

Datum: 12.12.2025

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74
„Ferien- und Vital/Ayurveda-Resort“, Bad Saarow

Fachbeitrag: Grünordnungsplan

Auftraggeber: Lakeside Investment GmbH
Am Kanal 2a
15864 Wendisch Rietz

Auftragnehmer: perspektive.grün GmbH
An der Schleife 8
01099 Dresden



perspektive.grün GmbH
An der Schleife 8
01099 Dresden

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. (FH) Steve Seegeler

Tel. 0351-2672363
Fax. 0351-2672364
mail@perspektive-gruen.de

www.perspektive-gruen.de

Gemeinde Bad Saarow

VOHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 74

„Ferien- und Vital/Ayurveda-Resort“, Gem.: Bad Saarow-Pieskow, Flur 18, Flurstücke 160, 161, 164, 168, 422

ENTWURF

Grünordnungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.3	Datengrundlage	4
2	Untersuchungsraum	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
4	Bestandsbeschreibung und Umgebungsbetrachtung	6
4.1	Potenzielle natürliche Vegetation	6
4.2	Schutzgut Boden	6
4.3	Schutzgut Wasser	6
4.4	Schutzgut Klima und Luft	6
4.5	Schutzgut Biotop, Flora und Fauna	7
4.5.1	Biotop	7
4.5.2	Flora und Fauna	7
4.6	Schutzgebiete	8
5	Vorhabenbezogene Wirkfaktoren	9
6	Vorhabenbezogene Maßnahmen	10
7	Grünordnerisches Konzept	13
7.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7.2	Eingrünung im Sinne A5	14
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von A6	15
7.4	Wallbepflanzung im Sinne A7	15
7.5	Begrünung Seehaus im Sinne von A8	15

7.6	Herstellung von Naturpools mit Grünflächen im Uferbereich im Sinne von A9	16
7.7	Wege	16
7.8	Parkplätze	16
7.9	Fertigstellung, Erhalt und Pflege der Pflanzungen	16
7.10	Pflanzauswahlliste	17
8	Quellen	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersichtstabelle Begehungstermine (2023, 2025)	4
Tabelle 2: Vorhabenbezogene Wirkfaktoren	9
Tabelle 3: Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
Tabelle 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
Tabelle 5: Pflanzauswahlliste	17

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Pläne/Zeichnungen
----------	-------------------

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die „Lakeside Investment GmbH“ plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB im Gemeindebereich Bad Saarow. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die planungsrechtliche Sicherung einer Ferienanlage mit lockerer Ferienhausbebauung. Die vorhandenen Bestandgebäude sollen im Zuge des Vorhabens zurückgebaut werden, sodass eine Neugestaltung des Gebietes zur touristischen Nutzung und Erholung erfolgen kann.

Der Geltungsbereich des beantragten vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort“ in Bad Saarow umfasst insgesamt 12,9 ha. Die Lagedaten sind Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18 auf den Flurstücken 160, 161, 164, 168 und 422.

Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die Straße „Friedrich-Engels-Damm“, im Nordosten und Südwesten durch Waldflächen sowie im Nordwesten hinter einem Waldrandstreifen durch eine Ackerfläche begrenzt.

Im Rahmen des Grünordnungsplans werden Festsetzungen zum Schutz der Natur und der Landschaft, vertieft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen beschrieben. Darüber hinaus werden grünordnerische Vorschläge unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Geltungsbereich formuliert. Die naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, entsprechend der Bilanzierung (siehe Umweltbericht) der Eingriffs- und Ausgleichsplanung, können im Rahmen von Gehölzpflanzungen auf der verfügbaren Fläche umgesetzt werden. Weitere Entsiegelungsmaßnahmen müssen außerhalb des Vorhabengebietes gefunden werden.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort“ erstellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Als Grundlage für den Grünordnungsplan werden das Bundesnaturschutzgesetz [15], im spezifischen § 11 BNatSchG Aspekte der Aufstellung von Grünordnungsplänen, sowie §§ 13-17 BNatSchG für die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen. Weiterhin dient das Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 BauGB [1] als Grundlage für zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Zu benennen wären die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus werden die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) [5], das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) [3] sowie die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) [25] herangezogen.

Alle genannten Aspekte werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt und in den Grünordnungsplan integriert.

Um Maßnahmen planen zu können müssen nach § 9 Abs. 3 BNatSchG insbesondere Angaben gemacht werden über:

- Bestands- und Planzustand
- Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Bewertung der Schutzgüter im Bestands- und Planzustand
- Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Unter diesen Gesichtspunkten beinhaltet die vorliegende Planung:

- Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Biotope, Klima/Luft, Boden, Wasser, Fläche und Kulturelles Erbe und Sachgüter
- Bewertung der Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf die einzelnen Schutzgüter
- Grünordnerische Maßnahmen

1.3 Datengrundlage

Als Datengrundlage für den Grünordnungsplan dienen:

- Rechtsplan Stand vom 12.03.2025 [26]
- Bestandserfassung (2023, 2025)

Tabelle 1: Übersichtstabelle Begehungstermine (2023, 2025)

Datum	Arten/-gruppe (Hauptaugenmerk)	Zeit	Wetterbedingungen
11.05.2023	Übersichtsbegehung	11:00-17:00 Uhr	22 °C, sonnig, windarm
12.05.2023	Übersichtsbegehung	08:00-14:00 Uhr	22 °C, sonnig, windarm
21.05.2025	Übersichtsbegehung, Reptilien, Pflanzen, Insekten	10:00-14:30 Uhr	15-22 °C, sonnig, wechselnd leicht bewölkt, windarm
21.05.2025	Fledermäuse	21:00-22:00 Uhr	14 °C, windstill, leicht bewölkt, windarm
22.05.2025	Brutvögel	06:15-07:15 Uhr	10 °C, bewölkt, windig
26.06.2025	Reptilien, Pflanzen, Insekten	14:30-16:15 Uhr	30 °C, sonnig, wechselnd leicht bewölkt, windarm
27.06.2025	Brutvögel	05:15-06:15 Uhr	20 °C, sonnig, später bewölkt, windstill
29.07.2025	Reptilien, Pflanzen, Insekten	15:45-17:00 Uhr	22 °C, sonnig, wechselnd leicht bewölkt, windarm
29.07.2025	Fledermäuse	22:55-21:50 Uhr	18 °C, klar, windstill
30.07.2025	Brutvögel	05:15-06:30 Uhr	12 °C, sonnig, windstill
26.08.2025	Reptilien, Pflanzen, Insekten	12:45-15:00 Uhr	19-20 °C, sonnig, wechselnd leicht bewölkt, windstill
27.08.2025	Brutvögel	06:00-06:45 Uhr	12 °C, bewölkt, windarm

In Vorbereitung auf die Bestandserfassung wurde die Vorhabenfläche in 10 Zonen unterteilt, wobei die Zonenunterteilung anhand des Luftbildes, des Bestandsplanes und struktureller Merkmale der Vorhabenfläche erfolgte. So umfasst beispielsweise Zone 5 den vorhandenen Sportplatz mit südöstlich angrenzender Baumreihe.

Die Zonen wurden im Rahmen der Bestandserfassung untersucht und dokumentiert. Der bestehende Gehölzbestand wurde auf bestehende Nester und aktives Brutgeschehen untersucht und gesichtete Arten erfasst. In der Nachbereitung wurden Artengruppen herausgearbeitet und einzelne Arten nachbestimmt. Weiterhin wurden die vorhandenen Gebäudestrukturen gesichtet.

2 Untersuchungsraum

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18, auf den Flurstücken 160, 161, 164, 168 und 422, im Bundesland Brandenburg, im Landkreis Oder-Spree.

Die geplante Ferienanlage befindet sich südöstlich im Naturraum „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen sowie Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ [11] und im Landschaftsraum „Saarower Hügel“ [9]. Die Landschaftseinheit umfasst auf 186 km² ein stark reliefiertes Hochflächen- und Hügelland, welches sich südlich von Fürstenwalde befindet [10]. Die Hügellandschaft besteht aus einer Grundmoränenlandschaft sowie einer Schmelzwasserrinne, welche den heutigen Scharmützelsee darstellt. Die höchsten Berge erreichen eine Höhe von bis zu 150 m, während im südlichen Teil der Landschaft nur Höhen von 35 m bis 60 m erreicht werden. Neben steilwandigen Uferbereichen treten steilhangige Trockentäler, Talrinnen, flache Talniederungen und Dünenfelder auf. Die Höhen sind überwiegend von Wald geprägt und größtenteils mit Kiefernforst bestockt. Die tieferen Lagen werden ackerbaulich genutzt. Der Scharmützelsee und die umliegenden Waldflächen dienen als Naherholungsgebiet. Der effektive Schutzgebietsanteil liegt bei 0,9 %.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow (OT Bad Saarow)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde [19] deklariert den vorgesehenen Bereich als Sondergebiet „Beherbergung/Freizeit/Hotel/Sport/Bildung/Ferienhaus“. Der Tourismus soll in der Region gezielt gestärkt werden. Dabei sind brachgefallene, bereits bebaute Flächen für diesen Zweck besonders prädestiniert.

Landesplanung

Bisher liegt lediglich eine Zielmitteilung unter Beachtung des Landesentwicklungsplans Brandenburg (LEP I) [7] und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) [20] vor. Der Landesentwicklungsplan LEP HR ist lokal sehr begrenzt und betrifft den Vorhabenbereich nicht. Der Landesentwicklungsplan LEP I ist ohne Ersatz außer Kraft getreten.

Landschaftsplan

Für den Landkreis Oder Spree liegt ein rechtskräftiger Landschaftsrahmenplan vor [25].

Die Freiraumentwicklung sieht vor, dass bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumverbund ist dabei räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutende Planungen und Maßnahmen, die den Verbund in Anspruch nehmen oder zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern die Verbundstruktur beeinträchtigt wird.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die Freiraumentwicklung angepasst und sieht es vor, Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete zu nutzen und dabei vorhandene Infrastrukturen in Anspruch zu nehmen.

Des Weiteren sollen zur Erholung u.a. Möglichkeiten zur ruhigen, landschaftsbezogenen Erholungsaktivitäten in erlebnisreichen Wäldern und offenen Kulturlandschaften geschaffen werden. Im touristischen Bereich sind extensive Erholungsformen und Sportarten, wie Wandern, Radfahren und Joggen zu fördern.

4 Bestandsbeschreibung und Umgebungsbetrachtung

4.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation im Untersuchungsraum würde den Standortgegebenheiten entsprechend aus „Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Drahtschmielen-Eichenwald“ bestehen [1].

4.2 Schutzgut Boden

Die am Standort vorkommenden Böden werden als vergleyte, podsolige Braunerden bezeichnet [5].

Braunerden entwickeln sich unter gemäßigt-humiden Klima aus Quarz- und Silikatgesteinen und sind zumeist basenarm [1]. Durch variierende Grundwasserstände und Sauerstoffmangel bilden sich Gleymerkmale (unter anderem Rostflecken) in verschiedenen Tiefen. Der Oberboden ist weiterhin geprägt durch eine terrestrische Entwicklung und durch die gelösten Stoffe des Grundwassers nährstoffreicher als reine Braunerden. Der Bodentyp eignet sich besonders für den Anbau von Baumarten mit hohem Wasserverbrauch. Bei ausreichender Grundwasserabsenkung kann Ackerbau betrieben werden, die Bewirtschaftung mit Wiesen und Weiden ist ebenfalls möglich.

Podsol-Braunerden entstehen unter hohen Niederschlägen und sauren Bedingungen. Farbgebende Metallionen werden dabei von organischen Säuren aufgenommen und nach unten verlagert. Durch diesen Prozess der Podsolierung bleichen Braunerden mit zunehmendem Alter aus. Podsol-Braunerden werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt, aufgrund von Basenarmut ist die Produktivität von Waldstandorten als mittel zu bewerten. Anthropogene Einflüsse (Stickstoffeinträge) führen lokal zu starken Versauerungen.

4.3 Schutzgut Wasser

Das gesamte Gebiet umfasst eine Größe von ca. 129.088 m². Durch die Neugestaltung des Gebietes zur touristischen Nutzung und Naherholung in Form der Neuanlage von Ferienhäusern finden folgende Umnutzungen statt:

Vollversiegelung geplant: 35.896 m²

Teilversiegelung geplant: 5.652 m²

Entsiegelung: 10.570 m²

Vollversiegelung abzgl. Entsiegelung: 25.326 m²

Die Versiegelungsfläche setzt sich aus den 70 Ferienhäusern, 3 Gastro- und Dienstleistungsgebäuden sowie Parkplätzen und einer Tiefgarage zusammen. Die Neuversiegelung (Voll- und Teilversiegelung: 41.548 m²) beträgt im Bezug zum Gebiet ca. 32 %.

Der Vorhabenort befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten [23].

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das Bauvorhaben findet nicht statt.

4.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Bad Saarow ist warm und gemäßigt [16]. Die Niederschläge sind auch während des trockensten Monats hoch. Der jährliche Niederschlag beträgt 670 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10,2 °C.

Eine Veränderung von Klima und Luft ist infolge der Vorhabenumsetzung auszuschließen. Die Vorhabenumsetzung hat keinen langfristigen Einfluss auf die Lufthygiene. Es bestehen großklimatisch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Kurortgebiet. Im Bereich des Plangebietes werden sich durch die Anlage verschiedener Gewässerstrukturen kleinklimatische Veränderungen ergeben. Infolge von Verdunstung besteht im Plangebiet ein Kühlungseffekt, welcher vor allem in den Sommermonaten potenzielle Hitzewellen im unmittelbaren Bereich abmildern kann.

4.5 Schutzgut Biotop, Flora und Fauna

4.5.1 Biotop

Die Biotop auf der Vorhabenfläche sowie im näheren Umkreis wurden mittels der „Biotopkartierung Brandenburg“ kartiert [24]. Dabei wurde neben den geplanten Bauflächen auch die angrenzenden Flächen betrachtet.

Das Bauvorhaben wirkt auf folgende Biotop ein:

- 03200 - ruderaler Pionier-, Gras-, Staudenfluren (0,6 %)
- 03229 - sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (11,1 %)
- 05110 - Frischwiesen und Frischweiden (5,4 %)
- 07130 - Hecken und Windschutzstreifen (0,1 %)
- 07142 - Baumreihen (1,9 %)
- 07150 - Solitärer Bäume und Baumgruppen (0,7 %)
- 08600 - Nadelholzforste mit Laubholzarten (14,1 %)
- 101012 - Parkanlagen von 2 bis 50 ha (57,3 %)
- 12260 - Einzel- und Reihenhausbebauung (0,1 %)
- 12500 - Ver- und Entsorgungsanlagen (0,03 %)
- 12652 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (0,6 %)
- 12654 - versiegelter Weg (2,2 %)
- 12831 - Ruinen (5,8 %)

Eingriffe in weitere Biotop finden nicht statt. Geschützte Biotop sind durch den Bau der Anlage nicht betroffen. Ein Großteil der Gehölze soll im Zuge des Baus erhalten werden, während baubedingte Fällungen nicht zu vermeiden sind. Gefährdende Gehölze werden im Zuge von Sicherheitsmaßnahmen gerodet.

An das Biotop grenzen folgende weitere Biotop an:

- Nordosten, Südwesten und Nordwesten: „08600 – Nadelholzforste mit Laubholzarten“
- Südosten: „12612 – Straße“; „12260 – Einzel- und Reihenhausbebauung“

4.5.2 Flora und Fauna

Bezugnehmend auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Vorortbegehungen auf der Fläche in den Jahren 2023 und 2025 ergeben sich folgende zu prüfende Verbotstatbestände. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in Form von Waldflächen, parkähnlichen Gehölzstrukturen und trockenen Offenlandbereichen sowie des Vorhandenseins von Gebäudestrukturen (u.a. Wohngebäude und Bungalows) sind folgende Arten und Artgruppen in der artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht worden: Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Zwergmispel (*Cotoneaster integerrimus*), Maulwurf (*Talpa europaea*), Insekten (Schmetterlinge, Hornisse (*Vespa crabro*), hügelbauende

Waldameise (*Formica spec.*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Fledermäuse und Brutvögel. Eine vollumfassende Übersicht der erfassten Arten befindet sich im Anhang der separat erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung umfasst die Betroffenheitsanalyse und die Untersuchung der Verbotstatbestände auf Flora und Fauna. Um Beeinträchtigungen auf die Arten durch das Bauvorhaben zu vermeiden, wurden in diesem Rahmen Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, siehe Kapitel 6.

4.6 Schutzgebiete

Die europäischen Naturschutzgebiete sind nach § 33 BNatSchG auf erhebliche Beeinträchtigungen zu prüfen. Dabei muss der Vorhabenstandort nicht zwingend in einem FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet liegen. Wichtig für diese Gebiete sind der Erhalt und die Funktionalität der Lebensraumkomplexe. Störeinflüsse, die zur Beeinträchtigung von Erhaltungszielen führen könnten, müssen unbedingt vermieden werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. In der näheren Umgebung (Radius 5 km) befindet sich ein NATURA-Gebiet [12].

FFH-Gebiet 3749-303 „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“, Entfernung ca. 4,28 km südwestlich

Das Schutzgebiet besitzt eine Größe von 106,62 ha und zeichnet durch ein Mosaik aus Niedermoorgesellschaften, Bruchwäldern, Uferverlandungszonen sowie Binnendünen aus [13]. Zudem stehen Übergangsmoore als Biotopverbund zwischen dem Storkower See und Scharmützelsee unter Schutz. Die Lebensraumtypen sind offene Grasflächen auf Binnendünen, natürlich eutrophe Seen, Pfeifengraswiesen und feuchte Hochstaudensäume. Zusätzlich werden Moorwälder und Flechten-Kiefernwälder genannt. Schützenswerte sind z.B. Fischotter (*Lutra lutra*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*) und Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*).

Prognose der Projektauswirkung

Da sich zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem nächstgelegenen FFH-Gebiet (3749-303 „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“) große Wald- sowie Siedlungsbereiche befinden und sich das Plangebiet in die Bebauung eingliedert, ist mit einer über die bestehende Störung hinausgehende Beeinträchtigung durch Lärm oder Bewegungsunruhe nicht zu rechnen.

Im Zuge der Beseitigung der Bestandbebauung, Baufeldfreimachung sowie der Errichtung der geplanten Anlage ist von einer temporären Störung durch Baufahrzeuge auszugehen, welche, unter Einhaltung hierfür festgelegter Vermeidungsmaßnahmen, minimiert werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

5 Vorhabenbezogene Wirkfaktoren

Durch den Bau des geplanten Ferien- und Vital/Ayurveda-Resort, dem Abriss der Bestandsgebäude sowie Gehölzfällungen, der nachfolgenden Bebauung sowie Versiegelung der Flächen ergeben sich Beeinträchtigungen, welche Auswirkungen auf, die auf unter Schutz gestellten, Tier- und Pflanzenarten haben können.

Tabelle 2: Vorhabenbezogene Wirkfaktoren

<p>Baubedingte Wirkungen: Die baubedingten Auswirkungen sind meist vorübergehende, nur selten permanente Wirkungen. Sie werden im Wesentlichen durch den Bau der Anlage verursacht. Bestimmend hierfür sind daher die anzuwendenden Bauverfahren. Bei dem zu betrachtenden Vorhaben kommt den baubedingten Auswirkungen auf Grund des geringen Flächenbedarfs und der relativ geringen Intensität der Baumaßnahme nur eine untergeordnete Bedeutung zu.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - temporärer Biotop- und Bodenverlust / temporäre Beeinträchtigung von Wasser und Klima / Luft durch Bauflächen (einschließlich temporärer Veränderung der Standortverhältnisse, der Bodenstruktur, visuellen Wirkung) - temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb - z. T. temporärer Verlust und Verstärkung der Zerschneidung faunistischer Funktionsräume und Funktionsbeziehungen
<p>Anlagebedingte Wirkungen: Anlagebedingte Wirkungen sind die Vorhabenwirkungen die allein durch das Vorhandensein eines Bauteiles, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb, entstehen. Klassische anlagebedingte Wirkungen sind z. B. Flächenverbrauch durch Überbauung oder Flächenversiegelungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bodenverlust / Beeinträchtigungen von Wasser und Boden durch zusätzliche Versiegelung - Biotopverlust durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung / Strukturveränderung / Gehölzfällungen - Verlust faunistischer Funktionsräume und Funktionsbeziehungen durch zusätzliche Versiegelung / Überbauung - zusätzliche Entwertung faunistischer Funktionsräume und Funktionsbeziehungen durch verstärkte visuelle Störreize, Zerschneidungsverstärkung, Standortveränderung
<p>Betriebsbedingte Wirkungen: Betriebsbedingte Wirkungen stellen sich ein, nachdem die Anlage oder das Bauwerk seinen Betrieb aufgenommen hat.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - erhöhte Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen

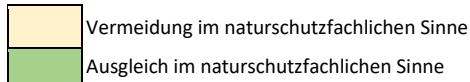
6 Vorhabenbezogene Maßnahmen

Im Folgenden wird auf die Maßnahmen zum Schutz von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie der Schutzgüter eingegangen.

Nach Eingrenzung potenziell beeinträchtigter Arten im Baugebiet werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume zu vermeiden bzw. den Erhaltungszustand nicht zu verschlechtern:

Tabelle 3: Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

	im B-Plan verankerte Maßnahmen	Begünstigte Schutzgüter	Wirkfaktor
V1	Anpassung der Bautageszeit / Bau bei Tage	Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Mensch	WF 2
V2	Anpassung Baufeldfreimachung / Entfernung von Gehölzen / Gehölzschnitte / Gebäudeabriss	Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Boden; Klima	WF 2 WF 3
V3	Artenschutzmaßnahme: Pflanzen	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 2 WF 3
V4	Artenschutzmaßnahme: Reptilien	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 1 WF 2 WF 3
V5	Artenschutzmaßnahme: Schmetterlinge / Hornisse	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 2
V6	Artenschutzmaßnahme: Maulwurf	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 2
V7	Artenschutzmaßnahme: Hügelbauende Waldameisen	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 2 WF 3
V8	Artenschutzmaßnahme: Verhinderung Vogelschlag	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 3
V9	Baumschutzmaßnahmen Einzelbaumschutz, Bautabuzone	Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Landschaftsbild	WF 2
V10	Ökologische Baubegleitung	Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Wasser; Boden	WF 1 WF 2
V11	Reduzierung weiterer baubedingter Störungen (Baumaschinen, Baustellenverkehr u.a.)	Mensch; Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Boden; Fläche; Wasser; Luft	WF 1 WF 2
V12	Rückbau der temporären Bauflächen	Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Boden; Klima	WF 1 WF 2
V13	Schutzmaßnahme: Boden/-denkmal	Fläche, Boden; Kulturelles Erbe, Sachgüter	WF 1 WF 2
V14	Schutzmaßnahme: Wasserhaushalt	Boden; Wasser	WF 1
V15	Ausweisung Bautabuzone	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 1 WF 3
A1	Schaffung Quartierstandorte Fledermäuse	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 3
A2	Schaffung Reptilienhabitats	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 3
A3	Schaffung Nistmöglichkeiten Brutvögel	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 3
A4	angepasste Beleuchtung	Flora, Fauna, biologische Vielfalt	WF 5
A5	freiwachsende Hecke entlang der östlichen Parkplätze und im Bereich „Friedrich-Engels-Damm“	Mensch; Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima; Landschaftsbild	WF 3 WF 5
A6	Gehölzpflanzungen & Anlage dauerhafter, insektenfreundlicher Blühbereiche in Grüninseln sowie entlang der Wege	Mensch; Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima; Landschaftsbild	WF 3 WF 5
A7	Wallbepflanzung südlich der nordwestlichen Parkplätze	Mensch; Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima; Landschaftsbild	WF 3 WF 5
A8	Begrünung Seehaus	Mensch; Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Fläche, Boden; Wasser; Klima; Landschaftsbild	WF 3 WF 5
A9	Herstellung Naturpools mit Uferzone	Mensch; Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Fläche, Boden; Wasser; Klima; Landschaftsbild	WF 3 WF 5
A10	Niederschlagswasserrückhaltung	Flora, Fauna, biologische Vielfalt; Wasser; Klima, Luft	WF 3
A11	Flächenentsiegelung	Fläche, Boden; Wasser	WF 3



Eine detaillierte Beschreibung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist der separat erstellen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse erfolgt im separat erstellen Umweltbericht. Die Bilanzierung zielt darauf ab, den ggf. notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehbaren Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichwertiger Kompensation.

Die Beeinträchtigungen, welche potenziell durch das Bauvorhaben entstehen sowie die zugehörigen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Infolge der Maßnahmenumsetzung kommt es zu Biotop- und Habitatverlusten, Gehölzfällungen sowie generellem Flächenverlust für Flora und Fauna. Es gilt demnach ein grünordnerisches Konzept aufzustellen, um die mögliche Grünflächengestaltung innerhalb des Plangebietes festzuschreiben und die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern.

Tabelle 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	BEEINTRÄCHTIGUNG		VERMEIDUNG	AUSGLEICH & ERSATZ					
	Beschreibung	Umfang der Beeinträchtigung	Beschreibung	Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	Weitere Angaben	Umfang der Maßnahme	Ort der Maßnahme	Ausgleichbarkeit
Mensch	Baustellenverkehr	nicht erheblich	V1, V11						
Flora, Fauna, biol. Vielfalt	Biotopverluste	erheblich	-	-	-	-	-	-	kompensierbar ü. Boden, Fläche
	Gehölzfällungen	erheblich	Erhalt von besonders schützenswerten Individuen / bestmöglicher Erhalt des sonstigen Gehölzbestandes	A5, A6	Neu-/ Ersatzpflanzungen	gemäß Baumschutzsatzung	114	Plangebiet	ausgleichbar
				-	Ausgleichszahlung		120.160,80 €	-	kompensierbar
	Fauna (u.a. Störung), Habitatverlust	erheblich	V1-V10, V15	A1, A4	Artenschutzmaßnahmen: Fledermäuse		Dachbodenausbau	Plangebiet	vermeidbar / ausgleichbar
				A2	Reptilien		Reptilienhabitate	Plangebiet	
				A3	Brutvögel		Nistmöglichkeiten	Plangebiet	
A4				Insekten		angep. Beleuchtung	Plangebiet		
A1-A3, A5-A9				Habitatanlage / -aufwertung		Gehölzpflanzungen, Blühbereiche etc.	Plangebiet		
Flora (Flächenverlust)	erheblich	V3, V9-V12, V15	A5-A9	Grünmaßnahmen		Gehölzpflanzungen, Gewässeranlage etc.	Plangebiet		
Fläche, Boden	Neuversiegelung Vollv.: 35.896 m ² Teilv.: 5.652 m ²	erheblich	V12, V13	A11	Entsiegelung		10.570 m ²	Plangebiet	ausgleichbar
				-	Ersatzzahlung		1.126.080 €		kompensierbar
Wasser	Regenrückhaltung	nicht erheblich	V14	A5-A10	Gewässeranlage, Begrünung etc.			Plangebiet	vermeidbar / ausgleichbar
	Grundwasser	nicht erheblich		-	-	-	-	-	-
Klima / Luft	nicht betroffen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	Bauwerke	nicht erheblich	sichtverstellt durch Bestandsgehölze max. 2 OGs organische Architektur	-	-	-	-	-	-
Kultur- & Sachgüter	Bodendenkmal	nicht erheblich	V13	-	-	-	-	-	vermeidbar / kompensierbar ü. Boden, Fläche

Die Bilanzierung zeigt, dass sich durch die Nachnutzung der ehemaligen und brachgefallenen Ferienhausanlage die Einflüsse auf die Schutzgüter verringern lassen. Zusätzlich wurden geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Insgesamt entsteht über die Festsetzungen (Tabelle 5) hinaus kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

7 Grünordnerisches Konzept

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden folgende Festsetzungen und Hinweise aus der Bestandsaufnahme und -bewertung abgeleitet:

- Flächen zur Bestanderhaltung und Schutz
- Flächen für Pflanzplanungen
- Pflanzenauswahlliste

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der Planung bleiben die markierten Gehölze auf der Fläche erhalten und werden im Zuge des Baugeschehens im Wurzel- und Kronenbereich geschützt (siehe Lageplan).

Die Gehölze auf der Vorhabenfläche setzen sich zusammen aus:

Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Silber-Ahorn	<i>Acer saccharinum</i>
Gewöhnliche Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gewöhnliche Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Zu den besonders schützenswerten Gehölzen zählen 158 Gehölze. Diese Gehölze sind zu erhalten und mit dem Symbol „● Gehölz erhaltungswürdig“ markiert. 61 Bäume im Bereich der Parkplätze und 5 Gehölze östlich des zentralen Sees, die mit dem Symbol (●) gekennzeichnet sind, sollen je nach Qualität des Gehölzes erhalten bleiben oder an dieser Stelle durch Neupflanzung ersetzt werden. Abgestorbene und sicherheitsbedenkliche Gehölze müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und

nach Sichtung auf Fledermausquartiere entfernt werden. Baubedingte Fällungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Weitere bestehende Gehölze (☼) sind nach Möglichkeit zu erhalten, sofern die Vegetation den Planungsabsichten nicht widerspricht. Die Gehölze sind im Plan (siehe Anlage 1) einzusehen.

Umliegende Waldflächen und die Flächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu verändern, zu befahren oder anderweitig (u.a. Lagerfläche, Fläche für Erdaushub) zu nutzen.

Die Fläche des Bodendenkmals gilt es nicht grundlegend zu verändern. Oberirdisch werden in dem Bereich Parkplätze angelegt. Im Vorfeld sind im beplanten Bereich des vorhandenen Bodendenkmals archäologische Dokumentationen und Bergungen durchzuführen. Der Umfang wird im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bestimmt. Ein Baubeginn ist nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig.

7.2 Eingrünung im Sinne A5

Das geplante Ferien- und Vitalzentrum sollte zur südöstlichen Seite Richtung „Friedrich-Engels-Damm“ sowie südlich des östlich angelegten Parkplatzes mit einer offen gestalteten Hecke eingegrünt werden, ergänzend zu den bereits vorhandenen Strukturen und Gehölzen. Die Eingrünung sollte auf einer Breite von ca. 2-3 m angelegt werden. Hierbei könnten zwei aufgelockerte Reihen mit einer Mischung aus Sträuchern und Bäumen (2. und 3. Ordnung) gepflanzt werden. Zwischen den einzelnen Sträuchern sollte ein Abstand von 1 m, zur optimalen Ausbildung der Eingrünung, eingehalten werden. Zugänge von außen und für die Feuerwehr sind freizuhalten.

Nachfolgend ist eine exemplarische Darstellung der Heckenpflanzung im südöstlichen Randbereich des Plangebietes einzusehen. Die exemplarische Darstellung ist auf die Heckenpflanzung südlich des Parkplatzes zu übertragen. Eine Pflanzauswahlliste einschließlich auszuwählender Qualitäten der Gehölze ist dem Kapitel 7.10 zu entnehmen.

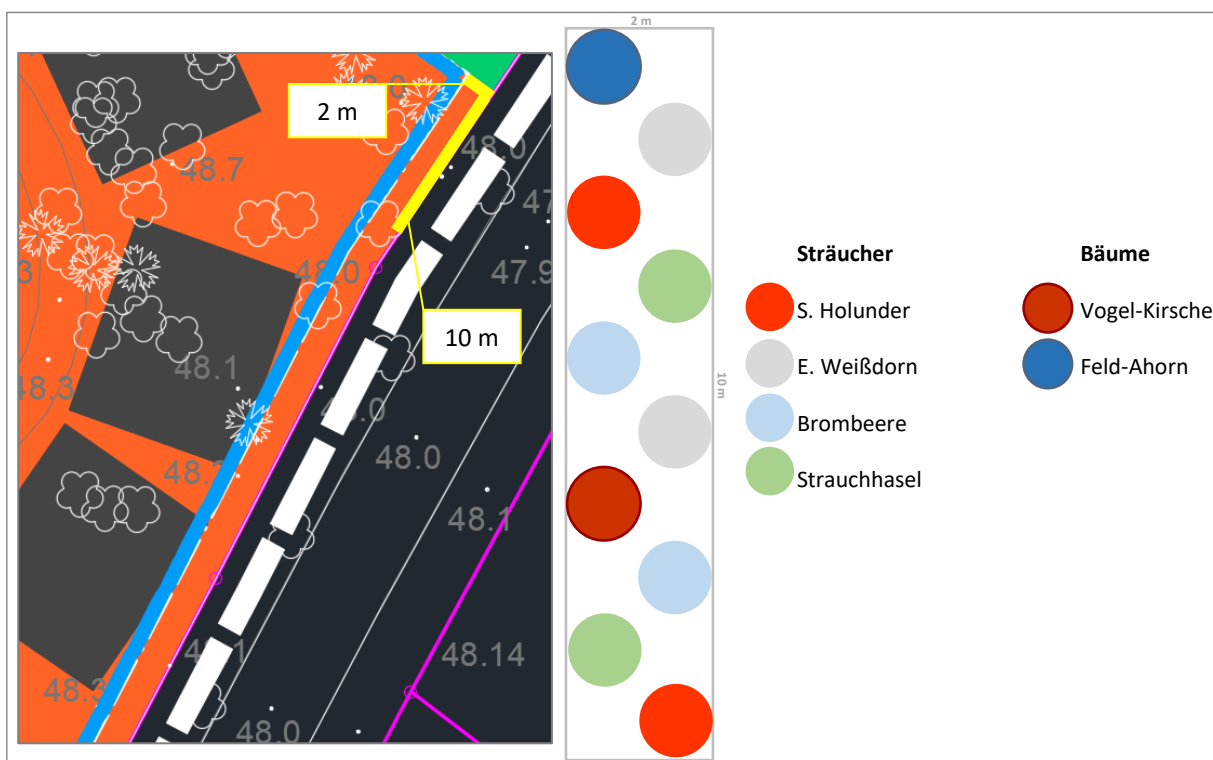


Abbildung 1: Pflanzplan (A5 – Heckenpflanzung), exemplarische Darstellung, Kartengrundlage: Planungsgrundlage [26]

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von A6

Inmitten der Ferienwohnungssegmente werden Gehölz- bzw. Grüninseln mit heimischen Laubbaum- und Straucharten auf ca. 3.227 m² angelegt. Hierbei ist die Artenauswahl der jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen anzupassen. Innerhalb der Grüninseln könnte auf den umliegenden unversiegelten Flächen ein Krautsaum mit Hilfe von Saatgutmischungen (Empfehlung: Regiosaatgut – UG 4 Ostdeutsches Tiefland) angelegt werden. Eine mögliche Option wäre die Saatgutmischung für Feldraine und Säume (10 % Gräser und 90 % Kräuter) mit 1 g/m² - zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft. Eine zusätzliche Option im Sinne von aktivem Erleben der Grünflächen wäre eine Saatgutmischung mit dem Fokus auf Kräuterrasen (Empfehlung: RSM 2.4 mit 10 g/m² - strapazierfähige, dauerhafte Mischung aus Gräsern und Kräutern mit geringem Pflegeaufwand).

Entlang der Wege und zwischen den Ferienhauswohnungen sind weitere Solitärgehölze zu pflanzen.

Die Artenauswahl für die Pflanzungen hat entsprechend der unter 7.10 aufgeführten Pflanzauswahllisten zu erfolgen. Bei den zu pflanzenden Bäumen sind Laubbäume heimischer oder ortstypischer Arten zu verwenden, welche der Eigenart des Landschaftsbildes entsprechen und dem Naturhaushalt dienen (Qualität: Ballenware, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm) [1]. Im gesamten Sondergebiet „Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung“ sind 78 Neupflanzungen anzulegen. Die Gehölze sind im Plan (siehe Anlage 1) einzusehen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist das „Merkblatt – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ [21] zu beachten.

7.4 Wallbepflanzung im Sinne A7

Der neu anzulegende Wall als Abgrenzung zu den Parkplätzen sollte als Sichtschutz sowie zur Stabilisierung bepflanzt werden. Hierbei ist auf die Artenauswahl zu achten. Der obere Bereich sollte mit Tiefwurzlern und trockenheitsresistenten Pflanzen bepflanzt werden (u.a. Eingrifflicher Weißdorn, Besen-Ginster, Hunds-/Hecken-Rose). In der Hanglage sollte auf Bodendecker zurückgegriffen werden (u.a. Feld-Thymian, Wiesen-Salbei, Katzenpfötchen).

Im Bereich des geplanten Walls sind Artenschutzmaßnahmen für Reptilien durchzuführen (Anlage Reptilienhabitat). Eine detaillierte Beschreibung ist der separat erstellen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

7.5 Begrünung Seehaus im Sinne von A8

Die geplanten Gehölzpflanzungen auf dem Seehaus sind wo möglich mit einer Dachbegrünung zu ergänzen. Hierbei werden Flächen für eine mögliche Dachbegrünung und Flächen, welche als Terrassen ausgebildet werden, unterschieden. Terrassenflächen sollten mit Kübelpflanzen versehen werden.

Auf dem Gebäude sollten nach Möglichkeit weitere 10 Gehölze (2. oder 3. Ordnung), je nach Lage und Platzbedarf auch Säulengehölze, gepflanzt werden. Neben heimischen Arten kann ebenfalls auf Ziergehölze (Wuchshöhe 2 bis max. 20 m) zurückgegriffen werden.

Dachbegrünungsflächen sowie Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima, das Wasserrückhaltevermögen sowie die Strukturvielfalt für die Fauna aus. Eine mögliche Artenzusammensetzung der Dachbegrünung bietet die bienenfreundliche Saatgutmischung (Empfehlung: RSM 6.1 mit 5 bis 10 g/m² - bunt blühende Mischung für Dachflächen mit Vegetationsschichten von 10-15 cm Dicke). Die Mischung zeichnet sich durch eine hohe Trockenheitsverträglichkeit, gutes Regenerationsvermögen durch Bestockung, Ausläuferbildung und

Selbstaussaat sowie durch geringe Wuchshöhe und Massenentwicklung aus. Eine zusätzliche Kombination wäre mit Sedumsprossen (Fetthenne, Mauerpfeffer) möglich.

Eine entsprechende Pflege der Dachflächen hat nach der DIN 18916/17 zu erfolgen.

7.6 Herstellung von Naturpools mit Grünflächen im Uferbereich im Sinne von A9

Die Naturpools, mit einer Größe von ca. 400 und 560 m², sind als selbstreinigende Anlagen anzulegen. Der Einsatz von Filtern und Pumpen zur Regeneration sind beim Bau zu berücksichtigen und zur Wasseraufbereitung wird sich auf biologische Methoden beschränkt. Neben Uferzonen mit Liegen sollte es bepflanzte Zonen geben, von ungefähr 3 bis 5 m Breite. Im tieferen Bereich des Pools können Wasserpflanzen gefolgt von verschiedenen ausladenderen Pflanzen wie z.B. Schilf und Rohrglanz eingesetzt werden. Im etwas flacheren, daran angrenzenden Bereich können Sumpfpflanzen, wie Sumpfschachtelhalm gepflanzt werden. Im vorderen Bereich können Schwertlilien sowie Pflanzen, angepasst an feuchtere Umgebung, mit geringerer Wuchshöhe die Uferzone abschließen.

Als Ergänzung wäre der Einsatz von Kieselrändern und größeren Steinen möglich, um eine Verbindung von bepflanzten und nicht bepflanzten Uferzonen zu schaffen.

7.7 Wege

Innerhalb des Resorts wird ein Hauptweg um den mittig gelegenen See mit 10 Abzweigen zu den einzelnen Wohneinheiten und Naturseen auf einer Fläche von ca. 6.940 m² angelegt. Die Wegestrukturen werden als Fuß- und Rettungswege vollversiegelt hergestellt.

7.8 Parkplätze

Im Nordosten des Plangebietes werden insgesamt 225 ebenerdige Parkplätze auf einer Gesamtfläche von ca. 6.870 m² angelegt. Weitere 62 Parkplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung, welche sich unter der Hauptzufahrt (ausgehend von den Parkplätzen) und dem Ayurvedazentrum befindet. Die Flächen des Parkplatzes werden sandgeschlämmt, lediglich die behindertengerechten Stellplätze, Kurzzeitstellplätze und die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage werden mittels Asphalt ausgebildet.

Im Bereich der Parkplätze (private Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB) werden 36 Neupflanzungen (Rand- und Lückenbepflanzung), entsprechend der unter 7.10 aufgeführten Pflanzauswahllisten, angelegt. Bei den zu pflanzenden Bäumen sind Laubbäume heimischer oder ortstypischer Arten zu verwenden, welche der Eigenart des Landschaftsbildes entsprechen und dem Naturhaushalt dienen (Qualität: Ballenware, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm) [1].

7.9 Fertigstellung, Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Zum Abschluss der Baumaßnahmen sind die Gehölze im Bereich des Parkplatzes und des Sondergebietes in der nächsten Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu pflanzen. Hierbei wird auf die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ und die DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ hingewiesen. Zum Erhalt und zur Pflege haben Maßnahmen im Rahmen der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 zu erfolgen.

7.10 Pflanzauswahlliste

Bei der Auswahl der nachfolgenden Arten fand der Gehölzerlass Brandenburg [17] Beachtung.

Tabelle 5: Pflanzauswahlliste

<u>Bäume 1. Ordnung</u>	<u>Bäume 2. und 3. Ordnung</u>	<u>Sträucher</u>
Berg-Ahorn	Hainbuche	Schwarzer Holunder
Spitz-Ahorn	Wild-Apfel	Blutroter Hartriegel
Rot-Buche	Wild-Birne	Brombeere
Trauben-Eiche	Vogel-Kirsche	Stachelbeere
Winterlinde	Feld-Ahorn	Eingrifflicher Weißdorn
Hänge-Birke		Strauchhasel
Gemeine Esche		Besen-Ginster
Zitter-Pappel		Hunds-Rose
		Hecken-Rose

Pflanzenqualität Bäume:

- Ballenware
- einheimischer standortgerechter Laubbaum (VKG 2)
- Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm
- min. 3 x verpflanzt

Pflanzenqualität Sträucher:

- einheimischer standortgerechter Strauch (VKG 2)
- Höhe von 80 – 150 cm
- min. 2 x verpflanzt

8 Quellen

- [1] Amt Scharmützelsee, Mailverkehr mit Sachbearbeiter/in Poethke, Mail vom 02.09.2025
- [2] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- [3] Blume, H.-P.; Brümmer, G. W.; Horn, R.; Kandeler, E.; Kögel-Knabner, I.; Kretzschmar, R.; Stahr, K.; Wilke, B.-M. (2010): Lehrbuch der Bodenkunde; Springer Spektrum, Berlin-Heidelberg, 569 S.
- [4] Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- [5] Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz am 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- [6] Brandenburgisches Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Geoportal – digitale Karten, BÜK 300, <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>, Abruf: 29.09.2025
- [7] Brandenburgisches Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I) - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995, <https://bravors.brandenburg.de/de/gesetze-212077>, Abruf: 29.09.2025
- [8] Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands. Maßstab 1:500.000. Bundesamt für Naturschutz, Bonn – Bad Godesberg
- [9] Bundesamt für Naturschutz, Landschaften in Deutschland; <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Abruf: 29.09.2025
- [10] Bundesamt für Naturschutz, Landschaftssteckbriefe, Saarower Hügel; <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/saarower-huegel>, Abruf: 29.09.2025
- [11] Bundesamt für Naturschutz, Naturräume in Deutschland; <https://geodienste.bfn.de/naturraeume?lang=de>, Abruf: 29.09.2025
- [12] Bundesamt für Naturschutz, Schutzgebiete in Deutschland, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>, Abruf: 29.09.2025
- [13] Bundesamt für Naturschutz, Steckbriefe NATURA-2000 Gebiete, 3749-303 Kanalwiesen Wendisch-Rietz, <https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/kanalwiesen-wendisch-rietz>, Abruf: 29.09.2025
- [14] Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes am 25. Februar 2021, BGBl. I S. 306
- [15] Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 2009, BGB I. IS.2542, zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) durch Artikel 48 des Gesetzes
- [16] Climate Data, Klima in Bad Saarow; <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/bad-saarow-167392/>, Abruf: 29.09.2025
- [17] Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024
- [18] Europäische Union, Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) vom 30. November 2009
- [19] Europäische Union, Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), zuletzt geändert am 13. Mai 2013
- [20] Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow (OT Bad Saarow) Stand 20.07.2006

- [21] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2013): Merkblatt – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle. FGSV Verlag, Köln
- [22] Land Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf, Abruf: 29.09.2025
- [23] Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU), Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/?permalink=1oSkGQj3#>, Abruf: 29.09.2025
- [24] Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2011): Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Potsdam
- [25] Landkreis Oder-Spree, Landschaftsrahmenplan, https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2689_3414_1.PDF?1588164088, Abruf: 29.09.2025
- [26] Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. HVE. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Potsdam
- [27] Planung: Bielenberg Architekten, Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“ in Bad Saarow, Stand vom 12.03.2025
- [28] Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95))

Anlage 1

Planzeichnung

Grünordnerische Maßnahmen - Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 74 "FERIEN- UND VITALZENTRUM /AYURVEDA-RESORT" in Bad Saarow



Legende

-  Gehölz erhaltungswürdig
-  Erhaltung, ggf. Neupflanzung
-  Neupflanzung
-  Bestandsgehölz
-  Fällungen
-  Fällungen (Waldfläche)
-  Eingrünung
-  Grüninsel
-  Wallbepflanzung
-  Gewässerfläche
-  Naturpool
-  Uferbegrünung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan
-  Baugrenze
-  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Fassung: **Dezember 2025** Datum der letzten Änderung: **02.12.2025**

Gemeinde Bad Saarow
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 "Ferien- und Vitalzentrum /Ayurveda-Resort" in Bad Saarow
 - Grünordnerische Maßnahmen - Stand 27.02.2024, bearbeitet 02.12.2025 -

Planungsbüro: **perspektive.grün**
perspektive grün GmbH
 Landschaftsarchitektur + Garten- und Landschaftsbau
 Email: mail@perspektive-gruen.de
 Tel.: 0351-26 72 36 3

Sachbearbeiter/in: **Trieglaff**
Die vorliegenden Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Die Anfertigung von Kopien oder die Weitergabe an Dritte sind nur mit schriftlicher Erlaubnis von perspektive.grün gestattet.

basierend auf: Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 BIELENBERG Architekten, Architektur + Städtebau
 Böhmische Straße 26, 01109 Dresden

Maßstab: **1:800**