

Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 6. Änderung

Gemeinde Bad Saarow

Begründung zum Entwurf

Dezember 2024

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45154 Fax +49 33631 45147
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	7
1.2	Lage des Plangebiets	8
1.3	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	8
1.4	Ziel der Planung	9
2	Verfahren	9
2.1	Einleitungsbeschluss	9
2.1.1	Veränderungssperre	9
2.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	9
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
2.6	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
2.7	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
2.7.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	10
2.7.2	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
2.7.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	11
2.7.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	11
3	Bestandssituation	11
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	11
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	12
3.2.1	Topographie und Geologie	12
3.2.1.1	Topographie	12
3.2.1.2	Boden	12
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	12
3.2.2.1	Grundwasser	12
3.2.2.2	Oberflächengewässer	12
3.2.3	Arten und Biotope	13
3.2.3.1	Flora	13
3.2.3.2	Fauna	13
3.2.4	Klima und Luft	15
3.2.5	Landschaftsbild und Erholung	15
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	16
3.3.1	Bodenverunreinigungen	16
3.3.1.1	Altlasten	16
3.3.1.2	Kampfmittel	16

3.3.2	Bau- und Bodendenkmale	16
3.3.2.1	Baudenkmale	16
3.3.2.2	Bodendenkmale	17
3.4	Erschließung	18
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	18
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	18
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	18
3.5	Technische Infrastruktur	18
3.5.1	Ver- und Entsorgung	18
3.5.2	Löschwasser	18
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	19
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	19
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	19
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	19
4.1.3	Regionalplanung	19
4.1.3.1	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	19
4.1.3.2	Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	19
4.2	Landschaftsschutzgebiet	20
4.3	Flächennutzungsplan	20
4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	21
4.4.1	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 1. Änderung	22
4.4.2	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 2. Änderung	22
4.4.3	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 3. Änderung	23
4.4.4	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 4. Änderung	23
4.4.5	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 5. Änderung	24
4.4.6	Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 7. Änderung	25
4.5	Bebauungsplan Nr. 004 „Zentraler Kurpark“	25
4.6	Bebauungsplan Nr. 007 „Zentrum“	26
4.7	Kommunale Satzungen und Verordnungen	26
4.8	Ortsentwicklungskonzept	27
4.9	See- und Ufernutzungskonzeption	27
4.10	Bergbauberechtigung	27
4.11	<u>Luftverkehrsrecht</u>	27
5	Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete	29
5.1.2	Sondergebiet	29
5.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.2.1	Zulässige Grundfläche	30
5.2.2	Gebäudekantenlänge	31

5.2.3	Abgrabungen	31
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	32
5.4	Größe der Baugrundstücke	32
5.5	<u>Fläche für Tiefgarage</u>	32
5.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	32
5.7	Nebenanlagen	32
5.8	Flächen für den Gemeinbedarf	32
5.9	Verkehrsflächen	32
5.10	Grünflächen	33
5.11	Lichtemissionen	33
5.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
5.12.1	<u>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	33
5.12.2	Artenschutz	34
5.12.2.1	Baufeldfreimachung	34
5.12.2.2	Ökologische Baubegleitung	34
5.12.2.3	Fällbegleitung	34
5.12.2.4	CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter	34
5.12.2.5	CEF-Maßnahme Fledermäuse	34
5.13	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	35
5.14	Örtliche Bauvorschriften	36
5.14.1.1	Werbeanlagen	36
6	Flächenbilanz	36
7	Auswirkungen der Planung	37
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	37
7.2	Verkehr	37
7.3	Ver- und Entsorgung	37
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	37
7.4.1	Arten und Biotope	37
7.4.2	Boden, Wasser	37
7.4.3	Klima, Luft	37
7.4.4	Mensch, Erholung	38
7.4.5	Landschaftsbild	38
7.4.6	Kultur- und Sachgüter	38
7.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	38
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	38
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	38
7.7	Kosten	38
8	Rechtliche Grundlagen	39
9	Anlagen	40
9.1	Textliche Festsetzungen	40

9.2	Nachrichtliche Übernahmen	47
9.3	Hinweise	47
9.4	Gutachten	48

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gegenstand der Planung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 045 „Saarow Mitte“ in der Gemeinde Bad Saarow zu ändern (6. Änderung).

Aufgrund der sich in jüngster Vergangenheit häufenden Bauanfragen mit Parzellierungen bis auf 400 m² Grundstücksgrößen und zunehmender Abgrabungen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen, was so nicht von der Gemeinde gewollt war, soll die Planung im Interesse der Gemeinde angepasst werden.

Die anzupassenden Planinhalte hat der Bauausschuss der Gemeinde Bad Saarow in seiner Sitzung am 16. Oktober 2023 aufgrund aktueller Entwicklungen beschlossen. Diese wurden durch die Verwaltung am 20. Oktober 2023 ergänzt.

Folgende Regelungen sollen demnach im rechtskräftigen B-Plan angepasst bzw. geändert werden:

Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß Ortsentwicklungskonzept soll in neuen Plangebieten eine Mindestgröße von Grundstücken von 1.000 m² festgesetzt werden. Diese Regelung soll auch für den rechtskräftigen B-Plan angewendet werden.

Verhältnis Wohnen/ Ferienwohnen

Die Festsetzungen die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben betreffend sollen konkretisiert werden, Ferienwohnungen sollen aufgrund des ständigen Nutzerwechsels in Teilgebieten ausgeschlossen werden.

Abgrabungen/ Souterraingeschosse

Souterraingeschosse sollen ausgeschlossen werden (keine Abgrabung) bzw. es sollen Festsetzung der maximalen Kellergeschosshöhe über Oberkante Gelände getroffen werden (derzeit gemäß BbgBO bis 1,39 m möglich).

Solar- und Photovoltaikanlagen

Am bzw. auf Gebäuden sollen Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen, freistehend auf den Grundstücksflächen jedoch ausgeschlossen werden.

Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen z. B. zu Dachform, Materialien, Farben, Werbeanlagen etc. sollen ergänzt werden. Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Änderungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Seestraße 24

Zur Umsetzung eines Vorhabens nach vorliegendem Bauantrag, bestehend aus einem Wohngebäude mit neun Wohneinheiten sowie einer angebauten Tiefgarage, auf den Flurstücken 578 und 612 (ehemals Flurstück 233 bzw. 579) auf dem Grundstück Seestraße 24 erfolgen Änderungen in der Festsetzung der Baugrenzen. Darüber hinaus soll eine Anpassung der festgesetzten zulässigen Grundfläche erfolgen. Aufgrund der geplanten Erschließung werden Änderungen in Bezug auf den Erhalt von straßenseitig stehenden Bäumen notwendig. Ein städtebaulicher Missstand soll durch den Abriss des ruinösen und einsturzgefährdeten Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle behoben werden.

Sonstige Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans werden geprüft. Einzelne textliche Festsetzungen werden redaktionell geändert bzw. gestrichen. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, die dem Verständnis des B-Plans dienen werden ergänzt.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des B-Plans liegt im Zentrum der Gemeinde Bad Saarow westlich der Pieskower Chaussee und nördlich des Scharmützelsees.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.3 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ mit den Flurstücken 13, 32, 41/1, 41/2, 45, 46, 54 (tlw.), 61, 62 (tlw.), 155 (tlw.), 156, 157, 158, 159, 160, 163/1, 164/1, 179 (tlw.), 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 224 (tlw.), 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 237, 238, 240, 241, 242, 243, 244, 471, 473, 521, 522, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 572, 573, 574, 575, 578, 601, 604 und 612-614 der Flur 1, den Flurstücken 44 und 45 der Flur 9, den Flurstücken 43/1 (tlw.), 47, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72/5, 72/6, 74, 75, 76, 82, 173, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 205, 212, 213, 217, 218, 219, 220, 221 und 222 der Flur 10 und die Flurstücke 2 und 3 der Flur 11 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow.

Die Bezeichnungen der Flurstücke haben sich seit Beschlussfassung zur 6. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ am 22. März 2021 teilweise geändert. Der räumliche Geltungsbereich entspricht der Beschlussfassung vom 22. März 2023. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,5 ha.

Der Bereich, in dem Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen werden, umfasst die Flurstücke 578 und 612 (ehemals 233 bzw. 579) der Flur 1 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow mit einer Größe von ca. 0,2 ha.

Zum Entwurf des B-Plans wurde der Bereich mit zeichnerischen Änderungen angepasst. Hintergrund ist die Einmessung des Uferwegs und die damit verbundene Teilung des Flurstücks 579 in die Flurstücke 612-614. Der Bereich mit zeichnerischen Änderungen umfasst damit die Flurstücke 578 und 612 der Flur 1 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow.

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

1.4 Ziel der Planung

Mit der 6. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ sollen die textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan und in einem Teilbereich [\(Flurstücke 578 und 612\)](#) auch die zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Mit den Änderungen sollen die aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Bad Saarow im Geltungsbereich planungsrechtlich umgesetzt werden. Grundlage dafür ist unter anderem das durch die Gemeindevertretung am 28. Mai 2018 beschlossene Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow.

2 Verfahren

Durch die Änderung des B-Plans werden die Grundzüge der Planung berührt. Mit der Planänderung werden baurechtliche Rahmenbedingungen modifiziert. Baufelder werden angepasst, Flächen für Nebenanlagen werden ergänzt und einzelne Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird jedoch weder vorbereitet noch begründet und zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die zulässige Inanspruchnahme von Boden wird nicht geändert. Es bestehen aus heutiger Sicht keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Der B-Plan wird daher unter Anwendung der Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 22. März 2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

Mit der 6. Änderung sollen die textlichen Festsetzungen ergänzt werden. Zur Sicherung der Planungsziele der Gemeinde werden die Festsetzungen im B-Plan angepasst. Grundlage der Anpassung ist u. a. das beschlossene Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow.

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen nach möglichen Abgrabungen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen, was so nicht von der Gemeinde gewollt war, sollte die Planung im Interesse der Gemeinde angepasst werden. Die geplante Änderung soll nach den Vorschriften des § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) erfolgen.

2.1.1 Veränderungssperre

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des B-Plans hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow am 22. März 2021 eine Veränderungssperre beschlossen.

In dem Plangebiet sollen demnach textliche Festsetzungen ergänzt werden und damit eine städtebauliche Sicherung des bestehenden Ortscharakters erfolgen. Insbesondere soll das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert werden.

Die Notwendigkeit der Veränderungssperre resultiert aus der konkreten Möglichkeit, dass bestehende Gebäude und Grundstücke vor Fertigstellung der Änderung des B-Plans so baulich in Anspruch genommen werden, dass eine derartige, zukünftige Nutzung und Sicherung durch Schaffung vollendeter Tatsachen und im Wege des Bestandsschutzes für die Eigentümer der Baulichkeiten ausgeschlossen und die geordnete und an den Zielen der Gemeinde orientierte Entwicklung des Gebietes somit in Frage gestellt wird.

2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

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

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.7.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Zum Vorentwurf des B-Plans sind 27 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Nachbargemeinden haben sich nicht geäußert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat mitgeteilt, dass sich die Planung in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung befinden.

Der Landkreis Oder-Spree hat Hinweise zum Planverfahren, zur Festsetzung der Tiefgarage, zur Gebäudekantenlänge und zum Erhalt von Bäumen gegeben.

Der KWU Fürstenwalde hat Hinweise zur Dimensionierung von Behältervolumen und Verkehrsflächen gegeben.

Die E.DIS Netz GmbH, die EWE Netz GmbH, die Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt, die Storenzy Deutschland GmbH, die Neptune Energy Deutschland GmbH, die GDMcom GmbH haben keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Das Polizeipräsidium Frankfurt/Oder, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr und der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. haben keine Einwände gegen die Planung.

Das Landesamt für Umwelt hat Hinweise zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung und der freien Erreichbarkeit des Ufer gegeben.

Der Landesbetrieb Forst hat darauf hingewiesen, dass durch die Planung keine Waldflächen betroffen sind.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, das Landesamt für Bauen und der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Berücksichtigung von Trassenbreiten gegeben.

Der Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ hat Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser gegeben.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat Hinweise zum Schutz von Fledermäusen, zum Erhalt des Baumbestands und der Ufervegetation gegeben.

Die IHK Frankfurt (Oder) und die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg haben mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht betroffen sind.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt „Spree-Havel“ hat Hinweise zu Eigentumsverhältnissen ufernaher Grundstücke gegeben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee/ Storkow“ hat Hinweise zum Anschluss an das Versorgungsnetz und zur Versorgung mit Löschwasser gegeben.

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

Aufgrund der o. g. Hinweise wurde die Planung angepasst.

2.7.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist zu Überwiegenden Teilen bebaut. Im östlichen Bereich nahe des Bahnhofs Bad Saarow steht ein zwei- bis dreigeschossiges Neubauensemble, welches in Teilen als Hotel genutzt wird. Ergänzt wird das Ensemble zwischen der Straße „Am Kurpark“, der Ulmen- sowie der Seestraße durch kleinteiligere ein- bis zweigeschossige Bebauung. In diesem Bereich finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie einige gastronomische Betriebe.

Die Fläche nördlich der Ulmenstraße ist zu großen Teilen durch dichte Baumstrukturen geprägt. Auf ihr stehen zwei Gebäude, die sich in Wohnnutzung befinden.

Westlich der Straße „Am Kurpark“ schließt sich eine größtenteils brach liegende Fläche an, welche bis um die Jahrtausendwende mit zwei vier- bis sechsgeschossigen Solitärgebäuden bebaut war.

Südlich schließt sich eine überwiegend mit Bäumen bestandene Fläche an, auf welcher im östlichen Teilbereich ein Wohnhaus steht.

Zentral im Plangebiet steht das ehemalige Wasserwerk Bad Saarow, welches mittlerweile als Beherbergungsbetrieb genutzt wird. Nördlich dessen findet sich das „SaarowCentrum“, ein Gebäudekomplex, in dem öffentliche Nutzungen wie die Gemeindebibliothek, Ausstellungen oder auch die Büros der örtlichen Polizei sowie des Bürgermeisters untergebracht sind.

Im nördlichen Teil des Plangebiets stehen Ein- und Mehrfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Den nördlichen Abschluss dieser Bebauung bildet das zweigeschossige „Scharwenkahaus“, welches als Kulturtreffpunkt genutzt wird und Raum für Veranstaltungen und Führungen sowie ein Museum bietet.

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets ist durch Waldflächen geprägt, die sich über die Geltungsbereichsgrenze hinaus erstrecken.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets, angrenzend zum Scharmützelsee ist überwiegend durch Gebäude geprägt, die dem Kurbetrieb dienen. Im östlichen Teil findet sich ein als Hotel

genutztes Gebäudeensemble samt Grünflächen. Westlich davon befindet sich das „Theater am See“ mit ganzjährigen Veranstaltungen mit nationalen und internationalen Künstlern. Im westlichen Bereich befindet sich das Seebad Bad Saarow mit Sandstrand, Liegewiesen und gastronomischer Nutzung.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der sog. „Saarower Hügel“, der Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Dieser Raum zeichnet sich allgemein durch hochflächen- und hügellandartige Reliefformen aus, die von Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet werden. Im Plangebiet sind sandige Bildungen, Dünen sowie Niederungen mit moorigen Bildungen vertreten.

3.2.1 Topographie und Geologie

3.2.1.1 Topographie

Die Höhendifferenz beträgt im gesamten Plangebiet ca. 8 m. Besonders gut sind die Höhenunterschiede an der Uferterrasse sowie im Übergang zum Kurpark bzw. zur nordöstlichen Niederung erlebbar. In Ufernähe des Scharmützelsees beträgt das Höhengniveau ca. 38 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)), im Bereich Scharwenkahaus - SaarowCentrum ca. 46 m ü. NHN.

3.2.1.2 Boden

Die Oberfläche im betrachteten Gebiet wird aus Formationen der letzten Kaltzeiten gebildet, überwiegend sandige Bildungen der Täler (Seenrinne). Daneben treten Geschiebemergel und Geschiebelehme der End- und Stauchmoränen, sowie kleine Binnendünen und in benachbarten Gebieten Flachmoortorf auf (z. B. Verlandungsmoor Wierichwiesen und westlich vom Schwanenteich).

Der Bodenbestand im Plangebiet wird in erster Linie von trockenen Sanden und trockenen kiesigen Sanden, die teils eingelagerte tonig-sandige Fetzen aufweisen, geprägt. Sie besitzen meist nur eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden. In den Übergängen zu den Niederungen ist der Anteil organischer Substrate in den Böden höher.

In einem großen Teil des Plangebiets ist durch die lang andauernde Wohnnutzung oder Grünflächenpflege auch die gärtnerische Einflussnahme die ohnehin dünne Humusdecke abgetragen worden und der Boden wurde weiter ausgehagert.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

3.2.2.1 Grundwasser

Das obere Grundwasserstockwerk im weiteren Uferbereich des Scharmützelsees ist von meist geringmächtigen und wechselhaft aufgebauten quartären Talsanden und -kiesen geprägt und weist dort natürlicherweise hohe Neubildungsraten durch Versickerung auf.

Die Lage am Rand der Seenrinne bedingt einen relativ niedrigen Grundwasserflurabstand, der im Plangebiet 7 m nicht übersteigt. Damit besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung.

3.2.2.2 Oberflächengewässer

Der Scharmützelsee liegt südlich des Plangebiets. Im Nordosten grenzt der sog. Schwanenteich an das Plangebiet an.

In Nord-Süd-Richtung verläuft durch das Plangebiet in Richtung Kurpark ein Graben. Er verläuft unterirdisch verrohrt durch das Plangebiet und kann als Bodenvertiefung innerhalb einer Grünfläche wahrgenommen werden. Erst im Kurpark tritt er wieder an die Oberfläche. Der Graben wird als Gewässer II. Ordnung eingestuft.

3.2.3 Arten und Biotope

3.2.3.1 Flora

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



Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)²

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 Gärten und Grünflächen, sehr stark auch von Ziergehölzen bestimmt. Generell lässt sich der Überwiegende Teil des Plangebiets als ein teilweise gestörter, trockener, meist nährstoffarmer Bereich beschreiben.

Gemäß der Kartieranleitung des Landes Brandenburg wird die vorherrschende Vegetationsstruktur im Westteil dem Biotoptyp „Alter Siedlungsbereich mit parkartiger Struktur“ (12121) zugeordnet. Neben der Kiefer kommen insbesondere Arten wie Spitzahorn, Stieleiche, Robinie, seltener Bergahorn und an den Rändern auch Sandbirke vor.

Brach gefallene Flächen unterliegen der natürlichen Sukzession und standortgerechte Gehölze siedelten sich dort an. Zusammen mit den Resten einstiger Pflanzungen (Koniferen, Ziersträucher, Obstbäume) sind so sehr artenreiche Bestände anzutreffen.

In Ufernähe sind auf mehreren Grundstücken alte Rhododendronsträucher zu finden. Die Flächen am Uferwanderweg werden häufig gemäht und werden von Ziergehölzen begleitet. Der Verlauf dieses Weges ist dem Baumbestand (Erlen, Eichen) angepasst worden.

Im Plangebiet sind keine nach § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope vorhanden. Nördlich direkt angrenzend befindet sich der dieser Kategorie zugehörige Erlenbruchwald.

Dem Schutz des § 17 BbgNatSchAG unterliegt die doppelreihige Allee aus Linden in der Seestraße, die das Plangebiet von Ost nach West durchzieht.

3.2.3.2 Fauna

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

Plangebiet insgesamt

Für das Untersuchungsgebiet insgesamt liegen keine faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan Auskunft bzw. werden Angaben von anderen Vorhaben in der Gemarkung verwendet.

Die im Plangebiet bestehenden Gehölzbestände und Ruderalflächen bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Auch der durch Bebauung geprägte Bereich ist, da er stark mit Gehölzen durchsetzt ist, reich strukturiert und weist eine artenreiche Fauna auf. Nur auf den Grundstücken mit großformatigen Bebauungen ist die Lebensraumqualität eingeschränkt.

Vor allem der Aufenthalt vieler Menschen, Lärm, Kfz-Bewegungen und intensive Pflegearbeiten stören die natürliche Lebewelt im Geltungsbereich bereits im Ausgangszustand erheblich (Fluchtwirkung). Barrierewirkungen werden für viele Tierarten durch die Pieskower Straße und die östliche Ulmenstraße, u. a. durch verkehrsbedingte Verluste, erzeugt. Damit sind in den stärker frequentierten Bereichen nur unempfindliche Arten anzutreffen.

Auch aus dem vergleichsweise dicht bewohnten Siedlungsteil im Zentrum Bad Saarows gibt es Berichte über nächtlichen Aktivitäten von Wild, meist Wildschweine, das in den Herbst und Wintermonaten häufig aus der offenen Landschaft in die Ortschaft eindringt.

Im ufernahen Bereich des Scharmützelsees halten sich zahlreiche Wasservögel auf. Zu diesen Wasservogelarten gehören der Höckerschwan, die Stockente, die Blässhalle und Möwenarten.

In nachfolgender Liste sind einige nachgewiesene Arten der stark durchgrünten und mit Wald wechselnden Saarower Siedlungsbereiche zusammengestellt, welche die o. g. Artenvielfalt bereits erkennen lässt:

Mauersegler, Lederlaufkäfer, Gartenlaufkäfer Stieglitz, Grünfink, Feldsandläufer, Siebenpunkt, Ringeltaube, Hausspitzmaus, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Goldammer, Igel, Rotkehlchen, Rauchschwalbe, Kolkrabe, Nebelkrähe, Saatkrähe, Neuntöter, Feldhase, Nachtigall, Steinmarder, Schafstelze, Hausmaus, Ährenmaus, Steinschmätzer, Pirol, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Grünspecht, Iltis, Girlitz, Star, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Sperbergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotfuchs, Erdkröte, Teichmolch, Teichfrosch, Eichhörnchen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist von mittlerem Biotopwert. Verantwortlich hierfür sind:

- Unterschiedliche, auch anthropogen verursachte Gegebenheiten wie Boden und Exposition in den ausgebildeten Vegetationsgesellschaften und im Mikroklima sowie daraus abgeleitete Biotopvielfalt,
- ein für den zentralen Bereich des Ortes immer noch geringer Anteil baulicher Strukturen,
- abschnittsweise Störungsarmut und Nutzungsaufgabe von Gebäuden und Flächen,
- starke und teilweise alte Bestände an Gehölzen in den Gärten und Grünflächen Beeinträchtigungen der Lebensraumqualität sind dagegen gegeben durch:
 - Barrierewirkungen baulicher Anlagen, Zäune,
 - Bodenbeeinträchtigungen durch Bauten, befestigte Flächen, Stoffeinträge und Vermüllung,
 - Aufgegebene bauliche Anlagen (tlw. auch Sekundärbiotopel!),
 - Häufiges oder gelegentliches Aufsuchen von Flächen, Nutzung als Erholungsbereiche,
 - Intensive Pflege der Flächen in den Hausgärten.

Bereich mit zeichnerischen Änderungen

Für den Bereich mit zeichnerischen Änderungen wurden die artenschutzrechtlichen Belange detailliert untersucht und dokumentiert (s. 9.4 Gutachten), da die geänderten Festsetzungen in diesem Bereich grundlegende Änderungen der bisherigen Planung bedingen.

Innerhalb des Bereichs mit zeichnerischen Änderungen wurden 14 Brutvogelarten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Grünfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Rotkehlchen, Star, Zilp Zalp) festgestellt. Im Umfeld des Plangebiets wurden weiterhin Blässhuhn, Drosselrohrsänger, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Girlitz, Graugans, Haussperling, Höckerschwan, Kleiber, Kohlmeise, Kormoran, Ringeltaube und Stockente festgestellt.

Bei der Begehung zur Aktivitätszeit wurde im Bereich mit zeichnerischen Änderungen, auf dem westlich angrenzenden Grundstück bzw. im Bereich der Seestraße nördlich, die Zwergfledermaus jagend festgestellt. Des Weiteren wurde der Große Abendsegler einmal westlich in größerer Höhe bei Durchflug und einmal südöstlich des Plangebiets bei der Jagd über den Baumkronen beobachtet. Ein Quartier der Art wurde im Plangebiet nicht festgestellt. Zudem überflog ein Kleiner Abendsegler das Plangebiet über den Baumkronen jagend. Ein Quartier der Art wurde im Plangebiet nicht festgestellt. Im Bereich des südlich befindlichen Scharmützelsees wurden Mückenfledermäuse bei der Jagd kartiert. Ein Quartier der Art wurde im Plangebiet nicht festgestellt.

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

3.2.4 Klima und Luft

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

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen, gemessen in Pieskow, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum liegt im Monat Juni. Die Grundwasserneubildung erfolgt vor allem außerhalb der Vegetationszeit und ist durch den großen Anteil unbebauter und unbefestigter Flächen kaum gestört.

Das Plangebiet wird meso- und mikroklimatisch auf Grund des hohen Grades der Überschirmung durch Großbäume und durch seine Lage zwischen dem Scharmützelsee am südlichen Rand und ausgedehnten wald- bzw. Niederungsflächen im Norden und Nordosten geprägt.

Die noch immer dichte Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken einerseits eine verhältnismäßig geringe Durchlüftung, andererseits auch eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen, wie sie v. a. bei Südwind die unmittelbare Uferzone treffen.

Wärmeinseleffekte bestehen gegenwärtig nur auf Flächen am Moorbad/ SaarowCentrum und am Bahnhofplatz mit seinen ausgedehnten befestigten Flächen. Die übrigen befestigten Flächen wie die breit ausgebaute Seestraße sind weitgehend überschirmt, so dass die Extremwerte bei Maximal- und Minimaltemperatur gemildert werden. Nicht überschirmte Flächen führen zu einem veränderten Mikroklima, wodurch z. B. die Vegetationsperiode verkürzt werden kann und die Gartenbewässerung intensiver betrieben werden muss.

Die Abgas- und Lärmbelastung z. B. durch Verkehr, ist im Plangebiet sehr unterschiedlich. Die hohe Verkehrsfrequenz auf der Pieskower Straße wirkt sich auf die westlichsten Teile aus. Auch die Ulmenstraße/ Lindenstraße hat als Durchgangsstraße noch einen beachtlichen Kfz-Verkehr aufzuweisen. Dagegen verhindert die Verkehrsberuhigung/ Sperrung der Durchfahrt auf der Seestraße weitgehend die Beeinträchtigung der zentralen Teile.

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

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

Die 4-reihige Allee an der Seestraße verbindet das geschäftliche Zentrum des Ortes und den Bahnhof mit dem alten Kernbereich um die Pechhütte/ Schifffahrtshafen.

Sowohl an der Ulmenstraße als auch an der Seestraße sind die wichtigen Einrichtungen des Kurorts wie SaarowCentrum, Theater am See und Seebad Mitte angelagert. Da deren Architektur noch aus der Gründerzeit der Villenkolonie stammt, fügen sich die hier stehenden Baukörper harmonisch in das Ortsbild ein.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Uferzone des Scharmützelsees, die über den Uferwanderweg öffentlich zugänglich ist. Attraktiv ist das Zusammenspiel aus der Architektur der Saarower Gründerzeit mit den Altbäumen und die Ausbildung der Böschung zur Uferrasse mit über 3 m Höhenunterschied.

Sehr gering bebaut ist der nördlichste Teil des Plangebiets zwischen Linden- und Moorstraße. In einem dichten Mischwaldbestand liegt das sog. Scharwenkahaas. Diese Fläche grenzt an den tiefer gelegenen Erlenbruchwald außerhalb des Plangebiets an.

Einen Bruch in der städtebaulichen Struktur bilden neue Mehrfamilienhäuser im Bereich zwischen Uferwanderweg und Seestraße.

3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.3.1 Bodenverunreinigungen

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 Kampfmittel

In den Änderungsbereichen 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.

3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

3.3.2.1 Baudenkmale

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

- Wohn- und Geschäftshaus „Bahnsches Haus“, Bahnhofplatz 10, Nr. 09115188,
- Künstlerhaus (Scharwenka-Haus), Moorstraße 3, Nr. 09115456,
- Wasser- und Elektrizitätswerk mit ehemaligem Wasserturm, Nebengebäude und Grundstückseinfriedung, Ulmenstraße 12, Nr. 09115630,
- Moorbad mit Hauptweg, Ulmenstraße 15, Nr. 09115526.

Die Baudenkmale werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Im Umfeld des Plangebiets sind folgende Baudenkmale in der Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree eingetragen:

- Bahnhoofsanlage mit Empfangsgebäude, Kolonnaden, Seitenflügeln, Vorplatz und Apotheke (Bahnhofsplatz 1), Nr. 09115003,
- „Demeterhaus“ mit Pergolen, Lindenstraße 8, Nr. 09115466,
- Johannes-R.-Becher-Denkmal, Seestraße, Nr. 09115101,
- Landhaus mit straßenseitiger Einfriedung, Pergola und Gartenpavillon, Seestraße 29, Nr. 09115426,
- Villa Putti mit Nebengebäude, Ulmenstraße 9, Nr. 09115102,
- Postgebäude mit Wohnhaus für Beamte, Stallgebäude, Wagenschuppen, straßenseitiger Grundstückseinfriedung und Hopfpflasterung, Ulmenstraße 17/ 17a, Nr. 09115469.

Der Umgebungsschutz der Denkmale ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

3.3.2.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich (im Bereich des Strandbades) vom Bodendenkmal Nr. 90612 (Siedlung Urgeschichte) überlagert. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Im rechtswirksamen FNP (Juli 2006) sowie im rechtskräftigen B-Plan (Dezember 2010) wird ein den südwestlichen sowie zentralen Bereich des Plangebiets überlagerndes Bodendenkmal dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Dieses wird allerdings in der aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31. Dezember 2022) nicht mehr aufgeführt und daher nicht weiter nachrichtlich übernommen.



Bodendenkmale (Ohne Maßstab)³

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metalsachen, 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 Wo-

³ Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 14. November 2023

che in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Straßenzug Pieskower Straße/ Fürstenwalder Chaussee an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über den Bahnhof Bad Saarow gesichert, welcher sich 50 m östlich des Plangebiets befindet.

3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Pieskower Straße bzw. der Fürstenwalder Chaussee ist ein separater, straßenbegleitender Fuß- und Radweg vorhanden.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

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

3.5.2 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.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge dient. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

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.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung folgt 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.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

4.1.3 Regionalplanung

4.1.3.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplans 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. November 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. Juni 2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

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

4.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ tangiert.

Das LSG „Scharmützelseegebiet“ 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 Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur.

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Teile des LSG werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.



Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ (Ohne Maßstab)⁴

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13. Juli 2006 rechtswirksam.

Im FNP sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen, Sonderbauflächen Grünflächen und Wasserflächen dargestellt. Einzelne Flächen sind von den Darstellungen des FNP ausgenommen. Überlagert werden die Flächen von Bodendenkmalen, Trinkwasserschutzzonen (die in der Zwischenzeit aufgehoben wurden) und vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Scharmützelseegebiet.

Der rechtskräftige B-Plan wurde aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Saarow entwickelt. Die 6. Änderung des B-Plans ist aus dem rechtswirksamen FNP entwickelbar.

⁴ © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 14.11.2023



Rechtswirksamer FNP Stand 13. Juli 2006 (Ausschnitt ohne Maßstab)⁵

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ wurde am 6. Dezember 2010 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Bad Saarow als Satzung beschlossen.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 009 „Saarow-Strand“ (Ohne Maßstab)⁶

⁵ Amt Scharmützelsee

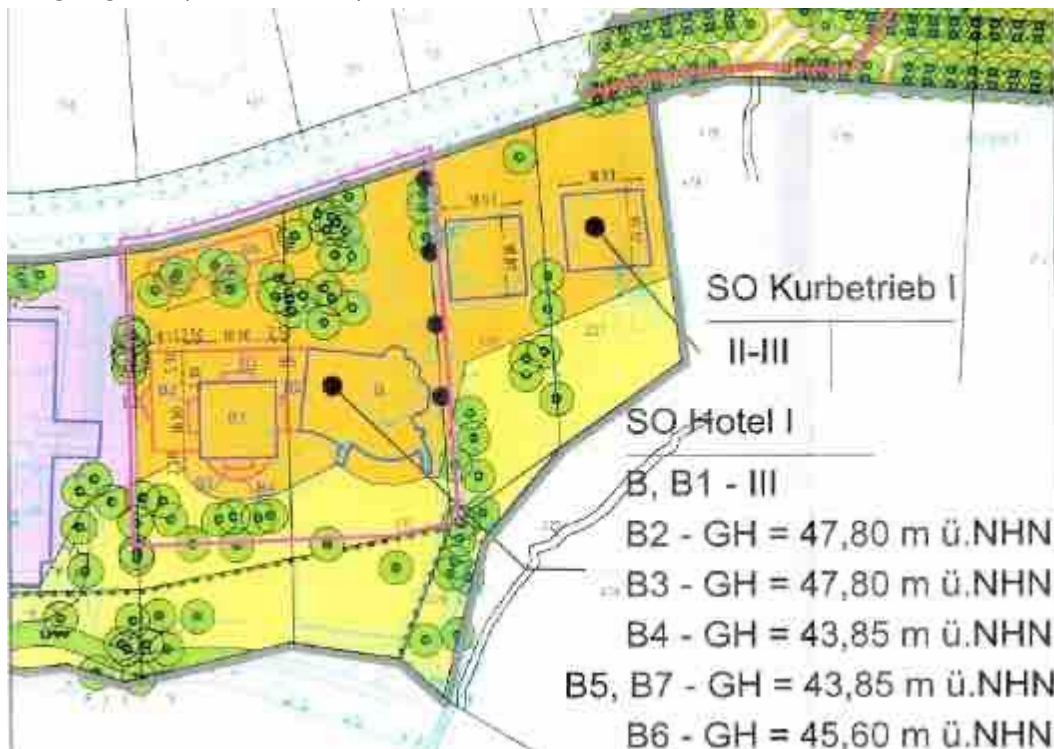
⁶ Amt Scharmützelsee

Der rechtskräftige B-Plan setzt in seinem Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, eine Fläche für Wald und Wasserflächen fest.

Seit der Inkraftsetzung des B-Plans wurde dieser mehrfach geändert.

4.4.1 Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des B-Plans im südlichen Bereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 0,6 ha (Flurstücke 230, 231 der Flur 1 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow), in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee am 14. Juli 2011, wurden im Sondergebiet Hotel I die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch geändert (neue Baugrenzen in rot) sowie durch textliche Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung ergänzt (TF 7, 9, 10, 12).

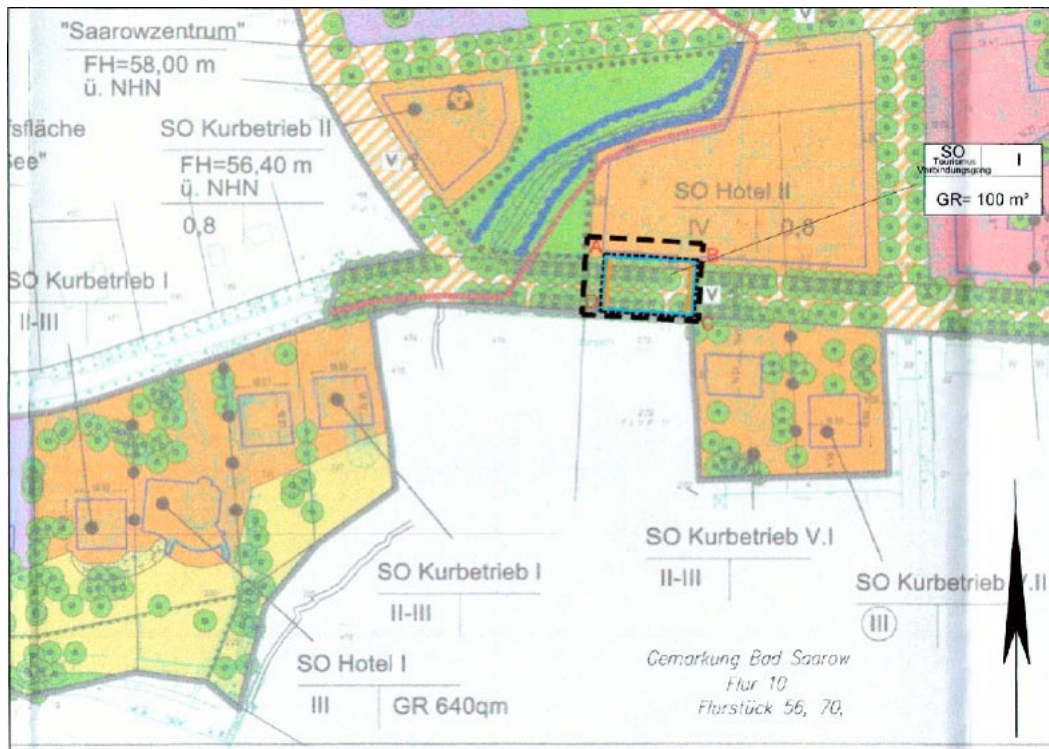


Rechtskräftiger B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 1. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)⁷

4.4.2 Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des B-Plans, wurde südlich des Sondergebiets Hotel II eine Fläche innerhalb der Verkehrsfläche als Sondergebiet Tourismus Verbindungsgang zeichnerisch festgesetzt (ABCDa), in welcher die Einordnung eines unterirdischen Verbindungsganges mit einer Grundfläche von 100 m² zulässig ist.

⁷ Amt Scharmützelsee



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 2. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)⁸

4.4.3 Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 3. Änderung

Das Verfahren zur 3. Änderung des B-Plans wurde eingeleitet, jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

4.4.4 Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 4. Änderung

Mit der 4. Änderung des B-Plans im südwestlichen Bereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 5,6 ha (Flurstücke 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 237, 238, 240, 241, 521, 522, 572, 573, 574, 575, 578, 579 der Flur 1; Flurstück 44 der Flur 9; Flurstück 70 (tlw.) der Flur 10 sowie die Flurstücke 2, 3 der Flur 11 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow), in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee am 2. Juni 2017, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO Kurbetrieb I sowie SO Strandbad zeichnerisch angepasst sowie ergänzt. Des Weiteren wurde im westlichen Bereich des Änderungsbereichs die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erweitert und die südlich des SO Strandbad gelegene Grünfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz, Freibad festgesetzt.

Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO Strandbad sowie innerhalb der Grünfläche ‚Badeplatz, Freibad‘ getroffen (TF 6, 12). Weiterhin wurde die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferwanderweg“ mit einem Gehrecht sowie einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit belastet (TF 19).

Durch erneute Auslegung der 4. Änderung wurden außerdem textliche Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Theater am See“ (TF 8) sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Flurstück 233 der Flur 1 getroffen (TF 9, 10, 12).

⁸ Amt Scharmützelsee



Mit der 5. Änderung des B-Plans im nordöstlichen Bereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 1,2 ha (Flurstücke 54 (tlw.), 59, 60, 62 (tlw.), 71 (tlw.), 74, 212, 213 (tlw.), 217, 218, 219, 220, 221, 222 der Flur 10 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow), in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee am 7. September 2015, wurde das allgemeine Wohngebiet WA I in zwei allgemeine Wohngebiete aufgeteilt (WA I und WA Ib). Für den innerhalb des Änderungsbereiches liegenden Teil WA Ib wurden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Geschossanzahl zeichnerisch geändert. Darüber hinaus wurden für die allgemeinen Wohngebiete WA I, WA Ia sowie WA Ib textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergänzt (TF 5). Des Weiteren wurden textliche Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften (Dachneigungen) das allgemeine Wohngebiet WA Ib betreffend (TF 1) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen (Tiefgaragen) das WA Ib betreffend getroffen (TF 9).

⁹ Amt Scharmützelsee



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 5. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁰

4.4.6 Bebauungsplan Nr. 045 „Saarow Mitte“ - 7. Änderung

Mit der 7. Änderung des B-Plans im nordöstlichen Bereich des Plangebiets nördlich der Ulmenstraße mit einer Größe von ca. 0,5 ha (Flurstücke 81 (tlw.), 83 (tlw.) und 172 der Flur 10 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow), in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung soll ein Teilbereich zur Erweiterung eines bestehenden Hotels geändert werden. Der Bereich der 7. Änderung wird von der 6. Änderung ausgenommen und in einem separaten Verfahren geändert.

4.5 Bebauungsplan Nr. 004 „Zentraler Kurpark“

Der B-Plan wird in weiten Teilen vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 004 „Zentraler Kurpark“ überlagert. Der B-Plan 004 „Zentraler Kurpark“ trifft in dem Überlagerungsbereich teilweise konkurrierende Festsetzungen.

¹⁰ Amt Scharmützelsee



Überlagerung B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ (rot umrandet) mit B-Plan Nr. 004 „Zentraler Kurpark“

4.6 Bebauungsplan Nr. 007 „Zentrum“

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ wird zwischen der Straße „Am Kurpark“ und der östlichen Grenze des Plangebiets vom rechtskräftigen B-Plan 007 „Zentrum“ überlagert. Der B-Plan 007 „Zentrum“ trifft in dem Überlagerungsbereich konkurrierende Festsetzungen.



Überlagerung B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ (rot umrandet) mit B-Plan Nr. 007 „Zentrum“

4.7 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. November 2006,
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14. Oktober 2005.

4.8 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Mai 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 sollen u. a. weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m² ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Der Landhauscharakter der Bebauung mit durchgrünten Gebieten soll erhalten werden.

4.9 See- und Ufernutzungskonzeption

Der Entwurf der See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK)¹² liegt im Entwurf mit Stand 8. Mai 2019 vor. Diese hat als Ziel angesichts des hohen Nutzungsdrucks, dem der Scharmützelsee mit seiner Uferzone und dem angrenzenden Hinterland ausgesetzt ist, 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 Bereich des Plangebiets stellt das Konzept einen durchgängig begehbaren sowie barrierefreien Uferwanderweg entlang des Scharmützelsees dar. Im westlichen Teil des Plangebiets wird zudem das Seebad Scharmützelsee dargestellt.

4.10 Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz (BBergG) eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). Laufzeitende ist der 8. November 2024.¹³

4.11 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. Juni 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. Diese Höhen werden mit den Festsetzungen des B-Plans nicht erreicht.

¹¹ Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 Endbericht, tourismus plan B GmbH, 28. Mai 2018

¹² See- und Ufernutzungskonzeption (SUNK), Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg, Entwurf 8. Mai 2019

¹³ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportal LBGR Brandenburg, 31.10.2023



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

5 Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans

Der B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011) wird entsprechend der folgenden Ausführungen geändert.

Im Plangebiet treten alle Festsetzungen des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011), des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 1. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 27. Juni 2011 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 14. Juli 2011), des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 2. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 27. Januar 2014 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 20. Februar 2014), des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 4. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 24. April 2017 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 2. Juni 2017) und des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 5. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 15. Juni 2015 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 7. September 2015) außer Kraft und werden durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt.

Die Planzeichnung wird entsprechend der Planungsziele im Bereich mit zeichnerischen Änderungen (Teilbereich SO Kurbetrieb I südlich Seestraße, Flurstücke 578 und **612** (ehemals Flurstück 233) geändert. Die textlichen Festsetzungen werden teilweise geändert bzw. ergänzt, redaktionell angepasst, neu nummeriert bzw. sortiert um die Lesbarkeit des B-Plans zu verbessern. In diesem Zuge werden auch veraltete Bezeichnungen von Flurstücken redaktionell geändert. Entsprechend der Planungsziele werden textliche Festsetzungen ergänzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete) werden beibehalten aber hinsichtlich einzelner Nutzungen modifiziert.

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

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß textlicher Festsetzung **TF 4** Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Einzelläden von mehr als 250 m² nicht zulässig. Die textliche Festsetzung **TF 4** wird redaktionell geändert.

TF 4 ~~Folgende nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen sind in den WA nicht zulässig: § 4 Abs. 3 Nr. 4– Gartenbaubetriebe, § 4 Abs. 3 Nr. 5– Tankstellen~~ und Einzelläden mit einer Verkaufsfläche von > 250 m² sind in den WA nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6, 7 BauNVO

Da die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen und –häuser i. S. d. § 13a BauNVO aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (Dauerwohnen) in der Gemeinde in Konkurrenz zur geplanten Wohnnutzung stehen, wird diese Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA III und IV (beiderseits der Moorstraße) ausgeschlossen. Für Beherbergungsbetriebe sind im rechtskräftigen B-Plan gesonderte Flächen in Form von Sondergebieten festgesetzt.

Weiterhin soll ausgeschlossen werden, dass Kellergeschosse nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Aufenthaltsräume, d. h. Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, werden diesbezüglich in Kellergeschossen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen. In diesem Rahmen werden auch Abgrabungen zur nachträglichen Belichtung von Kellerräumen ausgeschlossen (s. 5.14 Örtliche Bauvorschriften).

Die textliche Festsetzung **TF 25** wird entsprechend der Ausführungen ergänzt.

TF 25 Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen und –häuser i. S. d. § 13a BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA III und IV nicht zulässig. Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 6, 7 BauNVO

5.1.2 Sondergebiet

Zur unterirdischen Verbindung des Sondergebiets SO Hotel II nördlich der Seestraße und des südlich der Seestraße liegenden Sondergebiets SO Tourismus – Versorgungsgang im angrenzenden B-Plan Nr. 63 „Kurzentrum II“ wurde ein Sondergebiet Tourismus, Verbindungsgang (Fläche ABCDA) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ sowohl zeichnerisch als auch textlich ergänzt in der Planzeichenerklärung. Mit der 6. Änderung des B-Plans wird die „Festsetzung“ aus der Planzeichenerklärung als textliche Festsetzung **TF 26** übernommen.

TF 26 Fläche (ABCDA) zur unterirdischen Einordnung eines Verbindungsganges. Die Untergeschossfußbodenhöhe wird mit 5 m u. GOK der Befestigung der in der Straßenmitte der Seestraße am mittigen Kreuzungspunkt mit den Verbindungsgang vorhanden ist, festgesetzt. Die lichten Maße des Verbindungsganges dürfen maximal 4 m Breite und 3,5 m Höhe betragen. GOK = 43,30 m ü. NHN

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

Auf dem Flurstück 612 wird die südliche Grenze des Sondergebiets Kurbetrieb I bzw. der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche (s. a. 5.10 Grünflächen) auf Grundlage des Vermessungsplans¹⁵ korrigiert (s. Planzeichnung, Bereich mit Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen). Diese Korrektur hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung (s. 5.2.1 Zulässige Grundfläche) da dieses über die zulässige Grundfläche festgesetzt wird.

¹⁵ Vermessungsbüro Dipl. Ing. M. Waurich Stand März 2024

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Sondergebiet SO Kurbetrieb I auf den Flurstücken 578 und 588 (ehemals Flurstück 233) geändert. Hintergrund ist der geplante Bau eines Wohngebäudes mit neun Wohneinheiten und einer straßenseitig angebauten Tiefgarage, der sich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans nicht realisieren lässt, von der Gemeinde jedoch gewünscht ist.

5.2.1 Zulässige Grundfläche

Auf den Flurstücken 578 und 612 (ehemals Flurstück 233) wird die zulässige Grundfläche auf 600 m² angehoben. Die Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze wird von 150 m² auf 290 m² heraufgesetzt. Beibehalten wird die maximal zulässige Grundfläche unter Oberkante Gelände von 1.250 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgaragen. Die textliche Festsetzung **TF 12** alt wird entsprechend geändert.

Die veraltete Flurstücksbezeichnung 233 wird redaktionell in 578 sowie 612 geändert. Der Begriff bebaubar wird in der textlichen Festsetzung **TF 12** redaktionell in überbaubar geändert.

TF 12 In den einzelnen Gebieten werden für die zulässigen Grundflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- SO Strandbad: Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (nur Flächenbefestigungen) ist eine maximale Grundfläche von 275 m² zulässig. Terrassenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Grünfläche „Badeplatz, Freibad“: Für befestigte Wege (Ausführung als Holzstege) und Treppenanlagen sind maximal 100 m² zulässig. Darüber hinaus sind Flächenversiegelungen nur im Zusammenhang mit den Nutzungen Spiel-/ Sport bis maximal 100 m² zulässig.

- SO Hotel I: Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche (Baufelder B bis B7) darf zu 100 % bebaut werden. Über die zulässige Grundfläche (bestimmt durch die Fläche der Baufelder B bis B6) hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 1.400 m² (in der Summe für SO Hotel I, außerhalb der Baufelder B bis B7) zulässig.

- SO Kurbetrieb I: Es ist eine Grundfläche von max. 300 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Weist das Baufeld eine geringere Größe aus, ist die 100 %ige Ausnutzung des Baufensters die max. Grundfläche, darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig.

Ausnahmen:

Flurstück 234 – zulässige Grundfläche 420 m² + darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 200 m² zulässig.

~~Flurstück 233~~ Flurstücke 578 und 612 (ehemals 233) - zulässige Grundfläche ~~500 m²~~ 600 m² + darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 290 m² zulässig. Darüber hinaus wird für eine Bebauung unter Oberkante Gelände im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgaragen eine maximal zulässige Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt.

- SO Kurbetrieb II: Garagen sind über Oberkante Gelände im SO Kurbetrieb nicht zulässig.

- SO Kurbetrieb III: Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Für flächenhafte Nebenanlagen ist die Versiegelung des gesamten SO zulässig.

- SO Kurbetrieb IV: Es ist eine Grundfläche von max. 300 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Darüber hinaus für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig.

- SO Kurbetrieb V: Es ist eine Grundfläche von maximal 250 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB

5.2.2 Gebäudekantenlänge

Die im Sondergebiet Kurbetrieb I auf den Flurstücken 578 und 612 (ehemals Flurstück 233) mit maximal 26 m festgesetzte Gebäudekantenlänge wird auf den Flurstücken 578 und 612 auf 30 m angehoben. Dies entspricht der Länge der oberirdisch überbaubaren Grundstücksfläche in der das Hauptgebäude errichtet werden soll. Damit ist das auf dem Grundstück Seestraße 24 geplante Vorhaben (Neubau eines Wohngebäudes mit unterirdischen Stellplätzen) umsetzbar. Die zulässige Gebäudekantenlänge bezieht sich nur auf die oberirdischen Geschosse. Durch die angebaute Tiefgarage darf die Gebäudekantenlänge insgesamt überschritten werden.

Die veraltete Flurstücksbezeichnung 233 wird in 578 sowie 612 redaktionell geändert.

Der Begriff bebaubar wird in der textlichen Festsetzung **TF 10** in überbaubar redaktionell geändert.

TF 10 Über die Festsetzungen der Nutzungsschablone hinaus werden folgende Festsetzungen für die Gebäudeabmessungen getroffen:

- SO Kurbetrieb I, IV, V: Gebäudekantenlänge maximal 18 m (es gilt die gesamte Gebäudetiefe ohne Berücksichtigung der Gebäudegliederung), oder so diese geringere Abmessungen hat, die Tiefe der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Fläche. Für ~~das Flurstück 233~~ die Flurstücke 578 und 612 der Flur 1 wird eine Gebäudekantenlänge ~~oberirdisch von maximal 25 m~~ entsprechend der Größe des Baufelds zugelassen.

- SO Kurbetrieb II: Für den „Wasserturm“ (Bereich Y) darf die zulässige maximale Firsthöhe bis maximal 64,4 m ü. NHN überschritten werden

- WA II, III, IV: Gebäudekantenlänge max. 15 m (es gilt die gesamte Gebäudetiefe ohne Berücksichtigung der Gebäudegliederung), oder so diese geringere Abmessungen hat, die Tiefe der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Fläche

- SO Hotel I: Im Baufeld B5 ist nur eine unterirdische Bebauung mit einer Überdeckung von mind. 30 cm zulässig, im B5 sind Oberlichter und Lichtschächte als Tageslichtquellen und Fluchttreppen bis zu einer Größe von gesamt 40 m² zulässig. Im B5 sind Lichtschächte und Außentreppen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Überschreitung der Gebäudehöhe in den B2, B3, B4, B5, B7 ist durch Geländer bis zu 1 m zulässig.

- SO Hotel II: Für die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses ist eine Höhe von maximal 0,6 m über 44,8 m ü. NHN zulässig. Als maximale Traufhöhe wird eine Höhe von 11,5 m über 44,8 m ü. NHN festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.2.3 Abgrabungen

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

Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke würden durch nachträgliche Abgrabungen erhöht, z. B. durch die Möglichkeit in den heutigen Kellergeschossen dann Aufenthaltsräume zu

schaffen. Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß zur Belichtung der Kellergeschosse beschränkt werden.

TF 27 Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Sondergebiet SO Kurbetrieb I auf den Flurstücken 578 und 612 (ehemals Flurstück 233) geändert. Hintergrund ist der auf dem Grundstück Seestraße 24 geplante Bau eines Gebäudes mit neun Wohneinheiten und einer straßenseitig angebauten Tiefgarage. Dieses von der Gemeinde befürwortete Vorhaben lässt sich aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans nicht realisieren.

Die Festsetzung des Baufeldes BF Y auf dem mit dem rechtskräftigen B-Plan nur eine unterirdische Bebauung (Tiefgarage) festgesetzt wurde wird zu Gunsten der Festsetzung einer Fläche für eine Tiefgarage (s. 5.5 Fläche für Tiefgarage) gestrichen. Die nördliche Grenze des Baufelds BF Z wird um 4 m in Richtung Seestraße verschoben. Die Bezeichnung als Baufeld BF Z wird gestrichen.

5.4 Größe der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im rechtskräftigen B-Plan für die Baugebiete WA II, III und IV, SO Kurbetrieb I und IV mit mindestens 1.000 m² festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten. Für die kleinteilige Grundstücks- und Bebauungsstruktur in den übrigen Gebieten z. B. im Allgemeinen Wohngebiet WA I zwischen Ulmenstraße und Seestraße wird diese Festsetzung nicht übernommen um genau diese kleinteilige Struktur zu erhalten.

5.5 Fläche für Tiefgarage

Das im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte und nur unterirdisch bebaubare Baufeld BFY wird gestrichen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung **TF 15** wird geändert. Der Begriff WE (Wohneinheiten) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohnungen geändert. Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB anstatt auf das Baugrundstück auf Wohngebäude bezogen.

TF 15 Im WA IV sind maximal 2 ~~WE~~ Wohnungen je Baugrundstück Wohngebäude zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5.7 Nebenanlagen

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden mit der 6. Änderung des B-Plans gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäuden, Carports (überdachte Stellplätze), Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen und der Gartenstadtcharakter des Plangebiets sollen so gesichert werden.

TF 29 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf werden beibehalten.

5.9 Verkehrsflächen

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden beibehalten.

5.10 Grünflächen

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen werden beibehalten.

Auf dem Flurstück 612 wird die nördliche Grenze der privaten Grünfläche bzw. die südliche Grenze des Sondergebiets Kurbetrieb I (s. a. 5.1.2 Sondergebiet) auf Grundlage der im Vermessungsplan eingemessenen Topographie korrigiert (s. Planzeichnung, Bereich mit Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen).

5.11 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu vermeiden, ist bei der Umsetzung der Planung die Licht-Leitlinie¹⁶ des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Demnach 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.

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

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

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

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

5.12.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im südlichen Bereich des Flurstücks 612 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Erhalt des natürlichen Reliefs wird beibehalten.

¹⁶ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014.

5.12.2 Artenschutz

5.12.2.1 Baufeldfreimachung

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. Februar bis 30. November eines jeden Jahres unzulässig (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1. Februar und Ende Brutzeit Ringeltaube 30. November, beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft).

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 Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oder-Spree mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB 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 zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB zu stellen.

5.12.2.2 Ökologische Baubegleitung

Für die Flurstücke 578 und 612 wird während der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt. Diese begleitet den Abriss des Gebäudes und die Entfernung der Bäume sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs und CEF-Maßnahmen.

5.12.2.3 Fällbegleitung

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

5.12.2.4 CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten, 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. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Je beseitigtem Brutplatz bzw. Baumhöhle 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. 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 Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

5.12.2.5 CEF-Maßnahme Fledermäuse

Bei der Entfernung von Gebäuden und von Bäumen mit Baumhöhlen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar, je verlorengehendem Quartier zwei Fledermauskästen in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme aufzuhängen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an. Dabei sind die spezifischen Ansprüche hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitz etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen

und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Bei besetzten Kästen ist die Reinigung im darauffolgenden Jahr vorzunehmen. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

5.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die im rechtskräftigen B-Plan auf dem Flurstück 578 (ehemals Flurstück 233) straßenseitig festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme Erhaltung von Bäumen) wird aufgrund der auf dem Grundstück geplanten Zufahrten bzw. Zuwegungen von der Seestraße aus gestrichen. Die zu erhaltenden Bäume werden auf Grundlage des Vermesserplans verortet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Für Baumpflanzungen wird in der textlichen Festsetzung neu **TF 23.1** ergänzt, dass Arten der Liste, der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten, gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu verwenden sind. Mit der Anpflanzung dieser Bäume soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden. Die Mindestqualität von Bäumen (Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16)) wird festgesetzt, da dadurch die Wahrscheinlichkeit des erfolgreichen Anwachsens gesichert wird.

TF 23.1 In den Gebieten WA II, WA III, IV, SO Kurbetrieb IV, V sind je 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu erhalten oder 1 Baumpflanzung vorzunehmen. Es sind Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im rechtskräftigen B-Plan auf den Flurstücken 578 und 612 (ehemals Flurstück 233) als zu erhalten festgesetzten Bäume werden auf Grundlage des Vermesserplans verortet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen. Die textliche Festsetzung TF 23.2 wird ergänzt.

TF 23.2 Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzliste	
<u>Acer campestre, Feldahorn</u>	<u>Prunus padus, Trauben-Kirsche</u>
<u>Acer platanoides, Spitzahorn</u>	<u>Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne</u>
<u>Acer pseudoplatanus, Bergahorn</u>	<u>Quercus petraea, Trauben-Eiche</u>
<u>Alnus glutinosa, Schwarzerle</u>	<u>Quercus robur, Stiel-Eiche</u>
<u>Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze</u>	<u>Salix alba, Silber-Weide</u>
<u>Betula pendula, Sand-Birke</u>	<u>Salix aurita, Ohr-Weide</u>
<u>Carpinus betulus, Hainbuche</u>	<u>Salix caprea, Sal-Weide</u>
<u>Fagus sylvatica, Rotbuche</u>	<u>Salix fragilis L., Bruch-Weide</u>
<u>Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum</u>	<u>Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide</u>
<u>Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche</u>	<u>Sorbus aucuparia, Eberesche</u>

<u>Pflanzliste</u>	
<u>Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder</u>	<u>Sorbus torminalis, Elsbeere</u>
<u>Malus sylvestris agg., Wild-Apfel</u>	<u>Tilia cordata, Winterlinde</u>
<u>Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer</u>	<u>Tilia platyphyllos, Sommerlinde</u>
<u>Populus nigra, Schwarzpappel</u>	<u>Ulmus glabra, Berg-Ulme</u>
<u>Populus tremula, Zitterpappel</u>	<u>Ulmus lacvis, Flatter-Ulme</u>
<u>Prunus avium, Vogel-Kirsche</u>	<u>Ulmus minor, Feld-Ulme</u>

5.14 Örtliche Bauvorschriften

5.14.1.1 Werbeanlagen

Ergänzend wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO eine Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, nach der die Errichtung von Werbeanlagen abseits der Stätte der Leistung unzulässig ist. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden.

TF 30 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

6 Flächenbilanz

Nutzung	Rechtskräftiger Plan				Geänderter Plan			
	Fläche	GRZ*	Zulässige GR** ***	****	Fläche	GRZ*	Zulässige GR** ***	****
WA I	19.622	0,6	11.773		19.622	0,6	11.773	
WA II	5.463	0,4	2.185		5.463	0,4	2.185	
WA III	7.818	0,2	1.564		7.818	0,2	1.564	
WA IV	4.333			680	4.333			680
SO Kurbetrieb I	19.885			3.617	19.885			3.617
SO Kurbetrieb II	1.775	0,8	1.420		1.775	0,8	1.420	
SO Kurbetrieb III	387			270	387			270
SO Kurbetrieb IV	3.711			1.200	3.711			1.200
SO Kurbetrieb V	3.736			500	3.736			500
SO Hotel I	4.594			1.569	4.594			1.569
SO Hotel II	7.157	0,8	5.726		7.157	0,8	5.726	
SO Strandbad	1.280			618	1.280			618
SO Verbindungsweg	Identisch mit darüber liegender Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung				Identisch mit darüber liegender Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung			
Gemeinbedarf „Scharwenkahaus“	1.548			259	1.548			259
Gemeinbedarf „SaarowCentrum“	6.677			1.904	6.677			1.904
Gemeinbedarf „Theater am See“	3.867			1.595	3.867			1.595
Summe	91.853		22.668	12.311	91.853		22.668	12.311
			34.979				34.979	
Differenz					+/-0			+/-0

*Grundflächenzahl, **Grundfläche, ***Grundfläche gem. GRZ, ****Grundfläche gem. textlicher Festsetzung

Sonstige Flächen	Rechtskräftiger Plan	Geänderter Plan
Öffentl. Grünfläche	15.978	15.978
Private Grünfläche	12.036	12.036
Wasserfläche	382	382

Sonstige Flächen	Rechtskräftiger Plan	Geänderter Plan
Wald	12.094	12.094
Verkehrsfläche	681	681
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	31.812	31.812
Summe	72.983	72.983
Differenz		+/-0

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Änderung des B-Plans sind keine Auswirkungen auf die bestehende Nutzungen zu erwarten die nicht schon mit der Aufstellung des B-Plans betrachtet wurden. Die im Bereich mit zeichnerischen Änderungen stehende baufällige und leerstehende Villa kann durch einen Neubau ersetzt werden.

7.2 Verkehr

Durch die Änderung des B-Plans wird keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens initiiert, die über das Maß hinaus geht welches nicht schon durch den rechtskräftigen Plan möglich war.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den vorhandenen Straßenräumen an. Der Anschluss an vorhandene Leitungen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu klären.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung kann zu Eingriffen in den Naturhaushalt führen. 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.

Außer im Bereich mit zeichnerischen Änderungen wurden die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt bereits mit der Aufstellung des B-Plans betrachtet.

7.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen einher gehen. Der Vegetationsverlust wird durch die Verpflichtung von Baumpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Bei Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

7.4.2 Boden, Wasser

Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

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

7.4.3 Klima, Luft

Mit der Umsetzung der Planung ist punktuell mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einer Verringerung der Staubbindingfunktion durch Pflanzen

zu rechnen. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft möglichst gering zu halten, ist eine offene Bebauungsstruktur mit begrünten Freiräumen sowie Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, welche durch die Änderung und die damit verbundene Mindestgrundstücksgröße für alle Baugebiete sowie die mit der Änderung vorgeschriebene Verwendung gebietseigener Gehölze (Pflanzlisten) nochmals bekräftigt wird. Die Maßnahmen wirken einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen.

7.4.4 Mensch, Erholung

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit in die Umgebungsstruktur einpassen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und Wege und stellt auch aufgrund des geringen Dichte keine zusätzliche Belastung dar (s. a. 7.2 Verkehr).

7.4.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau weiterer Gebäude kann es zu einer Veränderung der Gebietsstruktur kommen, die sich jedoch in die umgebenden Strukturen einfügt. Diesbezügliche Belange wurden bereits mit der Erarbeitung des rechtskräftigen B-Plans betrachtet und abgewogen. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Der Verlust von Bäumen muss durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Wald, der der Erholung und Gesundheitsvorsorge dient, bleibt erhalten. Im Bereich mit zeichnerischen Änderungen ist kein Wald vorhanden. Ebenso wird der Uferweg, der als Zuwegung zum Scharmützelsee dient, durch die Änderung des B-Plans gesichert. Das Ufer des Scharmützelsees wird baulich nicht in Anspruch genommen.

7.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung betroffen. Beim Umgang mit vorhandenen Denkmälern ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz zu beachten. Ob und inwieweit bei Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig 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

Mit der Änderung des B-Plans sind keine Maßnahmen der Bodenordnung notwendig.

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)

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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

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

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 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 14)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 5, 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)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S.16, ber. Nr. 40)

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

9 Anlagen

9.1 Textliche Festsetzungen

Im Plangebiet treten alle Festsetzungen des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 6. Dezember 2010 (Amtsblatt der Gemeinde Bad Saarow vom 24. Februar 2011), des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 1. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 27. Juni 2011 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 14. Juli 2011), des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 2. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 27. Januar 2014 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 20. Februar 2014), des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 4. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 24. April 2017 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 2. Juni 2017) und des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“ 5. Änderung festgesetzt durch Satzung vom 15. Juni 2015 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 7. September 2015) außer Kraft und werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

Hinweis: Die textliche Festsetzung 25 (**TF 25**) wird aus der Legende zur Planzeichnung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 045 „Saarow Mitte“, festgesetzt durch Satzung vom 27. Januar 2014 (Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee vom 20. Februar 2014) übernommen.

Orange = 4. Änderung bzw. Streichung

Blau = 4. Änderung – Ergänzungen zur erneuten Auslage

Grün = 5. Änderung

Rot = 6. Änderung bzw. Streichung

TF 1 In den WA und SO Kurbetrieb I, IV, V sind für die Hauptgebäude im obersten Vollgeschoss nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° (bei 3 Vollgeschossen mindestens 40°) zulässig. Abweichend davon wird für das WA Ib eine Dachneigung von mindestens 20° und maximal 30° festgesetzt. Für Gebäude in 2. Reihe von den jeweiligen Straßenräumen und einer Gebäudetiefe > 20 m ist eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Als Eindeckung der Dächer sind hier nur Ziegel und Betonsteine (Farbton rot bis rotbraun, anthrazit) zulässig. ~~Glasierte und glänzend engobierte Dachmaterialien sind nicht zulässig.~~ Solaranlagen als Aufbauten auf Dächern, Satellitenanlagen sind im SO Kurbetrieb nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte Solaranlagen (keine Dachaufbauten, keine von der Dachneigung abweichenden Winkel der Solarflächen) sind im Plangebiet zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

TF 2 Für Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Alle Einfriedungen müssen im Abstand von maximal 5 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe ~~über ü.~~ Oberkante GeländeGOK in einer Mindestbreite von 0,2 m ~~in der Einfriedung~~ aufweisen.
- Vollflächige Einfriedungen und Mauern sind in den Baugebieten SO Kurbetrieb I, II, IV, V, SO Hotel I, II und in den WA nicht zulässig.
- In den Baugebieten SO Kurbetrieb I, III, V, SO Hotel I sind zwischen den Grundstücken und an den Grenzen zum Landschaftsraum (Uferzone, Parklandschaft) nur Einfriedungen aus grünem Maschendraht oder Hecken 0,8 m bis 1 m Höhe zulässig. Die Maschendrahtzäune zum Landschaftsraum (Uferzone, Parklandschaft) sind durch zum Landschaftsraum (Uferzone, Parklandschaft) vorgesetzte Hecken zu begrünen.
- Für die Einfriedungen zur Straße wird eine Höhenbegrenzung von 1 m (mindestens) bis 1,25 m (maximal) festgesetzt. Es sind nur Einfriedungen mit senkrechter Gliederung zulässig.

Für Eckgrundstücke sind bei Einfriedungen Mauern im Eckbereich bis maximal 10 m Gesamtlänge und maximal 5 m je Seitenlänge in einer Höhe von 1,1 m bis 1,3 m zulässig. Zur

Seestraße, an den Grenzen zwischen SO Kurbetrieb I und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Kurfürstenterrasse, Weg am Strandbad) und zwischen SO Kurbetrieb I und der Gemeinbedarfsfläche „Theater am See“ wird zwingend eine Einfriedung in den vorgenannten Parametern festgesetzt.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- TF 3** Auf den Baugrundstücken sind Flächenversiegelungen aus Ort beton oder Bitumen nicht zulässig. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Flächenversiegelungen aus Ort beton nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

- TF 4** ~~Folgende nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen sind in den WA nicht zulässig: § 4 Abs. 3 Nr. 4 – Gartenbaubetriebe, § 4 Abs. 3 Nr. 5 – Tankstellen~~ und Einzelläden mit einer Verkaufsfläche von > 250 m² sind in den WA nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6, 7 BauNVO

- TF 5** Für WA I, WA Ia und WA Ib wird über die textliche Festsetzung Nr. 4 hinaus festgesetzt:
- Für das 1. Hauptgebäude (gemessen vom davorliegenden Straßenraum) auf dem Baugrundstück ist eine Abweichung von der straßenseitigen Baugrenze nur von maximal 2 m zulässig. Sind dem Hauptgebäude Kolonnaden vorgesetzt, gilt die Festsetzung für die straßenseitige Baugrenze der Kolonnaden
 - im WA Ib sind im mit „K“ festgesetzten Bereich nur eingeschossige Kolonnaden zulässig
 - im WA Ib sind Abweichungen in den festgesetzten Trennlinien zwischen zwingender III- und IV-Geschossigkeit bis zu 2 m und zwischen zwingender III-/ IV-Geschossigkeit und Kolonnaden bis zu 1 m zulässig
 - Als maximale Firsthöhe für das WA Ib wird eine Höhe von 18 m ü. 45 m ü. NHN festgesetzt.
 - Für das Erdgeschoss der Hauptgebäude werden zwingend folgende Nutzungen festgesetzt:
Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, Kino, Fittesseinrichtungen. Diese Nutzungen und Beherbergungseinrichtungen sind darüber hinaus in allen Geschossen zulässig.

Im WA Ia sind darüber hinaus Einrichtungen für die Kinderbetreuung zulässig.

Für den Bereich WA I/ WA Ia/ WA Ib werden mind. 2 öffentliche Durchwegungen (Fußgänger), jeweils mindestens 1 Durchwegung in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Dafür wird für die Ost-West-Verbindung ein von Ost nach West verlaufendes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit über die Flurstücke 59, 65, 74, 75 der Flur 10 in einer Breite von 3 m und für die Nord-Süd-Verbindung ein von Süd nach Nord verlaufendes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit über die Flurstücke 72/5, 72/3, 72/4, 65 der Flur 10 in einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Wegerechte sind dabei so zu gewähren, dass Anschlüsse an die Wegerechte der jeweils benachbarten Flurstücke gewährleistet sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- TF 6** Folgende Nutzungen sind in den SO zulässig:
- SO Strandbad - Gastronomie, Büro, Saunabad, Beherbergung, Wohnen
 - BF 1 - nur Terrassenanlage für die Hauptnutzung
 - BF 2 - nur Gebäude Müllplatz
 - BF 3, 4 - nur sanitäre Einrichtungen, Umkleiden, Lager

- Grünfläche ‚Badeplatz, Freibad‘ – nur Strandanlage, Boots- und Liegeplätze, Spiel- / Sportanlagen, Wege, Treppenanlagen

- SO Kurbetrieb I, IV - Wohnen, Beherbergung, med./ gesundheitliche Einrichtungen, Büronutzungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und sportliche Zwecke; ausgeschlossen sind für das Flurstück 233 die Flurstücke 578 und 612 Senioren-, Alten- und Pflegeheime.

- SO Kurbetrieb II - Beherbergung, kulturelle Einrichtung, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

- SO Kurbetrieb III - Beherbergung, kulturelle Einrichtung, Gastronomie

- SO Kurbetrieb V.I - Wohnen, Beherbergung

- SO Kurbetrieb V.II - Beherbergung, Galerie, Gastronomie

- SO Hotel - Beherbergung, Gastronomie: dies schließt Räumlichkeiten für Tagungen ein, Im SO Hotel II sind darüber hinaus auf jeweils max. 10 % der Nutzflächen medizinische Einrichtungen und Wohnnutzungen zulässig.

- Einzelläden sind in den SO nur mit einer Verkaufsraumfläche von < 120 m² zulässig,

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TF 7 Folgende Nutzungsbegrenzungen werden für die SO festgesetzt

- SO Hotel I - Im Gebiet SO Hotel I sind für Beherbergung maximal 30 Zimmer/ Suiten zulässig.

Im Baufeld B3 sind nur Balkonanlagen zulässig. Im Baufeld B6 ist nur die Anlage einer Carportanlage (überdachte Stellplätze) zulässig. Im Baufeld B7 ist nur die Anlage eines Saunahofs ohne Überdachung zulässig.

- SO Hotel II - Im Gebiet SO Hotel II sind für Beherbergung maximal 150 Zimmer/ Suiten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TF 8 Folgende Nutzungsbegrenzungen werden für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:

- Gemeinbedarfsfläche „Theater am See“ - Zulässige Nutzungen nur Gastronomie einschließlich Eventgastronomie mit Feuerwerk, Kulturveranstaltungen einschließlich Event- und Tanzveranstaltungen, Bälle, Galas, Tagungen, Ausstellungen, Messen und Märkte, Kongresse, Privatfeiern einschließlich Hochzeiten und Abschlussfeiern, Kino und Konzerte einschließlich Außenbühne, Sportveranstaltungen einschließlich Auszeichnungsveranstaltungen und Siegerehrungen, Büro/ Verwaltung. Alle Nutzungen umfassen einen nächtlichen Barbetrieb sowie Livemusik auf den Seeterrassen und der Seepromenade einschließlich Grünflächen sowie Bus, Shuttle- und Schiffsverkehr vor und nach den Veranstaltungen.

- Gemeinbedarfsfläche „SaarowCentrum“ - Zulässige Nutzungen nur Kultur, Gastronomie, Tagungsbetrieb, Büro/ Verwaltung.

- Gemeinbedarfsfläche „Scharwenkahaus“ - Zulässige Nutzungen nur Kultur, Gastronomie, Beherbergung (die Beherbergungsfunktion ist auf maximal 25 % der Nutzungen des Gebäudes zulässig).

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB~~ § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

TF 9 Für Nebengebäude (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Stellplätze (§ 12 BauNVO) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im SO Hotel I sind auf dem Grundstück über Oberkante Gelände max. 4 Stellplätze + 8 Stellplätze in der Carportanlage (Baufeld B6) zulässig. Garagen sind im SO Hotel I unzulässig.

- SO Hotel II – Im SO Hotel II sind über Oberkante Gelände nur in den Hotelkomplex integrierte Garagen zulässig. Über Oberkante Gelände sind maximal 15 Stellplätze (davon 5 Behindertenstellplätze) außerhalb des Hotelgebäudekomplexes zulässig.
- SO Kurbetrieb – In den SO Kurbetrieb sind, maximal 2 Stellplätze/ Wohnung, maximal 1 Stellplatz/ Ferienwohnung, Fremdenzimmer zulässig. Dabei dürfen pro Grundstück maximal 2 Stellplätze durch Garagenplätze/ überdachte Stellplätze (Carports) ersetzt werden. Im SO Kurbetrieb I, III und V sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Garagen sind hier nur in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude zulässig. Lediglich eingebaute oder freistehende Garagen sind hier unzulässig. Im SO Kurbetrieb I gilt für Nebengebäude die gleiche Festsetzung wie für Garagen. Für das Flurstück 233 die Flurstücke 578 und 612 der Flur 1 wird davon abweichend festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze nur unterirdisch (unter Oberkante Gelände) zulässig sind. Im SO Kurbetrieb V.2 sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im SO Strandbad sind Tiefgaragen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze unzulässig.
- Im WA I sind Garagen nur in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude zulässig. Lediglich angebaute oder freistehende Garagen sind hier unzulässig. Im WA Ib sind als Anlagen für den ruhenden Verkehr ausschließlich Tiefgaragen mit Zufahrten ausschließlich aus Ulmenstraße zulässig.
- Auf den Gemeinbedarfsflächen ist folgende maximale Anzahl von Stellplätzen zulässig:
Gemeinbedarfsfläche „Theater am See,, 4 Stellplätze
Gemeinbedarfsfläche „SaarowCentrum,, 15 Stellplätze
Gemeinbedarfsfläche „Scharwenkahaus,, 2 Stellplätze
Garagen/ überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht zulässig.
- Tiefgaragen sind ~~in allen Baugebieten, soweit zulässig,~~ nur innerhalb der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Grundstücksflächen ohne Begrenzung der Einzelplätze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

TF 10 Über die Festsetzungen der Nutzungsschablone hinaus werden folgende Festsetzungen für die Gebäudeabmessungen getroffen:

- SO Kurbetrieb I, IV, V - Gebäudekantenlänge maximal 18 m (es gilt die gesamte Gebäudetiefe ohne Berücksichtigung der Gebäudegliederung), oder so diese geringere Abmessungen hat, die Tiefe der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Fläche. Für das Flurstück 233 die Flurstücke 578 und 612 der Flur 1 wird eine Gebäudekantenlänge entsprechend der Größe des Baufelds zugelassen.
- SO Kurbetrieb II - Für den „Wasserturm“ (Bereich Y) darf die zulässige maximale Firsthöhe bis maximal 64,4 m ü. NHN überschritten werden.
- WA II, III, IV - Gebäudekantenlänge max. 15 m (es gilt die gesamte Gebäudetiefe ohne Berücksichtigung der Gebäudegliederung), oder so diese geringere Abmessungen hat, die Tiefe der ~~bebaubaren~~ überbaubaren Fläche.
- SO Hotel I – Im Baufeld B5 ist nur eine unterirdische Bebauung mit einer Überdeckung von mind. 30 cm zulässig, im B5 sind Oberlichter und Lichtschächte als Tageslichtquellen und Fluchttreppen bis zu einer Größe von gesamt 40 m² zulässig. Im B5 sind Lichtschächte und Außentreppen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Überschreitung der Gebäudehöhe in den B2, B3, B4, B5, B7 ist durch Geländer bis zu 1 m zulässig.

- SO Hotel II - Für die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses ist eine Höhe von maximal 0,6 m über 44,8 m ü. NHN zulässig. Als maximale Traufhöhe wird eine Höhe von 11,5 m über 44,8 m ü. NHN festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TF 11 Für den Fall, dass das Kellergeschoss der Gebäude in den Bereichen SO Kurbetrieb I, V.I und SO Hotel I ein Vollgeschoss ist, ist die Überschreitung der festgesetzten Geschossanzahl um 1 Geschoss zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TF 12 In den einzelnen Gebieten werden für die zulässigen Grundflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- SO Strandbad - Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (nur Flächenbefestigungen) ist eine maximale Grundfläche von 275 m² zulässig. Terrassenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Grünfläche „Badeplatz, Freibad“ – Für befestigte Wege (Ausführung als Holzstege) und Treppenanlagen sind maximal 100 m² zulässig. Darüber hinaus sind Flächenversiegelungen nur im Zusammenhang mit den Nutzungen Spiel-/Sport bis maximal 100 m² zulässig.

- SO Hotel I - Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche (Baufelder B bis B7 darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Über die zulässige Grundfläche (bestimmt durch die Fläche der Baufelder B bis B6) hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 1.400 m² (in der Summe für SO Hotel I, außerhalb der Baufelder B bis B7) zulässig.

- SO Kurbetrieb I - Es ist eine Grundfläche von max. 300 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Weist das Baufeld eine geringere Größe aus, ist die 100 %ige Ausnutzung des Baufensters die max. Grundfläche, darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig. Ausnahmen: Flurstück 234 – zulässige Grundfläche 420 m² + darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine max. Grundfläche von 200 m² zulässig. ~~Flurstück 231 – zulässige GRZ 0,164, für Nebenanlagen und Stellplätze ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO von 50 % zulässig.~~

Flurstück 233 Flurstücke 578 und 612: zulässige Grundfläche 500 m² 600 m² + darüber hinaus ist für Nebenanlagen eine max. Grundfläche von 290 m² zulässig. Darüber hinaus wird für eine Bebauung unter Oberkante Gelände im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgaragen eine maximal zulässige Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt.

- SO Kurbetrieb II - Garagen sind über Oberkante Gelände im SO Kurbetrieb nicht zulässig.

- SO Kurbetrieb III - Die durch Baugrenzen dargestellte ~~bebaubare~~ überbaubare Fläche darf zu 100 % ~~bebaut~~ überbaut werden. Für flächenhafte Nebenanlagen ist die Versiegelung des gesamten SO zulässig.

- SO Kurbetrieb IV - Es ist eine Grundfläche von max. 300 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Darüber hinaus für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig.

- SO Kurbetrieb V - Es ist eine Grundfläche von maximal 250 m²/ Baufenster + Baugrundstück zulässig. Darüber hinaus ist für Nebenanlagen und Stellplätze eine maximale Grundfläche von 150 m²/ Baugrundstück zulässig,

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB

- TF 13** Für die WA II, III und IV, SO Kurbetrieb IV und I wird für die Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.000 m² je Baugrundstück festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB
- TF 14** Bauliche Anlagen für die Kleintierhaltung, außer Hundezwinger, ~~werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen~~ sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- TF 15** Im WA IV sind maximal 2 ~~WE~~ Wohnungen je Baugrundstück Wohngebäude zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- TF 16** Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind wie folgt anzulegen:
- V1 als 725er Bereich, als Mischverkehrsfläche.
- V2 als 30er Zone.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO
- TF 17** Die straßenabgewandte Baukante für Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und überdachte Stellplätze) darf in allen SO Kurbetrieb und WA III grundsätzlich die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.
Die straßenzugewandte Baukante für Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und überdachte Stellplätze) darf in allen SO Kurbetrieb und WA grundsätzlich einen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 6 m nicht überschreiten. Nicht überdachte Stellplätze sind in einem Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenabgewandter Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- TF 18** Für das SO Hotel I wird als Hauptzufahrtsbereich (Lieferverkehr, Zufahrt Tiefgarage) die Grundstückskante zur Ulmenstraße festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- TF 19** Innerhalb der privaten Grünfläche südlich der öffentlichen Grünfläche („Uferwanderweg“) sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche nördlich der öffentlichen Grünfläche („Uferwanderweg“) sind nur folgende baulichen Anlagen zulässig: Einfriedungen (unter Beachtung der textl. Festsetzung Nr. 21, Treppenanlagen zur Überwindung von Geländesprüngen, Wegeanlagen. Die öffentliche Grünfläche mit dem „Uferwanderweg“ (Grünfläche mit Fuß- und Radweg) ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Die wegebegleitende Ausstattung des Uferwanderweges mit Sitzmöglichkeiten und Abfallbehältern ist zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 21 BauGB
- TF 20** Im WA I und WA II haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in der ersten Baureihe zur Pieskower Straße (Flurstücke 72/6, 72/3, 72/4, 75, 173, 172 ein Schalldämmmaß von mind. 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- TF 21** Befestigte Flächen sind in den Baugebieten so anzulegen, dass sie zum Stammfuß von Gehölzen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 2 m besitzen.

~~§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB~~ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 22 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen sind alle Bäume (über die Einzelfestsetzungen hinaus), die einen Abstand zur Baugrenze von mehr als 5 m haben, zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 ~~b~~ BauGB

TF 23.1 In den Gebieten WA II, WA III, IV, SO Kurbetrieb IV, V sind je 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu erhalten oder 1 Baumpflanzung vorzunehmen. Es sind Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

TF 23.2 Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

TF 24 Sollten bei der Anlage des Verbindungsganges (Baufeld UBF) Alleebäume in der Seestraße gefällt werden müssen, sind diese nach Fertigstellung möglichst nahe an ihrem Ursprungsort zu ersetzen ~~und neu zu pflanzen.~~

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 ~~a~~ b BauGB

TF 25 Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen und –häuser i. S. d. § 13a BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA III und IV nicht zulässig. Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 6, 7 BauNVO

TF 26 Fläche (ABCDa) zur unterirdischen Einordnung eines Verbindungsganges. Die Untergeschossfußbodenhöhe wird mit 5 m u. GOK der Befestigung der in der Straßenmitte der Seestraße am mittigen Kreuzungspunkt mit den Verbindungsgang vorhanden ist, festgesetzt. Die lichten Maße des Verbindungsganges dürfen maximal 4 m Breite und 3,5 m Höhe betragen. GOK = 43,30 m ü. NHN

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

TF 27 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Lichtschächte sind zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

TF 28 Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

TF 29 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Pflanzliste

Acer campestre, Feldahorn

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Alnus glutinosa, Schwarzerle

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze

Betula pendula, Sand-Birke

Carpinus betulus, Hainbuche

Fagus sylvatica, Rotbuche

Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum

Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche

Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder

Malus sylvestris agg., Wild-Apfel

Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer

Prunus padus, Trauben-Kirsche

Pyrus pyrastrer agg., Wild-Birne

Quercus petraea, Trauben-Eiche

Quercus robur, Stiel-Eiche

Salix alba, Silber-Weide

Salix aurita, Ohr-Weide

Salix caprea, Sal-Weide

Salix fragilis L., Bruch-Weide

Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide

Sorbus aucuparia, Eberesche

Sorbus torminalis, Elsbeere

Tilia cordata, Winterlinde

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

<u>Pflanzliste</u>	
<u>Populus nigra, Schwarzpappel</u>	<u>Ulmus glabra, Berg-Ulme</u>
<u>Populus tremula, Zitterpappel</u>	<u>Ulmus lacvis, Flatter-Ulme</u>
<u>Prunus avium, Vogel-Kirsche</u>	<u>Ulmus minor, Feld-Ulme</u>

9.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Plangebiet wird im Bereich der Flurstücke 240-244 (im Bereich des Strandbades) vom Bodendenkmal Nr. 90612 (Siedlung Urgeschichte) überlagert.

Bergbauberechtigung

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

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. Juni 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

Baudenkmale

Der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten.

Bodendenkmale

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

Baufeldfreimachung

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. Februar bis 30. November eines jeden Jahres unzulässig (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1. Februar und Ende Brutzeit Ringeltaube 30. November, beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft).

Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, 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 des Landkreises Oder-Spree mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB 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 zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB zu stellen.

Ökologische Baubegleitung

Für die Flurstücke 578 und 612 wird während der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt. Diese begleitet den Abriss des Gebäudes und die Entfernung der Bäume sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs und CEF-Maßnahmen.

Fällbegleitung

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

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten, 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. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Je beseitigtem Brutplatz bzw. Baumhöhle 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. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

CEF-Maßnahme Fledermäuse

Bei der Entfernung von Gebäuden und von Bäumen mit Baumhöhlen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar, je verlorengehendem Quartier zwei Fledermauskästen in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme aufzuhängen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an. Dabei sind die spezifischen Ansprüche hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitz etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

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 B-Plan Nr. 045 „Saarow Mitte“ 6. Änderung, Büro für Umweltp lanungen, Dezember 2024