

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

kleyer.koblitz.siegmüller

11/2024/Frau Pape-Zierke

Naunynstraße 38

Potsdam, den 28.11.2024

10999 Berlin

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: stadtplanung@kleyerkoblitz.de + post@amt-scharmuetzelsee.de

Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur Bauleitplanung

Hier: BP Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“ in Bad Saarow, Fl. 9 und 11, div. Flst. (6,2ha)

Stand: Vorentwurf August 2024

Ihr AZ: ohne

Veröffentlichung Amtsblatt Nr. 10 vom 07.10.2024

Sehr geehrter Herr Siegmüller,
die Verbände haben über die Veröffentlichung im Amtsblatt Kenntnis von dieser Planung erhalten und äußern sich wie folgt:

Im B-Plan wird als Ziel die Beibehaltung des Ortsbildprägenden Charakters beschrieben und dabei auf das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow verwiesen: Es sollen historisch gewachsene Strukturen erhalten bleiben, die dem Erhalt des Kurortstatus dienen. Sowohl im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow, als auch im Votum des Landesfachbeirates zur Reprädikatisierung von Bad Saarow als „anerkanntes Thermalsole- und Moorheilbad“ wird für den Erhalt des Kurortstatus darauf hingewiesen die Einwohnerzahl von 6000 nicht zu überschreiten und die Begrenzung der Hotelbetten auf 2000 zu berücksichtigen.

Diese Planungsabsicht wird ausdrücklich begrüßt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes ist jedoch ein entgegengesetzter Trend erkennbar. Für das Ziel der Erhöhung der Bettenzahl wird im Sondergebiet Hotel die zulässige Geschossfläche auf Grundlage der vorliegenden Hotelplanung mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird das Baufeld wesentlich größer als die aktuelle Bebauung, angrenzende Grünstrukturen mit zum Teil sehr großem Altbaumbestand geht verloren und in der Seenähe werden wertvolle Flächen versiegelt.

Die entstehenden Baukörper werden die Gebietsstruktur und das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Im Plangebiet befinden sich bereits große villenbebaute Grundstücke.

Wir begrüßen die Planungsabsicht, die Baugrundstücksgröße nicht unter 1.000m² festzusetzen.

Damit gewinnt das Plangebiet auch als Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten perspektivisch an Bedeutung.

Wir empfehlen auf dieser Grundlage die Festsetzung im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern von "je begonnener **400 m²** angefangener Grundstücksfläche..." auf "**je begonnener 200 m²..**" angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 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" zu ändern.

Mit der großen Vielfalt der natürlichen Vegetation ist das unmittelbar am See gelegene Plangebiet ein besonders wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl zum Teil bereits gefährdeter Arten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten). Diese vorhandenen Grünstrukturen bieten Schutz und Rückzugsräume und sind ökologisch wertvolle -aber auch sensible- Lebensräume.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu begrenzen sind die Vegetationsverluste durch Kompensationspflanzungen ausschließlich **im Plangebiet** auszugleichen.

Im gekennzeichneten Schutzgebiet auf der westlichen Seite des Plangebietes sollte neben dem Landschaftsschutzgebiet "Scharmützelseegebiet" auch der geschützte Uferbereich nach § 61 BundesNaturschutzgesetz eingetragen werden.

Die Uferschutzzone und die angrenzende Fläche sind besonders als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schützen. Bebauungen im geschützten Uferbereich sind perspektivisch rückzubauen und mittelfristig aus der Nutzung zu nehmen.

Der schilfbewachsene Teil des nördlich des Markgrafenplatzes ist zu erhalten.

Die Parkanlagen des "Markgrafenplatzes" und des "Platzes am Stein" garantieren noch den freien Zugang zum See. Sie sind mit Ausnahme der Parkwege begrünt und im Bestand zu erhalten und zu entwickeln.

So können auf den offenen Flächen ökologisch wertvolle Blühwiesen entwickelt werden.

Eine große Bedeutung ist dem Erhalt des großen und alten Baumbestandes bei der Bebauung beizumessen. Aus Sicht des Klimaschutzes haben diese schattenspendenden Baum-/Gehölzbestände einen großen Einfluß bei der Verbesserung des Mikroklimas und tragen auch zur Kühlung der umliegenden Flächen/Gebäude bei.

Der lokale Immissionsschutzwald (Flst. 32+33) ist zu erhalten und zu entwickeln. Hier sollte in der Satzung zum Bebauungsplan **WALD** und nicht öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

-Schottergärten sind zu verbieten.

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

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen

