Lichtemissionen	26
5.14	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.14.1	<u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft</u>	27
5.14.2	Flächenbefestigungen	27
5.14.3	Artenschutz	27
5.15	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	30
5.15.1	Pflanzlisten	30
5.16	Örtliche Bauvorschriften	31
5.16.1	Werbeanlagen	31
5.16.2	Einfriedungen	31
5.16.3	<u>Schottergärten</u>	31
5.16.4	Dachform	32

6	Flächenbilanz	32
7	Auswirkungen der Planung	32
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	32
7.2	Verkehr	32
7.3	Ver- und Entsorgung	32
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	32
7.4.1	Arten und Biotope	32
7.4.2	Boden, Wasser	33
7.4.3	Klima, Luft	33
7.4.4	Mensch, Erholung	33
7.4.5	Landschaft	33
7.4.6	Kultur- und Sachgüter	36
7.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	36
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	36
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	36
7.7	Kosten	36
8	Rechtliche Grundlagen	36
9	Anlagen	37
9.1	Textliche Festsetzungen	37
9.2	Nachrichtliche Übernahmen	40
9.3	Hinweise	40
9.4	Gutachten	43

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Saarow zwischen Scharmützelsee, Kurpark, Karl-Marx-Damm und Markgrafenplatz.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 7, 8, 9, 11, 12, 56, 57, 58, 59, 61 der Flur 9 sowie die Flurstücke 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 20, 21/1, 22, 32, 33, 34, 66 (tlw.), 276, 277, 278, 279, 293, 294, 363, 366, 367, 445 (tlw.), 446, 447 der Flur 11 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen mit dem Ziel der Entnahme von Einfamilienhäusern und Schaffung von Wohnanlagen im Bereich von Einfamilienhausstandorten, der Aufgabe von Hotel- und Beherbergungsstandorten sowie die Aufgabe der Nutzung von Gebäuden als Gastronomische Einrichtung soll eine den Vorstellungen der Gemeinde angepasste Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des ortsbildprägenden Charakters veranlasst werden.

Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow dargestellt, sollen historisch gewachsene Strukturen erhalten bleiben, die dem Erhalt des Kurortstatus dienen.

Der bereits im Grundbuch gesicherte Uferwanderweg vom Kurpark bis zum Platz am Stein soll im B-Plan festgesetzt werden.

Ziele der Planung sind die Sicherung bestehender Einfamilienhausstandorte, die Sicherung der Standorte mit Sondernutzung wie z. B. Hotellerie, Beherbergung und Gastronomie sowie die Sicherung des bestehenden Uferwanderwegs vom Kurpark bis zum Platz am Stein.

2 Verfahren

Zur Sicherung der von der Gemeinde gewünschten Vorhaben und Ziele wird die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Sicherung bestehender Nutzungen innerhalb einer überwiegend bebauten Fläche.

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 20.12.2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Der B-Plan Nr. 075, mit den Teilplänen 1 und 2, wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² wird nicht überschritten (Teilplan 1 mit einer zulässigen Grundfläche von 5.015 m², Teilplan 2 mit einer zulässigen Grundfläche von 7.431 m²).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Die Umweltbelange inkl. der artenschutzrechtlichen Belange werden geprüft (s. 9.4 Gutachten).

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 8.11.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

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

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurf des B-Plans vom 21.10.2024 bis einschließlich 2.12.2024 im Verwaltungsgebäude des Amtes Scharmützelsee statt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für das Amt Scharmützelsee Nr. 10/2024 vom 7.10.2024 bekannt gemacht.

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

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

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

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

2.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 10 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Bürger haben Hinweise zur Festsetzung des Uferwanderwegs und zu Festsetzungen im SO Hotel gegeben.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind 27 Stellungnahmen von Behörden und eine Stellungnahme einer Nachbargemeinde eingegangen.

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

Der Landkreis Oder Spree hat Hinweise zur Anlage des Uferwanderweges, zur diesbezüglich notwendigen Bilanzierung, zur Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“, zum Erhalt von Bäumen, zum Ausschluss von Bebauung innerhalb privater Grünflächen, zu artenschutzrechtlichen Belangen, zur Löschwasserversorgung, zur Baufensterfestlegung im SO Hotel und zur Festsetzung von Terrassen gegeben.

Die KWU Fürstenwalde hat Hinweise zur Dimensionierung von Anlagen zur Abfallentsorgung gegeben.

Das Landesamt für Umwelt hat Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen gegeben.

Der Landesbetrieb Forst hat Hinweise zu einer Nischtholzbodenfläche auf den Flurstücken 32 und 33 gegeben.

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

Der Wasser und Bodenverband „Mittlere Spree“ hat Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Hinweise zur baulichen Dichte, zu Baumpflanzungen, zur Festsetzung von Schutzflächen, zum Erhalt von Wald, zu Flächenbefestigungen und zum Artenschutz gegeben.

Die IHK Frankfurt (Oder) hat Hinweise zur Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen (Büros) gegeben.

Der Wasser- u. Abwasserzweckverband „Scharmützelsee/ Storkow“ hat Hinweise zur Erschließung gegeben.

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

Auswirkungen auf die Planung

Auf Grundlage der eingegangenen Hinweise wurde die Planung angepasst.

Das festgesetzte Sondergebiet Hotel (SO Hotel) wurde erweitert, ebenso die im SO Hotel festgesetzten Baugrenzen, die Zahl der zulässigen Geschosse und die zulässige Grundfläche.

Aufgrund der Lage der privaten Grünflächen im LSG wurde die Zweckbestimmung präzisiert, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt und Festsetzungen zur Bodengestalt getroffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Markgrafenplatz wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Schottergärten wurden ausgeschlossen.

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

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

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind, abgesehen vom „Platz am Stein“ und vom „Markgrafenplatz“ bebaut.

Das Plangebiet ist weitestgehend durch Wohnnutzung in Form von zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern sowie privaten Gartenflächen, welche sich bis zum Ufer des Scharmützelsees erstrecken, geprägt. Die Gartenflächen sind zu großen Teilen von Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, bestanden. Die Einfamilienhäuser stehen in einem Abstand von ca. 10 bis 25 m zum Karl-Marx-Damm und werden durch Nebengebäude (Garagen und Carports) aber auch seeseitig stehende Bungalows ergänzt.

Nördlich angrenzend zum „Platz am Stein“ befindet sich auf dem Flurstück 21/1 ein zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach, welches als Hotel genutzt wird, sowie straßenseitig ein zur Hauptnutzung gehörender Wintergarten. Das Bestandsgebäude soll zu Gunsten eines zwei- bis dreigeschossigen Ersatzbaus abgerissen werden. Diesbezüglich liegt ein positiver Bauvorbescheid mit Datum 2.2.2024 zur Errichtung eines Hotels vor. Das Grundstück besitzt eine kleine Steganlage.



Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)²

Südlich des Spiritual Care Centers befindet sich ca. 10 m vom Seeufer entfernt das eingeschossige Vereinshaus eines Seglervereins. Das Gebäude ist vom Karl-Marx-Damm über einen teilbefestigten Weg bzw. Zufahrt erschlossen. Der Seglerverein verfügt über eine ca. 30 m lange Steganlage.

Über den im Plangebiet liegenden „Platz am Stein“ (im nördlichen Bereich) sowie den „Markgrafenplatz“ (angrenzend zur südlichen Geltungsbereichsgrenze) ist das Ufer des Scharmützelsees ausgehend vom Karl-Marx-Damm für die Öffentlichkeit erreichbar. Die Parkanlagen sind mit Ausnahme der Parkwege begrünt und mit Bäumen bestanden. Über den „Markgrafenplatz“ ist eine Steganlage erreichbar. Im südlichen Bereich des Markgrafenplatzes befindet sich am Karl-Marx-Damm ein Abwasserpumpwerk.

Die Fläche des Plangebiets ist, aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich von Bad Saarow, an einer Straße, anthropogen vorgeprägt, so dass hier je nach Größe der Versiegelung und Intensität der Nutzung eine mehr oder weniger starke Vorbelastung besteht.

Aufgrund dieser zentralen Lage und vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

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

² Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 20.12.2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

3.2.1 Topographie und Geologie

3.2.1.1 Topographie

Das Plangebiet ist angrenzend zum Karl-Marx-Damm mit Höhen um 44 m ü. NHN (Normalhöhen-null im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) zunächst relativ eben und fällt dann zum Scharmützelsee im Westen auf ca. 39 m ü. NHN ab. Die Hangkante zum Scharmützelsee ist klar erkennbar.

3.2.1.2 Boden

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

Nach der geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) findet sich im Plangebiet Bodenmaterial aus Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, „Talsand“, Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen, 251 - qw,„ut). Es handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

3.2.2.1 Grundwasser

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

In der HYK 50-1 verläuft im Ostteil durch das Plangebiet eine Grundwasserhydroisohypse mit 35 m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 10,3 m unter Geländeoberkante im Ostteil bzw. bei bis zu 3,2 m im Westteil des Plangebiets. 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. einem Jahr. Das Gebiet entwässert in Richtung Süden in die Rinne mit dem Scharmützelsee.

Nach LP SP liegt das Plangebiet im Bereich von Flächen mit potentiell hoher bis sehr hoher Gefährdung des Grundwassers.

3.2.2.2 Oberflächengewässer

Westlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet an. Dieser ist gemäß § 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) als Gewässer I. Ordnung eingestuft.

3.2.3 Arten und Biotope

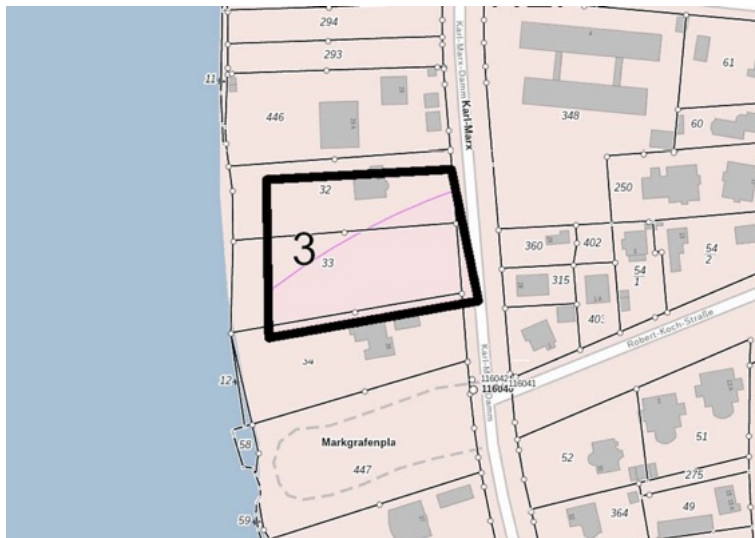
3.3 Flora

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

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

Die Flurstücke 32 und 33 sind gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) teilweise als Lokaler Immissionsschutzwald WF 3200 ausgewiesen. Die Ausweisung bezieht sich auf die Darstellung einer Nichtholzbodenfläche die im Bereich der Emittenten Wärmeenergie von Warmwasser (Biomasse Holz) und dem zu schützenden Siedlungsbereich fällt. Beide Flurstücke befinden sich im Privatbesitz. Der Ausweisung als Baugebiet steht nichts entgegen.³

³ Stellungnahme des Landesbetriebes Forst zum Vorentwurf des B-Plans vom 19.11.2024

Forstgrundkarte (Ausschnitt ohne Maßstab)⁴

3.3.1.1 Fauna

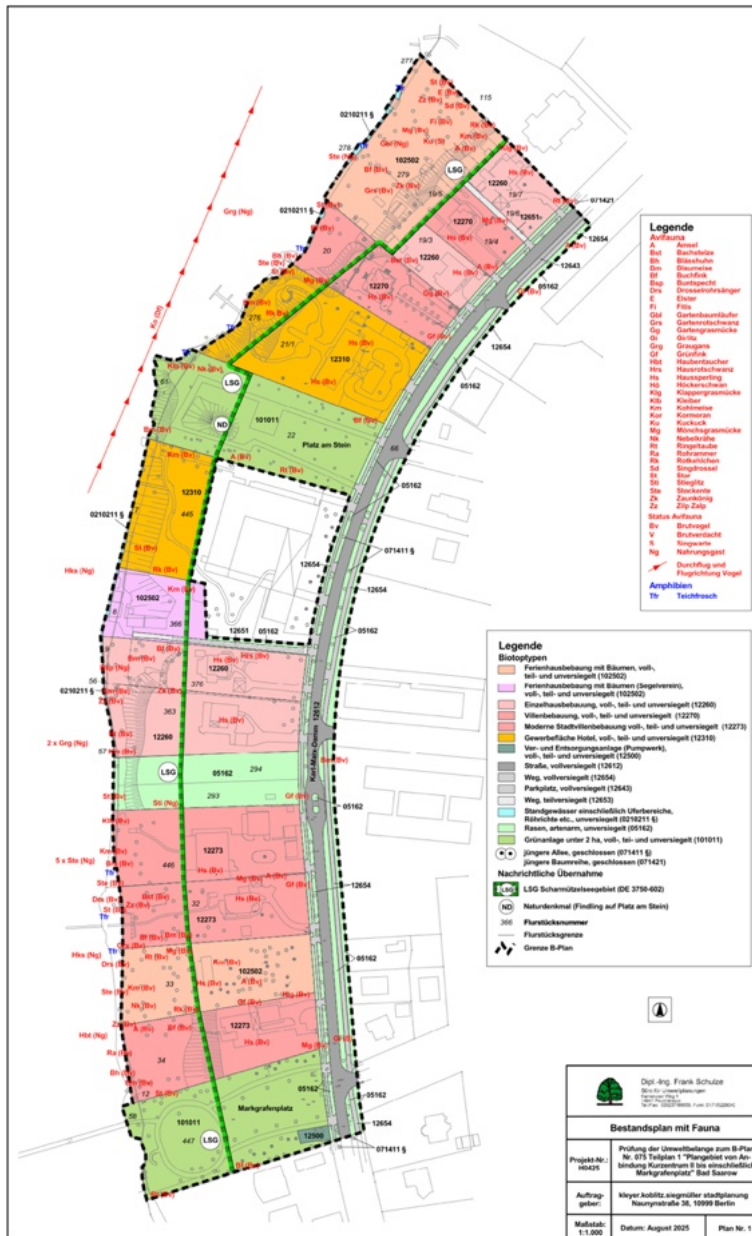
Die Fauna im Plangebiet und seiner Umgebung wurde von Februar bis August 2024 untersucht (s. Prüfung der Umweltbelange inkl. Artenschutzfachbeitrag).

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 35 Vogelarten festgestellt, von denen 23 Arten Brutvögel waren bzw. deren Reviere komplett oder nur teilweise im Plangebiet lagen. Desweiteren waren 2 Vogelarten nur Nahrungsgäste im Plangebiet bzw. wurden 2 Arten nur singend kartiert. In der Umgebung des Plangebiets wurden insgesamt 7 Vogelarten kartiert, deren Brutplätze und Reviere nicht im Plangebiet lagen.

Quartiere von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden. Die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) jedoch Quartiere bieten.

Im westlich angrenzenden Scharmützelsee wurde der Teichfrosch 8 x kartiert. In Brandenburg zählt der Teichfrosch noch zu den weit verbreiteten Amphibienformen.

⁴ Landesbetrieb Forst Brandenburg, <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 13.6.2023



Biotopkartierung mit Fauna (Ohne Maßstab)⁵

3.3.2 Klima und Luft

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

Die relativ dichte Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung z. B.

⁵ Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“, Büro für Umwelplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, August 2025

durch Verkehr, ist im Plangebiet gering.

3.3.3 Landschaftsbild und Erholung

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

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Seeuferzone, die über den „Platz Am Stein“ und den „Markgrafenplatz“ für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar ist. Attraktiv ist das Zusammenspiel aus durchgrünter Bebauungsstruktur und Ausblick auf den Scharmützelsee.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde in Form des Hotels und Ferienhäusern vorgefunden.

3.4 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.4.1 Bodenverunreinigungen

3.4.1.1 Altlasten

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

3.4.1.2 Kampfmittel

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

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

3.4.2 Bau- und Bodendenkmale

3.4.2.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

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

3.4.2.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, 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 abgelieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

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

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Karl-Marx-Damm, der das Plangebiet im Osten begrenzt.

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt in ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets am Karl-Marx-Damm (Bushaltestelle Markgrafenplatz). Dort verkehrt die Linie 430 welche das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof Bad Saarow als auch mit dem Bahnhof in Fürstenwalde (Spree) sowie den den Scharmützelsee umgebenden Ortschaften verbindet.

3.5.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang des Karl-Marx-Damms verläuft auf der westlichen Seite ein Fußweg, auf der östlichen Seite ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Ver- und Entsorgung

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

[Auf dem Flurstück 447 der Flur 11 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow befindet sich das Abwasserpumpwerk \(APW\) Markgrafenplatz.](#)

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 drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Dauer über mindestens 2 Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen.

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

[Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen.](#)

Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

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

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

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

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

Die Planung folgt zudem dem Grundsatz in § 6 Abs. 3 LEPro 2007, der die Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, gewährt. Ziel des B-Plans ist unter anderem einen Teil des Ufers des Scharmützelsees mittels eines Uferwanderweges öffentlich zugänglich und erlebbar zu machen.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

4.1.3 Regionalplanung

4.1.3.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

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

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen. Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

4.1.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

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

4.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

4.2.1 Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“

Der seeseitige Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ (3750-602).



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit Darstellung Geltungsbereich (Ohne Maßstab)⁶

Das LSG wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen: Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das

⁶ Plangrundlage: <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 20.12.2023, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur. Das LSG wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

4.2.2 Naturdenkmal

Der Findling auf dem Platz am Stein ist gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Naturdenkmal geschützt. Das Naturdenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

4.2.3 Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Bankettbereich des Karl-Marx-Damms befindet sich abschnittsweise eine jüngere Allee, die nach § 29 BNatSchG geschützt ist. Auf den geschützten Landschaftsbestandteil wird hingewiesen.

4.2.4 Geschütztes Biotop

Westlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet, der als Standgewässer, einschließlich seiner Uferbereiche und Röhrichte, nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Auf das geschützte Biotop wird hingewiesen.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13.7.2006 rechtswirksam. Er stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen und einen Streifen parallel zum Scharmützelsee als auch den „Platz Am Stein“ und den „Markgrafenplatz“ Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen dar. Der B-Plan wird aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Saarow entwickelt.

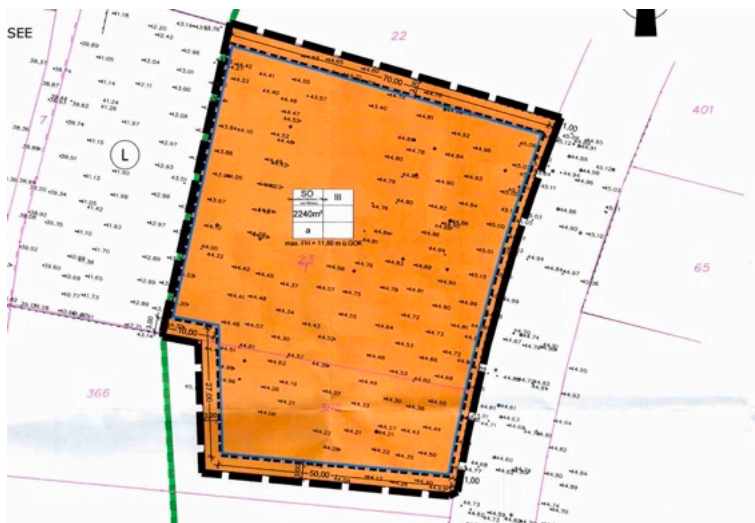


Rechtswirksamer FNP mit Darstellung Plangebiet (Ausschnitt ohne Maßstab)⁷

4.3.2 Bebauungsplan Nr. 59 „Spiritual Care Center“

Der seit dem Jahr 2012 rechtskräftige B-Plan Nr. 59 „Spiritual Care Center“ setzt in seinem Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gesundheit, Wohnen, Pflege und Bildung fest. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 59 wird vom Plangebiet des B-Plans 075 Teilplan 1 umschlossen (s. Planzeichnung).

⁷ Plangrundlage: Amt Scharmützelsee



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 59 „Spiritual Care Center“ (Ausschnitt ohne Maßstab)⁸

4.3.3 Bebauungsplan Nr. 063 „Kurzentrum II“

Nördlich grenzt der rechtskräftige B-Plan Nr. 063 „Kurzentrum II“ an das Plangebiet an. In ihm werden die angrenzenden Flächen als Sondergebiet, Öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche festgesetzt. Der Uferwanderweg schließt im Norden an.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 063 „Kurzentrum II“ (Ausschnitt ohne Maßstab)⁹

4.3.4 Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“

Im Südosten grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung hat am 8.11.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans beschlossen.

4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen

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

- Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 23.11.2006,

⁸ Amt Scharmützelsee

⁹ Amt Scharmützelsee

- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14.10.2005.

4.5 Konzepte

4.5.1 Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee

Ludwig Lesser mit Emil Kopp haben den Bebauungsplan der Landhauskolonie Bad Saarow-Pieskow aufgestellt und Gärten/ Freiräume separat beplant, von welchen bereits einige als Gartendenkmal geschützt sind.

Ludwig Lesser schuf städtebauliche Grünverbindungen zwischen der umliegenden Landschaft und den in regelmäßigen Abständen vorhandenen, öffentlichen Parkanlagen am Wasser. Der Platz am Stein und der Markgrafenplatz sind darin als Grünflächen dargestellt.



Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee (Ohne Maßstab)¹⁰

4.5.2 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28.5.2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030¹¹ 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 soll u. a. der Uferwanderweg verlängert werden. Das Wohnen betreffend sollen weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur nur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m² ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Der Landhauscharakter der Bebauung mit durchgrünten Gebieten soll erhalten werden.

¹⁰ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP 11./13.-22. Änderung, Zossen, November 2022

¹¹ Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 Endbericht, tourismus plan B GmbH, 28.5.2018

4.5.3 See- und Ufernutzungskonzeption

Die See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK)¹² liegt im Entwurf mit Stand 8.5.2019 vor. Diese hat angesichts des hohen Nutzungsdrucks, dem der Scharmützelsee mit seiner Uferzone und dem angrenzendem Hinterland ausgesetzt ist, als Ziel Vorschläge und Ansätze zur Lösung von Nutzungs- und Interessenkonflikten zu unterbreiten. Die Konzeption legt den Schwerpunkt auf den Zustand und die Nutzung der Uferzone. Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt das Konzept die Neuanlage eines seeseitigen Uferwanderwegs zwischen Kurpark und „Platz am Stein“ dar.

4.6 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung Bad Saarow (22-1096), welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt. Die Bewilligung wurde am 8.11.1994 von der Bergverwaltung erteilt und mit Bescheid vom 25.10.2024 auf Antrag des Inhabers der Erlaubnis bis zum 8.11.2054 verlängert.¹³

4.7 Wasserrecht

Der im Westen das Plangebiet begrenzende Scharmützelsee ist Teil der Bundeswasserstraße Storkower Gewässer (SkG) und zählt zur Wasserstraßenklasse I. Zuständig für die Verwaltung der Bundeswasserstraße ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel. Der Scharmützelsee ist gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) Gewässer I. Ordnung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten.

4.8 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß §17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26.6.2013 bekannt gemacht.



Beschränkter Bauschutzbereich Hubschrauber-Sonderlandeplatz HELIOS Klinikum Bad Saarow (Ohne Maßstab)¹⁴

¹² See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK), Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg, Entwurf 8.5.2019

¹³ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportall LBGR Brandenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans vom 7.11.2024

¹⁴ Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, <https://lubb.berlin-brandenburg.de>, Zugriff am 5.6.2024

Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6"" N, 14° 03' 37,2"" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen. Diese Höhen werden mit den Festsetzungen des B-Plans nicht erreicht.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt die Grenzen seines Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung der bestehenden Nutzungen und Bebauungsstrukturen sowie das Ziel der Sicherung des Uferwanderwegs erreicht werden kann.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses ist ein Teil des Flurstücks 445 nicht Teil des Geltungsbereichs. Für diesen Teil des Flurstücks liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 59 „Spiritual Care Center“ vor.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Da die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Beherbergungsbetriebe aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (Dauerwohnen) in der Gemeinde in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen, wird diese Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen. Für Beherbergungsbetriebe wird eine gesonderte Fläche in Form eines Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht dem Erholungscharakter der ufernahen Struktur in Bad Saarow. Gartenbaubetriebe gehen oftmals mit einem erhöhten Platzbedarf einher und Tankstellen sind zentral im Gemeindegebiet besser angesiedelt und entsprechen ebenso nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Erholungscharakters im ufernahen Bereich des Scharmützelsees.

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 BauNVO

Durch die Festsetzung der gemäß LWaldG als Wald eingestuftten Flurstücke 32 und 33 geht Wald verloren. Gemäß § 8 LWaldG ist eine Waldumwandlung erforderlich.

5.2.2 Sonstige Sondergebiete

Das Flurstück 21/1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel) festgesetzt. **Zulässig sind Hotels inkl. der zugehörigen hoteltypischen Anlagen (z. B. Stellplätze) und Einrichtungen (z. B. Gastronomie). Um die Verträglichkeit von Hotels inkl. der zugehörigen hoteltypischen Anlagen und Einrichtungen mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen) abzusichern wird der zulässige Störgrad der Nutzungen festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dürfen die Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.**

Der langfristige Erhalt des heutigen Hotelstandorts wird so gesichert. Das auf der Fläche stehende Hotel soll abgerissen und durch einen ein- bis dreigeschossigen Neubau ersetzt werden. Diesbezüglich liegt ein positiver Bauvorbescheid mit Datum 2.2.2024 zur Errichtung eines Hotels vor.

TF 1.2 Im Sondergebiet SO Hotel sind Hotels sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Im Sondergebiet Hotel werden die zulässige Grundfläche (GR) und die zulässige Geschossfläche (GF) i. V. m. mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung aus dem Umfeld des B-Plans wird damit im Plangebiet fortgeführt.

Im Plangebiet gibt es mehrere Grundstücke, auf welchen die festgesetzte GRZ von 0,2 im Bestand geringfügig überschritten wird. Um dennoch neben zulässiger Erneuerung und Instandhaltung langfristig auch ein Ersetzen der baulichen Anlagen zu ermöglichen, setzt der B-Plan fest, dass die festgesetzte GRZ gemäß § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO durch bauliche Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen und deren Grundfläche nicht überschreiten.

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

§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

Im Sondergebiet Hotel wird die zulässige Grundfläche auf Grundlage des vorhandenen Konzepts mit maximal 1.600 m² festgesetzt.

5.3.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten aus der zulässigen Grundflächenzahl in Kombination mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird dort nicht festgesetzt.

Im Sondergebiet Hotel wird die zulässige Geschossfläche auf Grundlage der vorliegenden Hotelplanung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 2.600 m² festgesetzt.

5.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Bestandsbebauung, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine maximale Bebauung mit zwei Vollgeschossen (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008¹⁵) festgesetzt.

Im Sondergebiet Hotel werden straßenseitig gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal vier Vollgeschosse zugelassen. Im seeseitig liegenden Teil sind maximal zwei Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008) zulässig.

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, da alleine die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse aufgrund möglicher unterschiedlicher Geschosshöhen die Höhenentwicklung der Gebäude nicht regeln kann (s. 5.3.4 Höhe baulicher Anlagen).

¹⁵ Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausgehend von einer mittleren Straßenoberkante von 45 m ü. NHN eine Höhe von 55 m ü. NHN (10 m über Straßenniveau) nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausgehend von einer mittleren Straßenoberkante von 44 m ü. NHN eine Höhe von 54 m ü. NHN (10 m über Straßenniveau) nicht überschreiten.

Im Sondergebiet Hotel wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage des Bauvorbescheids bzw. in Anlehnung an das südlich des Platzes Am Stein stehende Spiritual Care Center straßenseitig mit 57 m ü. NHN und seeseitig mit 53 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten jedoch nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Solaranlagen.

TF 2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Solaranlagen.
§ 16 Abs. 6 BauNVO

5.3.5 Abgrabungen

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

Um nachträglich die Abgrabung von Flächen mit dem Ziel Kellergeschosse zu Aufenthaltszwecken nutzen und von außen zugänglich zu machen zu verhindern, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen und Treppen aus Kellergeschossen ins Freie sind zulässig. Sie sind mit engmaschigen Gittern gegen das Hineinfallen von Amphibien/ Kleinsäugetern zu sichern.

TF 2.3 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird zur Sicherung der bestehenden Struktur festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebietsstruktur durch das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert wird.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.5.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Begrenzung der Gebäudelänge dient insbesondere der Sicherung des offenen und grünen Charakters und der für die Gemeinde Bad Saarow typischen lockeren Bebauungsstruktur mit Gartenstadtcharakter. Blicke aus dem Straßenraum auf den Scharmützelsee werden so freigehalten.

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

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet Hotel wird aufgrund der Gebäudetypologie und auf Grundlage des vorliegenden Bauvorbescheids für den Neubau eines Hotels mit einer Gebäudelänge von maximal 48 m gemäß § 22 Abs. 2 BauGB eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die in diesen Grenzen eine flexible Stellung und Ausrichtung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Die straßenseitigen Baugrenzen werden in den allgemeinen Wohngebieten in einem Abstand von 20 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen gelegt um hier einen breiten und begrünten Freiraum zu sichern. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 auf dem Flurstück 19/3 und im allgemeinen Wohngebiet WA2 auf den Flurstücken 34 und 446 wird davon abgewichen, da die Bestandsgebäude näher an der straßenseitigen Grundstücksgrenze stehen.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig, soweit sie legal errichtet wurden. Nach Abriss der Gebäude sind neue Gebäude mit dem notwendigen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichte.

TF 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

5.6 Größe der Baugrundstücke

Um den bestehenden landschaftlich geprägten Charakter zu sichern, der im Wesentlichen von großen, baumbestandenen und durchgrüntem Grundstücken geprägt wird, wird in Anlehnung an das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow (s. 4.5.2 Ortsentwicklungskonzept) die zulässige Mindestgröße von neuen Baugrundstücken festgesetzt. Diesbezüglich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass neue Baugrundstücke eine Größe von mindestens 1.000 m² haben müssen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.7 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel zum Karl-Marx-Damm sollen so auf den Grundstücken begrünte Flächen erhalten werden.

TF 5 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

5.8 Nebenanlagen

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

TF 6 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5.9 Straßenverkehrsfläche

Die im östlichen Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Karl-Marx-Damm“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraums, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb des Straßenraums sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.10 Geh- und Fahrrecht

Der von Norden über den Kurpark kommende und der landschaftsbezogenen Erholung dienende Uferwanderweg soll gemäß des Entwurfs der See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK) (s. 4.5.3 See- und Ufernutzungskonzeption) bis zum „Platz Am Stein“ fortgeführt werden.

Diesbezüglich wurden auf den Flurstücken 20, 276 und 279 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit dem Recht zum Anlegen, Begehen und Befahren eines öffentlich genutzten Uferwanderwegs entlang des Seeufers in einer Breite von ca. 3 m über die gesamten Grundstückslängen für die Gemeinde Bad Saarow, vertreten durch die Bad Saarow-Pieskow Kur- und Fremdenverkehrs GmbH eingetragen. Die Verpflichtung zur Unterhaltung des Weges einschließlich seiner Verkehrssicherung obliegt dem Begünstigten der eingetragenen Dienstbarkeit.

Der Uferwanderweg wird im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Diesbezüglich wird eine Fläche GF in einer Breite von 3 m festgesetzt, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Bad Saarow zu belasten ist. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde einen durch die Allgemeinheit nutzbaren befestigten Uferwanderweg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Uferwanderweges ist das Befahren des Weges durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.

TF 7 Die festgesetzte Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Saarow einen durch die Allgemeinheit nutzbaren, befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Weges ist das Befahren durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der durch die Anlage des Uferwegs verursachte Eingriff wird durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebiets ausgeglichen (s. 7.4.5.2 Eingriffsbewertung und Bilanzierung).

5.11 Fläche für Versorgungsanlagen

Das auf der Fläche des Markgrafenplatzes angrenzend an den Karl-Marx-Damm vorhandene Abwasserpumpwerk „APW Markgrafenplatz“ soll langfristig gesichert werden. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk festgesetzt.

Der Standort des Abwasserpumpwerkes, einschließlich der Aufstellfläche für Fahrzeuge im Wartungs- bzw. Havariefall ist frei von jeglicher Bebauung zu halten. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass das Abwasserpumpwerk zu jeder Zeit, zum Zweck der Betriebsführung, angefahren werden kann.

5.12 Grünflächen

5.12.1 Öffentliche Grünflächen

Der „Platz am Stein“ im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie der „Markgrafenplatz“ am südlichen Rand des Plangebiets werden entsprechend des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt. Bauliche Anlagen wie z. B. Wege, Bänke oder Schutzdächer sind zulässig, soweit sie zur normalen Ausstattung einer

Parkanlage gehören. Über die Grünflächen wird eine Erreichbarkeit des Ufers des Scharmützel-sees für die Öffentlichkeit gewährleistet.

5.12.2 Private Grünflächen

Die seeseitigen und teilweise innerhalb des LSG „Scharmützelseegebiet“ liegenden Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen PG mit Zweckbestimmung Landschaftsschutz festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt so, dass die seeseitig im Bestand vorhandenen Terrassen innerhalb der Baugebiete liegen. Die Grenze zwischen privaten Grünflächen und Baugebieten liegt außerhalb des LSG „Scharmützelseegebiet“ (s. 4.2.1 Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“).

Entsprechend des Schutzzwecks des LSG „Scharmützelseegebiet“ werden die privaten Grünflächen PG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (s. 5.14.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) festgesetzt.

5.13 Immissionsschutz

5.13.1 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren, ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sind entsprechend der Schutzgebietsverordnung des LSG „Scharmützelseegebiet“ Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen ist die Fläche des geplanten Uferwanderwegs (s. 5.10 Geh- und Fahrrecht).

TF 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.14.2 Flächenbefestigungen

Befestigte Flächen müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglicher Materialien (z. B. Schotter, Kies, versickerungsfähiges Pflaster mit entsprechendem durchlässigem Unterbau) hergestellt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann so in tiefere Bodenschichten gelangen.

TF 8.2 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglicher Materialien herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.14.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden von März bis August 2024 untersucht (s. Prüfung der Umweltbelange). Daraus resultieren die folgenden Maßnahmen den Artenschutz betreffend.

5.14.3.1 Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen, die die geplante Baumaßnahme begleitet.

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

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

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

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

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

Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

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

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

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

5.14.3.4 CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

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

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

5.14.3.5 Aufstellen eines Schutzzaunes (Amphibien/ Reptilien)

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

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

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

5.14.3.6 Vermeidung von Vogelschlag

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

5.14.3.7 Hinweis zum Artenschutz

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

5.14.3.8 Lichtschächte

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

5.14.3.9 Einfriedungen

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

TF 8.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

TF 8.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig. Zur Sicherung von Großgrün (Bäume) und Lebensräumen von Tieren werden jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Bäume spenden Schatten, produzieren Sauerstoff und speichern Kohlenstoff. Über die Blätter verdunsten sie Wasser und kühlen. Gleichzeitig belüften ihre weit verzweigten Wurzeln den Boden und ermöglichen, dass Niederschlag das Grundwasser erreichen kann. Sie schaffen Lebensräume für verschiedene Tierarten. Sträucher halten Wind ab, filtern Staub, speichern CO₂ und spenden Schatten. Sie bieten verschiedenen Tierarten Nahrung und Lebensräume.

Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

TF 9 Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.15.1 Pflanzlisten

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

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

Pflanzliste 1 – Bäume	
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

5.16 Örtliche Bauvorschriften

5.16.1 Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen d. h. an dem Ort, an dem sich auch die Nutzung befindet. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden.

TF 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

5.16.2 Einfriedungen

Zur Sicherung von Blickbeziehungen aus dem Straßenraum auf den Scharmützelsee dürfen Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO eine Höhe von 1,6 m ü. GOK (über Geländeoberkante) nicht überschreiten.

TF 10.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

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

5.16.3 Schottergärten

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

TF 10.3 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

5.16.4 Dachform

Analog zum südlich des Markgrafenparks stehenden Gebäudes wird im Sondergebiet Hotel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO festgesetzt, dass Gebäude mit Flachdächern zu errichten sind.

6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m ²	Ge- schosse	GFZ	Mögliche Ge- schossfläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete						
WA1	5.164	0,2	1.033	2	---	2.066
WA2	12.111	0,2	2.422	2	---	4.844
Sondergebiet Hotel	<u>3.775</u>		<u>1.600</u>	<u>2-4</u>		<u>2.600</u>
Summe	<u>21.050</u>		<u>5.055</u>			<u>9.510</u>
Sonstige Flächen						
Öffentliche Grünfläche	<u>9.331</u>					
Private Grünfläche	21.986					
Verkehrsfläche	9.226					
<u>Fläche für Versorgungsan- lagen</u>	<u>152</u>					
Summe	<u>40.695</u>					
Summe	<u>61.745</u>					

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

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

7.2 Verkehr

Die Aufstellung des B-Plans ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

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

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

7.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baum- und Strauchpflanzungen teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

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

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

7.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Erhöhung des Versiegelungsgrades. Mit der möglichen Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

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

7.4.3 Klima, Luft

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

7.4.4 Mensch, Erholung

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und Wege und stellt auch aufgrund des geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar.

7.4.5 Landschaft

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

7.4.5.1 Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG

Die Anlage eines Uferwanderweges widerspricht nicht dem Schutzzweck des LSG „Scharmützelseegebiet“. Gemäß § 3 der Verordnung über das LSG „Scharmützelseegebiet“ ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur Schutzzweck. Die Anlage eines Weges ist jedoch gemäß § 4 der Verordnung über das LSG „Scharmützelseegebiet“ genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oder-Spree.

7.4.5.2 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Die potenzielle Versiegelung von 600 m² durch die Anlage des Uferwanderweges wird durch die Anpflanzung von 48 Bäumen auf 1.200 m² Fläche (25 m²/ Baum) außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Fällung von 6 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 31 Bäumen ebenfalls außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Insgesamt müssen 79 Bäume gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen erfolgen wie folgt:

- 10 Bäume in Wendisch Rietz innerhalb der Grünfläche Hauptstraße/ Radweg zum Bahnhof, Flur 3 Flurstück 306,

- 11 Bäume in Wendisch Rietz entlang der Hauptstraße, Flur 3 Flurstück 533,

- 35 Bäume in Wendisch Rietz im Kneippark, Flur 2 Flurstück 1556,

- 5 Bäume in Wendisch Rietz entlang der Pappelallee, Flur 6 Flurstück 366.

Für die verbleibenden 18 Bäume werden, da keine weiteren passenden Standorte zur Baumpflanzungen vorhanden sind durch die Pflanzung von Sträuchern ersetzt. Je Baum müssen 10 Sträucher d. h. insgesamt 180 Sträucher gepflanzt werden. Die Strauchpflanzung erfolgt wie folgt:

- 180 Sträucher entlang der Kirchstraße, Flur 1 Flurstück 179.

Es wird jedoch empfohlen die Eingriffsregelung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren konkret auf das Projekt anzupassen, da dann auch eine dementsprechende Ausführungsplanung vorliegt. Desweiteren sollte die Wegeführung so erfolgen, dass möglichst viele der oben aufgeführten Bäume erhalten werden und der Weg mit naturverträglichen Materialien angelegt wird (s. Prüfung der Umweltbelange).



Baumstandorte Wendisch Rietz innerhalb der Grünfläche Hauptstraße/ Radweg zum Bahnhof (Ohne Maßstab)¹⁶



Baumstandorte Wendisch Rietz entlang der Hauptstraße (Ohne Maßstab)¹⁷

¹⁶ Amt Scharmützelsee, Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

¹⁷ Amt Scharmützelsee, Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Baumstandorte Wendisch Rietz im Kneippark (Ohne Maßstab)¹⁸



Baumstandorte Wendisch Rietz entlang der Pappelallee (Ohne Maßstab)¹⁹

¹⁸ Amt Scharmützelsee, Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

¹⁹ Amt Scharmützelsee, Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Strauchpflanzungen entlang der Kirchstraße (Ohne Maßstab)²⁰

7.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten bislang nicht bekannte Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig noch nicht abschätzbar.

7.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

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

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

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

7.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.7 Kosten

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

8 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

²⁰ Amt Scharmützelsee, Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist

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

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ vom 11. Juni 2002 (GVBl.II/02, Nr. 20, S. 454) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, Nr. 05)

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

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

9 Anlagen

9.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.2 Im Sondergebiet SO Hotel sind Hotels sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 16 Abs. 5, 6 BauNVO

TF 2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Solaranlagen.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

TF 2.3 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Bauweise

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

§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Größe der Baugrundstücke

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Stellplätze und Garagen

TF 5 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

TF 6 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Geh- und Fahrrecht

TF 7 Die festgesetzte Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bad Saarow einen durch die Allgemeinheit nutzbaren, befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten. Zur Unterhaltung des Weges ist das Befahren durch die Gemeinde Bad Saarow zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

TF 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften zu erhalten. Die Bodengestalt darf nicht verändert und die Böden nicht verfestigt, versiegelt oder verunreinigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.2 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau aus naturverträglicher Materialien herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.3 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.4 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 9 Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

TF 10.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

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

TF 10.3 Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

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

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose

Pflanzliste 2 – Sträucher

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

9.2 Nachrichtliche Übernahmen**Bergbauberechtigung**

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8.11.1994 gemäß Bundesberggesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). [Die Bewilligung wurde mit Bescheid vom 25.10.2024 auf Antrag des Inhabers der Erlaubnis bis zum 8.11.2054 verlängert.](#)

Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26.6.2013 bekannt gemacht.

Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6" N, 14° 03' 37,2" E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen.

9.3 Hinweise**Bau- und Bodendenkmale**

Baudenkmale sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

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.

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

Ökologische Baubegleitung

[Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung \(ÖBB\) empfohlen, die die geplante Baumaßnahme begleitet.](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

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

Aufstellen eines Schutzzaunes (Amphibien/ Reptilien)

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

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

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

Vermeidung von Vogelschlag

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

Hinweis zum Artenschutz

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

Lichtschächte

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

Geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope

Im Bankettbereich des Karl-Marx-Damms befindet sich abschnittsweise eine jüngere Allee, die nach § 29 BNatSchG geschützt ist.

Der Scharmützelsee ist als Standgewässer, einschließlich seiner Uferbereiche und Röhrichte, nach § 30 BNatSchG geschützt.

Lichtemissionen

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

Satzungen

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

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

9.4 Gutachten

Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“, Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, August 2025