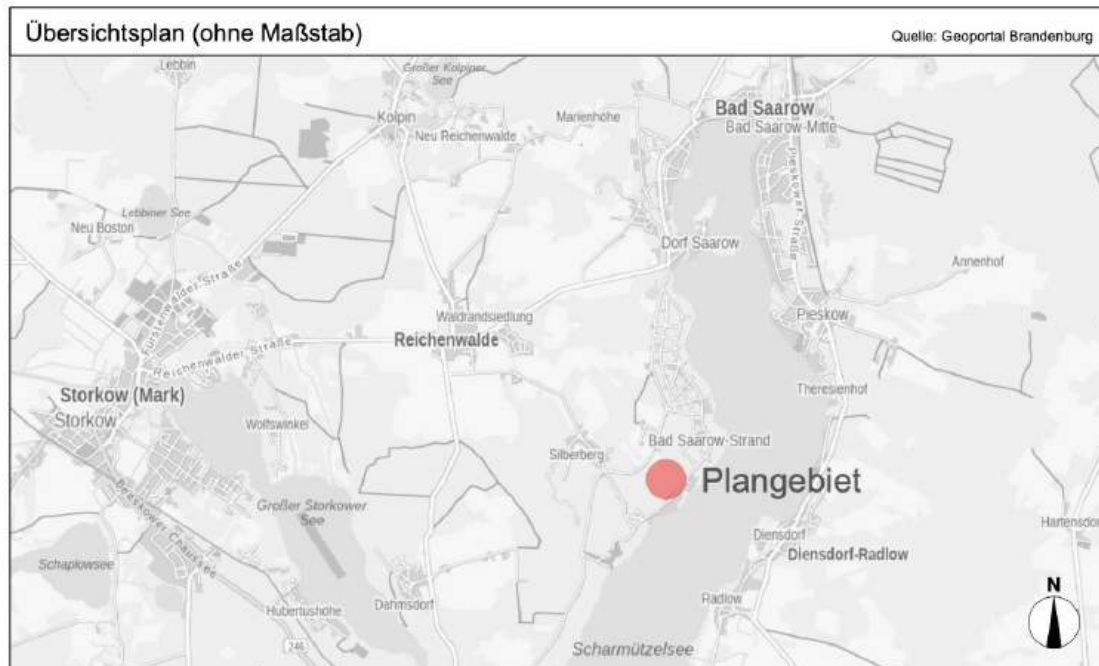


Gemeinde Bad Saarow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074
"Ferien- und Vitalzentrum /Ayurveda-Resort"
in Bad Saarow

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -
Fassung vom 12. Januar 2026



Bearbeitung Städtebau:

BIELBERG ARCHITEKTEN . Architektur + Städtebau, Böhmisches Straße 28, 01099 Dresden

Bearbeitung Umweltbericht:

perspektive.grün GmbH, An der Schleife 8, 01099 Dresden

INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs	5
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg und Landschaftsrahmenplan Oder-Spree	8
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	10
4. Städtebauliches und nutzungsspezifisches Konzept	11
5. Umwelt- und Naturschutzbelange	12
6. Verkehrserschließung	14
7. Ver- und Entsorgung (Medienschließung)	16
8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	18
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1.1 Geltungsbereich	19
8.1.2 Art der baulichen Nutzung	19
8.1.3 Maß der baulichen Nutzung	19
8.1.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	20
8.1.5 Nebenanlagen	20
8.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung	20
8.1.7 Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten	23
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8.2.1 Fassaden	24
8.2.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	24
8.3 Nachrichtliche Übernahmen	24
8.3.1 Kulturdenkmale	24
8.4 Hinweise	24
9. Flächenbilanz	26
10. Plandurchführung / Kosten	26

Teil B: Umweltbericht	27
1. Einleitung	27
1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	27
1.2 Umweltschutzziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	29
1.2.1 Fachgesetze	29
1.2.2 Fachplanungen	32
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
2.1 Wirkfaktoren	35
2.2 Schutzgüter	36
2.3 Betroffenheit der Schutzgüter	36
2.3.1 Schutzgut Mensch	36
2.3.2 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt	38
2.3.3 Schutzgut Fläche	50
2.3.4 Schutzgut Boden	50
2.3.5 Schutzgut Wasser	52
2.3.6 Schutzgut Luft und Klima	54
2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, Erholung	55
2.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe / Sachgüter	57
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	58
2.4 Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Planungen	58
2.5 Emissionsvermeidung sowie Umgang mit Abfall / Abwasser	58
2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame / effiziente Nutzung von Energie	59
2.7 Klimacheck	59
2.8 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen	60
2.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplan	61
2.10 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen für schwere Unfälle / Katastrophen	61
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	61
3.1 Übersicht der geplanten Maßnahmen	61
3.2 Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen	63

4.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	63
4.1	Ableitung Kompensationsmaßnahme (Versiegelungen)	63
4.2	Ableitung Kompensationsmaßnahme (Gehölzfällungen)	64
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
	Zusätzliche Angaben	67
4.4	Angewendete Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	67
4.5	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	67
5.	Zusammenfassung	68
6.	Quellen	70
	Teil C: Gutachten / Fachplanungen	73

Teil A: Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Regelungsinhalte des § 34 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht ausreichend, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die angestrebten und im Vorhabenplan näher beschriebenen Nutzungen entwickelt und rechtlich gesichert werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum /Ayurveda-Resort" in Bad Saarow wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow in ihrer Sitzung am 08. November 2021 gefasst und am 06. Dezember 2021 im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 12 bekannt gegeben.

Frühzeitige Beteiligung und Abwägung zum Vorentwurf

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte (§ 3 Abs. 1 BauGB), wurden auf der Internetseite des Amtes Scharmützelsee (www.amtscharmuetzelsee.de) und dem zentralen Landesportal (www.planungsportal.brandenburg.de) vom 21. Mai bis einschließlich 02. Juli 2024 veröffentlicht. Darüber hinaus lagen die Planungsunterlagen während des o.g. Veröffentlichungszeitraumes im Amt Scharmützelsee in Bad Saarow, Forsthausstraße 4 im Bauamt zur Einsichtnahme aus. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 06. Mai 2024 im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee, Nr. 5/2024. Während der Auslegungsfrist wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Gleichzeitig wurden mit Bezug auf § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die während der Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurden abgewogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgte durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow in der Sitzung am 14. April 2025. Abwägungsrelevante Sachverhalte sind in die Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden.

Planungsziele

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals auf Grundlage des vom Vorhabenträger beauftragten und durch *noa* network of architecture* erstellten Masterplans,
- Aufwertung und Revitalisierung von Brachflächen, einschl. Rückbau von Gebäuden der ehem. Ferienhaussiedlung,

- Schaffung eines Natur-Resorts mit Ferienhäusern und der dazugehörigen Infrastruktur (Rezeption, Restaurant, Spa- und Poolbereich, etc.),
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Arten-, Natur- und Bodenschutzes.

Die Gemeinde Bad Saarow ist bestrebt, die örtliche Entwicklung in Form von Ferienwohnungen voranzutreiben, um der gebietstypischen Nachfrage an Ferien- und Erholungsflächen als Kur- und Erholungsort gerecht zu werden.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pieskow der Gemeinde Bad Saarow im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg, etwa in der Mitte des westlichen Uferbereichs des Scharmützelsees. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Ferienhaussiedlungen, Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie unbebaute Naturräume (Uferbereich).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 160, 161, 164, 168, 422 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 12,9 ha. (129.088 m²) Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Rechtsplan (Maßstab 1:1000).

Die topografische Ausgangssituation des Plangebietes stellt sich als weitgehend ebenes Gebiet dar, mit einer leichten Erhebung im südwestlichen Teil. Die Geländehöhe liegt zwischen ca. 47,5 m ü. NHN im nordöstlichen und ca. 57 m ü. NHN im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

Als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende übergeordneten Planungen zu beachten:

- Raumordnung und Landesplanung
- Landschaftsprogramm Brandenburg / Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow
- Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne der Gemeinden sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, jedoch auch Bauleitplanungen und raumbedeutsame Fachplanungen, sind an den Festlegungen des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dieser hat damit zentrale übergeordnete Bedeutung.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde durch die Regierungen beider Länder jeweils als Rechtsverordnung mit Geltung für das eigene Hoheitsgebiet erlassen. Er ist nach entsprechenden Veröffentlichungen in den jeweiligen Gesetz-

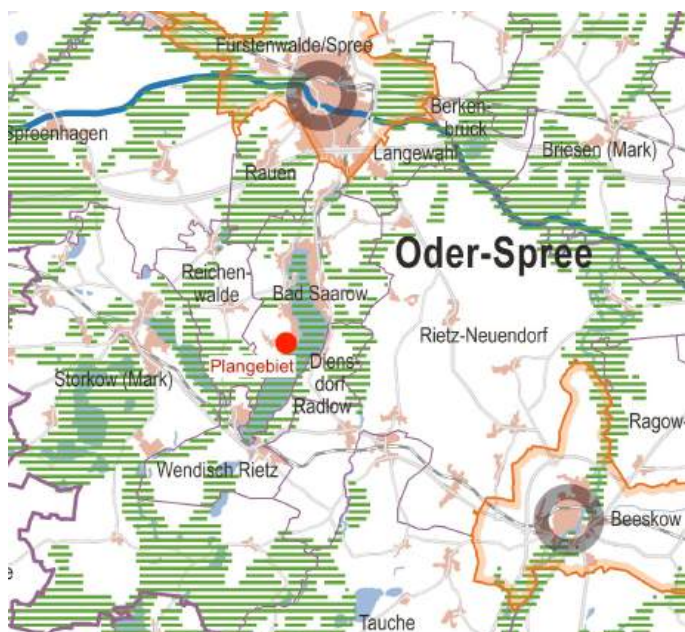
und Verordnungsblättern (für Brandenburg: GVBl. II – 2019, Nr. 35) zeitgleich am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Der LEP HR stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Brandenburg und der Metropole Berlin dar, bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Mit den getroffenen Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen werden übergeordnete Ziele wie Sicherung der Daseinsvorsorge, Ausgleich von Disparitäten, Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen, Schutz von Freiräumen und Reduzierung des Flächenverbrauchs für das jeweilige Landesgebiet unterstützt und der raumordnerische Rahmen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesetzt.

Grundsätzlich sollen ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Dabei sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. Weiteres Ziel ist die Schaffung von Möglichkeiten für ruhige, landschaftsbezogene Erholungsaktivitäten in erlebnisreichen Wäldern und offenen Kulturlandschaften. Kommunale und regionale Erholungskonzepte sollen sich am Nachhaltigkeitsprinzip orientieren.

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort" in der Gemeinde Bad Saarow am Scharmützelsee im Landkreis Oder-Spree bildet ein Dreieck mit den nächstgelegenen Mittelzentren Fürstenwalde/Spree im Norden und Beeskow im Südwesten (s. nachfolgender Karenausschnitt). Er ist keiner besonderen Gebietskategorie zugeordnet.



Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) -Festlegungskarte (Ausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet)

Den Zielen des Landesentwicklungsplans wird insofern entsprochen, als mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine sinnvolle Nachnutzung einer bestehenden, jedoch brachliegenden Ferienhaussiedlung ermöglicht wird. Durch die ressourcenschonende Siedlungsentwicklung werden weitere Flächeninanspruchnahmen vermieden. Gleichzeitig wird der gebietstypischen Nachfrage nach hochwertigen Ferien- und Erholungsflächen innerhalb des Kur- und Erholungsortes Bad Saarow entsprochen.

Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die Ziele des LEP die u. a. vorsehen, dass neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden sollen bzw. die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben soll. Mit dem Bebauungsplan werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree 2030 (noch in Aufstellung befindlich)

Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt, konkretisieren die allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze nach den regionalen Besonderheiten und legen damit die Steuerung wichtiger Themen zur Regionalentwicklung in die Hände der Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG).

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat in ihrer Sitzung am 14. März 2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree 2030 beschlossen. Am 08. April 2019 folgte der Beschluss zur Gliederung des integrierten Regionalplanes. Mit ihr sollen Festsetzungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und zur Infrastruktur getroffen werden.

Der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree befindet sich weiterhin in Aufstellung und hat somit noch keine Rechtskraft erlangt. In der Sitzung am 29. November 2021 in Seelow und am 28. November 2022 in Beeskow hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree die ersten beiden Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

Ausgehend von den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), die mit dem Integrierten Regionalplan Oderland-Spree 2030 fortgeschrieben und konkretisiert werden sollen, ist zu erwarten, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort" den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen wird.

3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg und Landschaftsrahmenplan Oder-Spree

Das Landschaftsprogramm Brandenburg, das 2001 aufgestellt wurde, ist dem Landschaftsrahmenplan fachlich übergeordnet. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Der Landschaftsrahmenplan ist strukturell so aufgebaut wie das Landschaftsprogramm; ist jedoch inhaltlich und räumlich konkreter. Die Vorgaben des Landschaftsprogramms werden im Landschaftsrahmen entsprechend berücksichtigt.

Im Landschaftsrahmenplan wird der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Landkreis Oder-Spree flächendeckend dargestellt und beurteilt. Als Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege werden Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, Tier- und

Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Erholungsvorsorge im Landkreis aufgezeigt, die Einfluss auf bestehende und zukünftige Flächennutzungen haben können.

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich grundsätzlich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist. Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind, und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.

Mit dem für den Landkreis Oder-Spree vorliegenden rechtskräftigen Landschaftsrahmenplan sollen 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 die Verbundstruktur beeinträchtigen, in Anspruch nehmen oder zerschneiden, sind zu vermeiden. Die Freiraumentwicklung ist entsprechend anzupassen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen den grundlegenden Zielen des Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oder Spree. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt und vorhandene Infrastrukturen in Anspruch genommen werden. Als Ort mit besonders hohem Erlebniswert sollen mit dem Vorhaben ruhige, landschaftsbezogene Erholungsaktivitäten geschaffen werden und die örtliche Entwicklung als Kur- und Erholungsort gestärkt werden.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow, der im Juli 2006 rechtswirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet die Reaktivierung von Brachflächen vor. Dementsprechend ist die Fläche weitgehend als Sondergebiet Beherbergung/Freizeit/Hotel/Sport/Bildung/Ferienhaus (SO - Fr/Sp/B) ausgewiesen. Damit wird das Ziel verfolgt, den Tourismus in der Region gezielt zu stärken, ohne bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen.

Umgeben ist das ausgewiesene Sondergebiet von Grün- und Waldfläche, teilweise zusätzlich als Schutzgebiet nach § 32 BbgNatSchG (Biotop) bzw. als Bodendenkmal gekennzeichnet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow i.d.F.v. Juli 2006 (Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des VB-Planes)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum /Ayurveda-Resort" in Bad Saarow werden die Bauflächen als "Sondergebiet, dass der Erholung dient" (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung" ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von wechselnden Personenkreisen in Ferienhäusern zur Erholung. Inbegriffen ist auch die dazugehörige Infrastruktur, die Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie für sportliche Zwecke umfasst. Die im FNP ausgewiesene Waldfläche, insbesondere die Fläche, die als Schutzgebiet gekennzeichnet ist, wird nicht in Anspruch genommen. Die Fläche des Bodendenkmals wird sowohl von Bebauung wie auch von erheblichen Bodeneingriffen freigehalten.

Der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen zur geplanten Nutzung wird somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen gem. § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB u.a. auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Berücksichtigung finden.

Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Saarow

Im Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Saarow (BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig 14.03.2023) wird dargelegt, dass gezielt auch die Integration kleinteiliger Nahver-

sorgungslösungen in Wohngebieten unterstützt wird. Definiert werden diese als "(...) *Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt, grundsätzlich maximal bis zum bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungs Ladens oder Convenience Stores (400 m² Verkaufsfläche)*". (Handlungsleitlinie 3 – Zulässigkeit kleinteiliger Nahversorgungslösungen, S. 36). Eine solche kleinflächige Einzelhandelseinrichtung mit begrenztem Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs wird demzufolge auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für zulässig erklärt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den Zielen des Nahversorgungskonzeptes entsprochen. Dabei können sich positive Effekte für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung für das Gemeindegebiet ergeben. Der Empfehlung des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg (*Stellungnahme vom 20.06.2024 zum B-Plan-Vorentwurf in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung*) zur Angebotsausrichtung der Läden insbesondere auf Ayurvedische Artikel, um die Besonderheit des Vitalzentrums zu unterstützen und um sich deutlich von den übrigen Nahversorgungsangeboten abzuheben, wird gern gefolgt.

4. Städtebauliches und nutzungsspezifisches Konzept

Der Vorhabenträger, die "*Lakeside Investment GmbH*", ansässig in Wendisch Rietz, möchte über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzbarmachung einer bisherigen Brache für Tourismus und Naherholung erwirken. Die Flächen des Plangebietes, unweit des Scharmützelsees in Bad Saarow, wurden etwa ab Ende der 60er-Jahre bis zur Aufgabe nach der Wende als Ferienlager genutzt. Aktuell befinden sich ungenutzte weitgehend desolate Ferienbungalows sowie massive bis zu dreigeschossige Gebäude auf dem Areal, die rückgebaut werden sollen. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, ein Natur-Resort mit Naturbadeteich, Ferienhäusern, Spa-Bereich, Restaurant und Ayurveda-Zentrum zu etablieren. Grundlage dafür ist der Masterplan des Büros *noa*network for architecture*, der als Entwurf vorliegt.

Um lagebedingte Nachteile durch einen fehlenden direkten Seezugang abzumildern, wird vorgesehen, den Standort mittels eines großzügigen Naturpools aufzuwerten. Weiterhin soll das Nutzungskonzept durch eine umfangreiche naturmedizinische Prägung abgerundet werden.

In aufgelockerter Anordnung sind verschiedene Ausführungen von Ferienhäusern mit vorgelegerten bzw. integrierten Terrassen geplant. Damit können ca. 280 Apartments realisiert werden. Ein öffentlicher Bereich mit Restaurant, Bar und Wellnesseinrichtungen, platziert in der Mitte des zentralen Naturteichs, erweitert das Angebot und schafft einen Anziehungspunkt auch in den Wintermonaten. Im nördlichen Teilbereich der Anlage sind Rezeption und Kiosk sowie das Ayurvedazentrum mit Behandlungsräumen und Einrichtungen für Yoga/Beauty etc. vorgesehen. Unter diesem ist auch eine Tiefgarage mit ca. 60 PKW-Stellplätzen geplant. Außerdem werden ca. 220 Stellplätze auf oberirdischen Parkplätzen unter Bäumen angeordnet.

Dreiseitig ist das Natur-Resort von Wald umgeben. Der hier vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten und durch standortgerechte Pflanzen ergänzt werden, auch um

Möglichkeiten für ruhige, naturbezogene Erholungsaktivitäten zu schaffen. Die örtliche Entwicklung als attraktiver Kur- und Erholungsort kann so gestärkt werden.

Die Schaffung eines nachhaltigen und ökologischen Badesees mit Tondichtung wird ein naturverbundenes Bade- und Wassererlebnis ermöglichen. Die Gestaltung orientiert sich an natürlichen Seen und berücksichtigt ökologische Prinzipien, um die Biodiversität zu fördern. Mit der vorgeschlagenen Bauweise kann die Anlage ohne chemische Wasserreinigung betrieben werden. Der Badensee wird in drei verschiedene Zonen unterteilt: A: Schwimmbereich für Badegäste, B: Flachwasserbereich für Kinder und Nichtschwimmer, C: Regenerationszone mit Wasserpflanzen zur biologischen Reinigung. Die Wasserflächen (Badensee, Naturpools) werden mit natürlichen Materialien abgedichtet und somit nicht durch das Grundwasser gespeist.

5. Umwelt- und Naturschutzbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen, um einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu entsprechen. Detaillierte Ausführungen werden im verfahrensbegleitend erstellten Grünordnungsplan und im Umweltbericht dargelegt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Belange des Umweltschutzes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend Berücksichtigung finden.

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet befindet sich in waldreicher Umgebung, nahe dem Scharmützelsee. Vorhandene Grünstrukturen im Areal werden im Freiraumkonzept berücksichtigt und sollen weitestmöglichst erhalten bleiben. Weiterhin werden durch entsprechende Festsetzungen ökologisch und naturräumlich sinnvolle Maßnahmen realisiert. Insbesondere bleiben die in den Randbereichen bestehenden Gehölzflächen erhalten und werden durch geeignete Ergänzungen aufgewertet.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz der Natur und der Landschaft getroffen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen dargestellt.

Die gekennzeichnete Fläche des Bodendenkmals wird von Bebauung freigehalten und so vor maßgeblichen Bodeneingriffen geschützt. Die Anlage ergänzender Grünstrukturen und die Nutzung für oberirdische PKW-Stellplätze soll jedoch ermöglicht werden. Vor deren Realisierung müssen jedoch denkmalschutzrechtliche Genehmigungen eingeholt und ggf. archäologische Dokumentationen und Bergungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchgeführt werden.

Artenschutz

Für das Vorhaben wurde verfahrensbegleitend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Bezüglich im Plangebiet vorkommender europarechtlich geschützter Tierarten

sind neben den Vermeidungsmaßnahmen während der Baufeldfreimachung und des Baubetriebes zusätzlich bauvorbereitende Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Kontrollen, Umsiedlung) durchzuführen. Dadurch sollen gefährdete Tierarten geschützt und möglichst gering belastet werden.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, um Beeinträchtigungen der Flora und Fauna zu vermeiden. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Bereich einer ortsbedingten Aussparung des Landschaftsschutzgebietes "Scharmützelseegebiet". Dabei ist der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet zugehörig (Flächenanteil ca. 1,5 ha). Aufgrund der Lage des Plangebietes, eingebettet in bereits bestehende Bebauung, wird die Landschaftsästhetik nicht erheblich beeinträchtigt, da keine relevanten Sichtachsen betroffen sind und die geplante Bebauung die bestehenden Großgehölze nicht überragen. Ein Eingriff in die im Plangebiet befindlichen LSG-Flächen ist nicht vorgesehen.

Baugrund und Altlasten

Für die Grundstücke in der Gemarkung: Bad Saarow-Pieskow, Flur: 18, Flurstücke: 160, 161, 164, 422 liegen gegenwärtig in der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG schließen lassen. Diese Grundstücke sind deshalb nicht im Altlastenkataster registriert. Zum Flurstück 168 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18 wurde keine Aussage getroffen.

Das Grundstück in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 18, Flurstück 155/1 (unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend) wird jedoch als Verdachtsfläche für eine stofflich schädliche Bodenveränderung unter der Registriernummer 0224672006 im Altlastenkataster geführt. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Überlaufbecken mit einer Größe von ca. 10 m x 35 m. Im Falle von Havarien werden dort übergelaufene Abwässer aufgenommen und vor Ort versickert. Das Abwasser stammt aus Havarien des Abwasserpumpwerkes, welches sich westlich vom Friedrich-Engels-Damm in Bad Saarow befindet. Die letzte Havarie wurde am 19.02.2008 dokumentiert. Folglich könnten sich durch den Stoffeintrag Belastungen des Oberbodenhorizontes ergeben haben. Verfahrensbegleitend wurde daher eine Bodenuntersuchung (Geotechnischer Bericht, Baugrundbüro Wenzel, 10. Dezember 2024) durchgeführt. Das Gutachten bestätigt, dass keine Gefährdungen durch Altlasten bestehen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen gewährleistet.

Obwohl für den Standort nur ein geringes Baugrundrisiko (ggf. Bauschuttanteile, Steineinlagerungen) besteht, wird empfohlen vor Baubeginn die jeweils vorgesehene Baufläche durch vertiefende Bodenuntersuchungen begutachten zu lassen, da mit dem vorliegenden Gutachten punktuelle Inhomogenitäten des Baugrundes nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Schallschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde u.a. eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehr und den geplanten Parkplätzen gefordert. Verfahrensbegleitend wurde daher ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Schallschutz (GICON) mit der Untersuchung von möglicherweise durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung wurde in Form einer detaillierten Schallimmissionsprognose nach TA Lärm durchgeführt. Hierzu waren die projektbezogenen Bauplanungen bzw. -stände und Betriebsbedingungen in ein dreidimensionales numerisches Modell einzuarbeiten und Schallausbreitungsrechnungen auszuführen.

Mit dem vorliegenden Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen wird der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen in Bezug auf den Schallschutz eingehalten werden. Die Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte in der Tagzeit um mindestens 12 dB(A), in der Nachtzeit um mindestens 6 dB(A). Auch die für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) geltenden Immissionsrichtwerte werden stets eingehalten.

6. Verkehrserschließung

Das Areal ist über bestehende Straßen bereits gut angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird aus nördlicher Richtung über die Wendenstraße erfolgen. Hier besteht insbesondere im letzten Abschnitt, ab der Edisonstraße, das Erfordernis eines befestigten Straßenausbaus.

Als fußläufige Nebenerschließungen sowie für Rettungsfahrzeuge sollen geeignete Anbindungen an den Friedrich-Engels-Damm hergestellt werden. So kann im Gefahrenfall das Resort schnell erreicht werden.

Verfahrensbegleitend wurde eine Fachplanung zur Verkehrserschließung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro (IVAS) erstellt, in dem alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen detailliert beschrieben werden. Mit den nachfolgenden Ausführungen werden die Ergebnisse der Fachplanung zusammenfassend dargestellt.

PKW-Erschließung, Lieferverkehr (LKW-Erschließung), Rettungsfahrzeuge

Mit der nördlich gelegenen Zufahrt in das Plangebiet werden die notwendigen Verkehrsanlagen vorgesehen, die den Anforderungen hinsichtlich Art und Menge gerecht werden. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die notwendigen Flächen als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigter Bereich bzw. PKW-Parkplatz) ausgewiesen und mit unterschiedlichen Oberflächen ausgebildet. Die Flächen, die regelmäßig intensiv befahren werden, sollen mit Asphaltoberbau und hellem Belag befestigt werden. Andere Flächen, insbesondere die Stellplätze für PKW werden als wassergebundene Decke (sickerfähig) hergestellt. Die Verkehrsflächen, die für Gäste öffentlich befahrbar sind, beinhalten eine Vorfahrt am Eingangsbereich des Resorts. Diese ist auch für Transporter und Lieferwagen nutzbar. Weiterhin besteht im angrenzenden westlichen Teil des Parkplatzes die Möglichkeit einer Umfahrt für größere Müllfahrzeuge. In diesem Bereich ist auch die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Ayurveda-Zentrum angelegt.

Die weitere "innere" Erschließung des Plangebietes wird über Wege- und Platzflächen erfolgen, die jedoch ausschließlich im Ausnahmefall sowie durch den erforderlichen Betriebsdienst und durch Rettungsfahrzeuge befahren werden sollen. Für Rettungsfahrzeuge ist eine direkte Anbindung an den Friedrich-Engels-Damm vorgesehen, um alle Bereiche des Ferienresorts schnell erreichen zu können.

Ruhender Verkehr

Sämtliche erforderlichen Stellplätze werden auf privaten Flächen im Plangeltungsbereich angelegt. Für die geplanten ca. 280 Apartments werden ebenerdig über 220 Stellflächen geschaffen. Damit steht bei einer geplanten 80%igen maximalen Auslastung des Resorts für jedes Apartment ein Stellplatz zur Verfügung. Für den Regelbetrieb wird jedoch nur von einer 60%igen Auslastung ausgegangen, so dass in jedem Fall ausreichend Stellplätze vorhanden sein werden.

Nahe dem Eingangsbereich des Resorts werden besondere Stellplätze mit festem (berollbaren) Belag hergestellt. Davon sind drei Stellplätze barrierefrei mit einer Breite von jeweils 3,60 m. Insbesondere hier bieten sich Ladepunkte für E-Fahrzeuge an. Die übrigen Stellplätze werden großzügig mit einer Breite von 2,70 m bemessen und mit wassergebundenem Oberbau befestigt. Zwischen den Bäumen eingeordnet, fügen sie die Stellplätze gut in das Vorhabengebiet ein.

In der vorgesehenen Tiefgarage werden weitere 62 Stellplätze, vorwiegend für Besuchende des Ayurveda-Zentrums vorgesehen. Auch diese können als Ladepunkte für E-Fahrzeuge ausgebildet werden. Durch die größere Länge der Tiefgargenzufahrt ist es möglich eine relativ geringe Steigung einzuhalten und damit auch eine Befahrbarkeit durch Fahrräder zu ermöglichen. Damit kann in der Tiefgarage z.B. auch eine Radstation (Werkstatt-/ und Ausleihstation) vorgesehen werden.

Anbindung an den ÖPNV und ergänzende Mobilitätsangebote

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kaum erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist in ca. 850 m erreichbar. Die Buslinie 431 stellt eine Verbindung in Richtung Fürstenwalde her und verkehrt mit ca. 8 Fahrten am Tag.

Zusätzliche Mobilitätsangebote (Car-Sharing, Fahrradverleih, öffentliche Ladestationen für Elektromobilität u.a.) sind im Umfeld derzeit nicht vorhanden. Im Zuge des Vorhabens werden jedoch Mobilitätsangebote für Freizeit- und Erholungsaktivitäten geschaffen (Ausleihstation Fahrrad etc.).

Fußgänger und Radverkehr

Sämtlicher Verkehr im Inneren des Plangebietes soll zu Fuß bzw. per Fahrrad zurückgelegt werden. Alle Wege werden daher mit hellem Asphalt (helle Zuschlagstoffe, helles Bindemittel) befestigt, um eine möglichst komfortable Fortbewegung zu ermöglichen. Zudem sind diese gut berollbar und für mobilitätseingeschränkte Personen barrierearm. Weitere Vorteile einer Asphaltbefestigung sind eine geringe Staubentwicklung auch bei langer Trockenheit sowie vielfältige Möglichkeiten für sportliche Betätigungen und Kinderspiel. Anfallendes Niederschlagswasser kann seitlich in die angrenzende Vegetation abgeleitet werden. Anlehnbügel für Fahrräder werden unmittelbar an jedem Apartment vorgesehen. Am

Eingangsbereich (Empfang-/ Ayurveda, Lobby) sowie am Restaurant/SPA-Bereich am Naturteich werden ebenfalls Stellplätze für Fahrräder angeordnet.

7. Ver- und Entsorgung (Medienerschließung)

Aufgrund seiner Vornutzung kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes weitgehend über Ausbau/Ergänzung vorhandener stadtechnischen Anlagen gesichert werden. Sofern bestehende Grundstücksanschlussleitungen nicht weiterverwendet werden können, sind die außer Betrieb genommene Leitungen/Anlagen ordnungsgemäß rückzubauen.

Die Ver- und Entsorgungsmedien Abwasser, Trinkwasser und Elektroenergie können über einen zentralen Anbindepunkt am Friedrich-Engels-Damm angeschlossen werden. Für die Wärmeversorgung wird vorgeschlagen, ein bestehendes Gebäude als zentrale Heizstation umzunutzen.

Konkrete Plankonzepte zur medientechnischen Erschließung wurden verfahrensbegleitend erarbeitet. Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden dabei berücksichtigt. Die nachfolgenden Ausführungen geben die Ergebnisse der qualifizierten Fachplanung zur Medienerschließung zusammenfassend wieder.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Trinkwasserversorgung soll über einen zentralen Anschluss am Friedrich-Engels-Damm an die dort verlaufende Netzleitung DN 160 erfolgen. Die interne Verteilung erfolgt von da aus über ein kombiniertes Maschen- und Verästelungsnetz. Nach Möglichkeit werden in den einzelnen Zonen geschlossene Maschen vorgesehen, um die Versorgungssicherheit der Einzelgebäude zu gewährleisten und ggf. die Leitungsdimensionen zu optimieren. Für die Trinkwasserversorgung wird bei der vorgesehenen maximalen Auslastung des Resorts (80 % der Apartments sind besetzt) ein Bedarf von ca. 6,0 l/s ermittelt.

Die erforderliche Löschwassermenge für das Plangebiet als Sondergebiet (SO) "Ferienhaus/ Hotel/ Freizeit/ Bildung" wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (analog zu WR / WA / WB / Mi / MD) bei weniger als drei Vollgeschossen und kleiner Gefahr der Brandausbreitung mit (insgesamt) 48 m³/h (13,3 l/s) angesetzt. Diese Löschwassermenge ist für die örtliche Situation im Rahmen der Grundsicherung über die vorhandenen Hydranten gegeben. So befinden sich drei Hydranten in unmittelbarer Nähe des Baugebietes. Bereits mit 250 m Radius sind alle geplanten Gebäude des Ressorts abgedeckt. Da sich jedoch die wesentlichen zentralen Gebäude sowie die Tiefgarage am Rande des Einzugsbereiches befinden, wird vorgeschlagen auf dem Gelände einen zusätzlichen Hydranten zu installieren. Dieser soll eine ergänzende Löschwasserentnahmemenge von 6,7 l/s (24 m³/h) ermöglichen. Alternativ kann ggf. auch die Löschwasserversorgung über den zentralen Teich zweckmäßig sein. Dabei sind jedoch Vorgaben nach DIN 14210 und 14244 für Teich und Entnahmestelle hinsichtlich Fassungsvermögen, Wassertiefe, Saugrohr, Zufahrt sowie Einfriedung zu berücksichtigen.

Schmutzwasserableitung

Für das Vorhaben ist eine getrennte Behandlung bzw. Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen. Während Regenwasser örtlich bewirtschaftet (versickert) werden soll, wird das anfallende Schmutzwasser in die Druckleitung im Friedrich-Engels-Damm

(NW 110) über ein Pumpwerk eingeleitet. Innerhalb des Quartiers erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers über Freispiegelkanäle. Der Einleitpunkt am Friedrich-Engels-Damm (südlich der geplanten Rettungszufahrt) befindet sich im tiefsten Bereich des Plangebietes, weshalb eine Einleitung hier sinnfälliger ist.

Gutachterlich wird (bei 80 % Auslastung der Apartments) ein maximaler Bemessungs-Schmutzwasseranfall für die tägliche Spitzenstunde von ca. 4,8 l/s ermittelt. Bei der angestrebten durchgehenden Belegung von ca. 60 % ergibt sich ein Schmutzwasseranfall von ca. 3,6 l/s und im Schwachlastbereich mit ca. 30 % Auslastung fallen in der Spitzenstunde noch ca. 1,8 l/s Schmutzwasser an.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Innerhalb des Plangebietes wird künftig sämtliches anfallende Niederschlagswasser direkt und unmittelbar vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Regenwasser der Dachflächen soll dezentral über kleinere flache Mulden den natürlichen Bodenschichten zugeführt werden. Eine Teilmenge kann ggf. auch in den naturnah gestalteten Teich eingeleitet werden. Dazu ist insbesondere das Gebäude der öffentlichen Nutzung in der Teichmitte prädestiniert.

Das auf den asphaltierten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser kann unmittelbar neben den Wegen flächig versickert werden. Spezielle Versickerungsanlagen wie Mulden etc. sind hier nicht erforderlich. Dies betrifft auch die größeren versiegelten Flächen am Eingangsbereich des Resorts.

Der verfahrensbegleitend erstellte Geotechnische Bericht (Baugrundbüro Wenzel, 10. Dezember 2024) bestätigt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse sowohl eine Entwässerung des Straßenplanums wie auch die Möglichkeit zur Versickerung des Regenwassers über Mulden und Rigolen gewährleistet ist. Gefährdungen durch Altlasten bestehen nicht.

Energieversorgung (Strom)

Entlang des Friedrich-Engels-Dammes verläuft eine Mittelspannungsleitung (3x1x150). Diese speist eine Trafostation, die bereits am zentralen Medienanbindepunkt vorhanden ist. Über die Trafostation werden die umliegenden Gebäude und die Straßenbeleuchtung versorgt. Je nach Zustand und Kapazität der Trafostation kann diese entweder verbleiben und mit einem neuen Niederspannungsabgang versehen werden oder die Trafostation muss ersetzt werden. Da sich die Station auf Privatgelände befindet, sind im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung Regelungen zur rechtlichen Handhabung erforderlich.

Zweckmäßig und sinnvoll wird es sein, die externe Stromversorgung durch Eigenerzeugung über PV-Anlagen zu ergänzen. Es wird empfohlen dezentrale Stromerzeugungsmodule vorzusehen und in das Niederspannungsnetz des Resorts einzuspeisen. Als Flächen hierfür bieten sich die Dachflächen der größeren Einzelgebäude an.

Wärmeenergieversorgung

Im Ressort ist ein eingeschränkter Betrieb im Winter vorgesehen. Dafür ist eine Heizenergieversorgung sowohl der zentralen Gemeinschaftsgebäude als auch der Apartmentgebäude notwendig.

Gemäß GEG ("Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden") ist seit dem 01.01.2024 für Neubauten ein 65%-iger EE-Anteil (Energie aus erneuerbaren Quellen) erforderlich, der für jedes Gebäude separat nachzuweisen ist. Aus diesem Grund ist eine Wärmeversorgung der jeweiligen Einzelgebäude (z.B. über einzelne Gasheizungen) nicht zweckmäßig. Es wird daher eine Versorgung mit Nahwärme über eine zentrale Wärmestation empfohlen. Bei der zentralen Wärmeerzeugung kann über mehrere sich ergänzende Energieträger (Wärmepumpen mit Strom aus eigenen PV-Anlagen, Pellets etc.) der geforderte EE-Anteil leichter sichergestellt werden.

Die zentrale Wärmestation soll im Gebäude eines bestehenden Heizhauses eingerichtet werden. Dies liegt ca. 180 m von der südwestlichen Ecke des Planbereiches entfernt in südwestlicher Richtung auf dem Flurstück 155/1 und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Gasversorgung

Das Plangebiet wird von einer Niederdruck-Gasleitung DN 160 im Friedrich-Engels-Damm tangiert, über die früher der Altgebäudebestand mit Gas versorgt wurde. Künftig ist kein direkter Anschluss von Gebäuden des Resorts an die Gasversorgung vorgesehen. Für die zentrale Wärmestation kann jedoch ein Anschluss an die bestehende Gasleitung im Friedrich-Engels-Damm erfolgen.

Fernmeldeversorgung / Fernmeldetechnik

Im Plangebiet bzw. an dessen Peripherie befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anlagen anderer Anbieter sind nicht bekannt. Maßnahmen zur Erschließung werden im Vorfeld der Baurealisierung mit den Unternehmen abgestimmt. Es wird eine Versorgung in höchster Bandbreite angestrebt. In Straßen bzw. Gehwegen sollen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Abfallentsorgung

Die Zufahrt für Müllfahrzeuge wird über die öffentliche Verkehrsfläche der Wendenstraße erfolgen. Aufstellflächen für Müllbehälter (Bereitstellungsflächen) sowie Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge werden auf den privaten Flächen geplant. Es ist vorgesehen, dass Müllfahrzeuge (3-achsiges Müllfahrzeug) über die befestigten Fahrgassen des westlichen PKW-Parkplatzes wenden und die Behälter leeren können. Rückwärtsfahren oder rangieren ist somit nicht erforderlich. Die zentrale Bereitstellungsfläche befindet sich unmittelbar nördlich des Ayurveda-Zentrums.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die erforderlichen Regelungen getroffen, um einerseits den nutzungsspezifischen Zielvorstellungen zu entsprechen und andererseits den Anforderungen einer umweltgerechten und städtebaulich verträglichen Einordnung Rechnung zu tragen.

8.1.1 Geltungsbereich

Mit dem Plangeltungsbereich wird der räumliche Umgriff festgesetzt, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, für die Sicherung der Erschließung, für die Realisierung der angestrebten Nutzungen und für Erhalt/Erweiterung der vorhandenen Grünstrukturen benötigt wird.

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

- Sondergebiet, das der Erholung dient (SO Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung) gemäß § 10 BauNVO.

Die Festsetzung Sondergebiet, das der Erholung dient (SO Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung) entspricht der angestrebten Nutzung des Vorhabens. Sie reagiert in ihrer räumlichen Anordnung auf äußere Randbedingungen, wie:

- die von Ferienhäusern und Einfamilienhäusern bestimmte Struktur im Umfeld des Plangeltungsbereiches,
- den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und
- der beabsichtigten Reaktivierung von Brachflächen.

Mit den Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere für die angestrebten nachfolgend benannten Nutzungen, geschaffen:

- Schaffung eines Natur-Resorts mit Ferienhäusern,
- dazugehörige Infrastruktur wie Rezeption, Restaurant, Spa- und Poolbereich, Ayurveda-Gesundheitszentrum etc.,
- Naturbadeteich und
- sonstige Freizeiteinrichtungen im naturnahen Umfeld.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Mit diesen Festsetzungen, die jeweils in der Nutzungsschablone für die einzelnen Teilbereiche ausgewiesen sind, wird die planerisch angestrebte Baustruktur und bauliche Dichte im Plangebiet definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet (SO Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung) mit 0,3 festgesetzt. Dieses Maß liegt unter dem in der Tabelle des § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete benanntem Orientierungswert von 0,4 und ist dem locker bebauten Umfeld für naturnahe Erholung angemessen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse leitet sich einerseits aus der bisherigen Bebauung mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden ab, entspricht andererseits aber auch der vorherrschenden Bebauung der näheren Umgebung. Ausgehend vom Friedrich-Engels-Damm im Osten staffeln sich die Baukörper moderat von der eingeschossigen Bauweise bis zu den dreigeschossigen Gebäuden im westlichen Bereich des Plangebietes. Hier werden die dreigeschossigen Module im Erdgeschoss seitlich von begrünten Wallanlagen umgeben, um diese harmonisch in die baumreiche Umgebung einzufügen.

Höchstmaß der Grundfläche baulicher Anlagen

Um die kleinteilige ortstypische Bebauungsstruktur zu sichern und gleichzeitig die Bauten des Natur-Resorts gebietsverträglich einzufügen, wird die Grundfläche der einzelnen Ferienhausmodule auf jeweils maximal 80 m² eingeschränkt. Zusammenhängende Ferienhausmodule sind zulässig, um verschiedene Cluster für unterschiedliche Bedürfnisse der Nutzergruppen zu schaffen. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier ein größerer Flächenbedarf besteht und dieser sich städtebaulich verträglich gut einordnen lässt.

8.1.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die für die Anordnung der Gebäude vorgesehene Grundstücksfläche ist durch eine umlaufende Baugrenze in der Planzeichnung gekennzeichnet und definiert so das Baufeld für die vorgesehene durchgrünte lockere Bebauung. Die umgebenden stärker begrünte Flächen, insbesondere jedoch die ausgewiesenen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes und des Bodendenkmals, sind von der Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen.

8.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO werden grundsätzlich für zulässig erklärt. So können auch Anlagen für erneuerbare Energien, sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung errichtet werden, die den ökologischen Anspruch des Gebietes unterstützen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

8.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Mit den getroffenen Festsetzungen werden notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und ökologisch sinnvolle Anweisungen planungsrechtlich gesichert. Sie werden durch die verfahrensbegleitend erarbeitete Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wie auch durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bestimmt.

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

Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers sind ein geeignetes Instrument, um wasserwirtschaftlich nachteilige Bebauungsfolgen zu mindern. Die Forderung, Niederschlagswasser so weit wie möglich ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, dient dazu, möglichst geringfügig in den natürlichen Wasserhaushalt einzugreifen und gleichzeitig das öffentliche Abwassersystem zu entlasten.

Versiegelte Flächen sollen gem. § 1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Unter Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen diese möglichst so hergestellt werden, dass Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. So können die Bodenfunktionen hinsichtlich Wasserreinigung und Grundwasserneubildung erhalten bleiben.

Die Ausbildung der privaten Wasserflächen (Badesees, Naturpools) orientiert sich an natürlichen Seen und berücksichtigt ökologische Prinzipien, um die Biodiversität zu fördern. Mit der geplanten Bauweise kann die Wasseranlage ohne chemische Wasserreinigung betrieben werden, da Regenerationszonen mit Wasserpflanzen zur biologischen Reinigung beitragen. Die Wasserflächen werden mit einer Tondichtung abgedichtet. Ein wasserrechtlich gestattungspflichtiger Gewässerausbau nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt nicht vor, da die Wasseranlagen nicht durch das Grundwasser gespeist werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften.

Die geplante Ferienhausanlage soll zur östlichen Seite (in Richtung Friedrich-Engels-Damm) und zu den östlich gelegenen Parkplätzen mit einer offen gestalteten Hecke eingegrünt werden. Vorhandene Strukturen werden hierfür genutzt und ergänzt. Unter Beachtung notwendiger Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge dient die Hecke als räumlicher Abschluss des Resorts und weist ökologische und kleinklimatische Funktionen auf.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Bodens wird festgesetzt, dass die Flächen außerhalb von notwendigen Verkehrswegen zu begrünen sind. Mit den getroffenen Festsetzungen wird einerseits das Ziel verfolgt für die Nutzungen ein angenehmes Umfeld zu schaffen, andererseits soll ein möglichst hohes Maß an Biodiversität erreicht sowie eine hohe Niederschlagswasserrückhaltung und Verdunstungsleistung erzielt werden.

Um die Auswirkungen des Versiegelungsgrades zu mindern, ist das Dach des Seehauses zu begrünen. Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen begünstigt. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und verzögern den Regenwasserabfluss.

Die Naturpools werden als selbstreinigende Anlagen angelegt. Der Einsatz von Filtern und Pumpen zur Regeneration wird beim Bau berücksichtigt. Bei der Wasseraufbereitung wird sich auf biologische Methoden beschränkt. Um eine möglichst naturnahe Gestaltung zu erreichen, werden verschiedene Bepflanzungsbereiche mit geeigneten Pflanzen festgesetzt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen die Gehölze zeitnah (in der nächsten Pflanzperiode - Frühjahr oder Herbst) gesetzt werden. Hierbei wird auf DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau" und 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.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit Neubepflanzungen dienen der attraktiven Gestaltung und Begrünung des Plangebietes. Sie fördern weiterhin die Ausweitung von Lebensräumen für Flora und Fauna und schaffen Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel. Intensive Begrünungen und Baumpflanzungen wirken sich durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Bindung von Stäuben positiv auf Klima, Mensch und Umwelt aus. Eine gezielte Bepflanzung erhöht die Artenvielfalt und kann als Trittsteinbiotop wirksam werden.

Bäume und andere Vegetationsstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Erhaltung dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes und der Bereicherung der Biotopstruktur. Erhaltenswerte Bäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase wirksam zu schützen. In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn von Bauarbeiten geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Flächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind besonders zu schützen. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften schließt dies jegliche Veränderung sowie Befahrungen und anderweitige Nutzungen explizit aus.

Die Fläche des Bodendenkmals darf nicht durch Bodeneingriffe gefährdet oder unbeabsichtigt verändert werden. Begrünungen und oberirdisch angelegte Parkplätze sind jedoch möglich.

Festsetzungen zum Artenschutz

Da durch die vorgesehenen Baumaßnahmen in das ökologische System eingegriffen wird, ist von einer Betroffenheit besonders geschützter Arten auszugehen. Verfahrensbegleitend wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Empfehlungen zu notwendigen Naturschutzmaßnahmen erstellt, um unvermeidbare Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Empfehlungen werden als Festsetzungen (V 1 bis V 15 sowie A 1 bis A 4) in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Festsetzungen werden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Die naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, entsprechend der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung (s. Umweltbericht), können auf der verfügbaren Fläche umgesetzt werden. Ausgenommen davon ist die Artenschutzmaßnahme für Reptilien (V 4) bei der, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Umsiedlung der Zauneidechsen auf geeigneten Ersatzflächen, ggf. auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, erfolgen muss.

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurden im Bereich des ehemaligen Sportplatzes (der zwischenzeitlich als Weide genutzt wurde) besonders geschützte Pflanzenarten erfasst. Das Vorkommen der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) konzentriert sich auf die offenen und sandigen Standorte, weiterhin konnte die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) und die Strand-Grasnelke (*Armeria maritima*) nachgewiesen werden. Um Beeinträchtigungen dieser Standorte zu vermeiden, wird eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.600 m² als

“Bautabuzone“ ausgewiesen, in die während der Bauausführung nicht eingegriffen werden darf und für die besondere Schutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Insbesondere sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: Eingrünung des Plangebietes (freiwachsende Hecke) im östlichen und nordöstlichen Bereich, Gehölzpflanzungen und Anlage dauerhafter, insektenfreundlicher Blühbereiche auf Grüninseln sowie entlang der Wege, Dachbegrünungen, Anlage von Naturpools mit Uferzonen zur Selbstreinigung, Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse. Mit einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen soll insbesondere sichergestellt werden, dass keine Lebens- und Brutstätten geschützter Tierarten geschädigt werden. Der Vorhabenträger wird sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Auflagen im städtebaulichen Vertrag verpflichten.

8.1.7 Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten

Im Plangeltungsbereich befinden sich Flächenanteile, die gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) als Wald gelten. Sie gehören zum Waldgebiet (WAG) 196 Scharmützelsee, zur forstlichen Abteilung 2124 Nr. 2 und werden im Waldverzeichnis des Landes Brandenburg geführt. Die überplanten Flurstücke 160,161,164,168 und 422, der Flur 18, der Gemarkung Bad Saarow haben sehr unterschiedliche Waldflächenanteile.

Die bestehende Waldfläche mit einer Gesamtfläche von 17.679 m² (ca. 1,77 ha) wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan als private Grünfläche in Anspruch genommen. Die vorhandenen kartierten Waldflächenanteile müssen umgewandelt werden. Dafür bedarf es einer Umwandlung nach § 8 LWaldG, die bei der unteren Forstbehörde zu beantragen ist.

Der Ersatz für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen ist in Form einer Ersatzaufforstung zu erbringen. Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die zuständige Forstbehörde ausführliche Hinweise gegeben. Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der Hinweise wurde die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Detaillierte Vorgaben zur Realisierung der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Umwandlung von Wald in private Grünfläche müssen durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger rechtsverbindlich verankert werden. Der entsprechende städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Randbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig. Sie gewährleisten gleichzeitig die weitgehende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sowie den Schutz des Natur- und Umwelthaushaltes vor negativer Beeinflussung.

8.2.1 Fassaden

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen ein dem Ort angemessenes Erscheinungsbild gewährleisten. Durch die Vorgaben wird eine vielfältige, natürliche Fassadengestaltung ermöglicht, die einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

8.2.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden, um sowohl eine ästhetische Aufwertung der Umgebung als auch ökologische Vorteile zu erzielen. Grünflächen tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei, bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und dienen der Reduzierung von Hitzeinseln in bebauten Gebieten.

8.3 Nachrichtliche Übernahmen

8.3.1 Kulturdenkmale

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Denkmale (auch Bodendenkmale) stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§1 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Fläche des Bodendenkmals wird nicht grundlegend verändert. Oberirdisch werden in diesem Bereich Parkplätze angelegt. Im Vorfeld von Erdarbeiten im beplanten Bereich des vorhandenen Bodendenkmals müssen ggf. archäologische Dokumentationen und Bergungen durchgeführt werden, über deren Art und Umfang im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

8.4 Hinweise

Die aufgeführten Hinweise enthalten wichtige Angaben für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens. Sie dienen u.a. der Information der Bauwilligen.

Archäologische Bodenfunde

Zusätzlich zu den nachrichtlich übernommenen Bodendenkmalen können sich im Plangeltungsbereich weitere Kulturdenkmale unter der Erdoberfläche befinden. Daher wird der Hinweis auf bestehende Meldepflichten nach § 11 des Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bei unerwarteten archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittelbelastung

Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die Anzeigepflicht bei auffälligen Funden hingewiesen. In jedem Fall ist es sinnvoll vorab entsprechende Auskünfte beim Sachgebiet Zivilschutz des zuständigen Brand- und Katastrophenschutzamtes einzuholen.

Altlasten / Anzeigepflicht gemäß BbgAbfBodG

Um Gesundheitsgefährdung durch Bodenkontamination wie auch Gefahrenerhöhung gegenüber relevanten Schutzgütern, insbesondere dem Grundwasser, auszuschließen, sind (bei auffälligen Bodenveränderungen) der Gefahrenverdacht und dessen Konfliktpotenzial durch entsprechende Gutachten aufzuklären und die sich daraus ggf. ergebenden Maßnahmen umzusetzen. Auch wenn gegenwärtig keine Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG schließen lassen, können Vorbelastungen des Plangebietes aufgrund der gewerblichen/touristischen Nutzung als Bungalowsiedlung mit größeren Gastro- und Sanitärgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird ein entsprechender Hinweis auf geltende Rechtsvorschriften aufgenommen. Zu beachten ist insbesondere das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Baugrunderkundung

Da einheitliche Baugrundverhältnisse nicht vorausgesetzt werden können, wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn die jeweils vorgesehene Baufläche mittels Baugrunderkundung begutachten zu lassen.

Bodenschutz / Bodenaufschlüsse

Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten gem. Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) wird entsprechend hingewiesen. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bauung anfallende nicht kontaminierte Bodenaushub getrennt und möglichst wiederverwendet werden.

Belange des Vermessungswesens

Bei Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken ist mit Bezug auf das Brandenburgische Vermessungsgesetz (BbgVermG) die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs notwendig.

9. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	129.088 m ²	100 %
Baugebietsfläche Sondergebiet, dass der Erholung dient	77.468 m ²	60,01 %
private Grünfläche <i>davon</i> <i>Schutzgebiet nach § 32 BbgNatSchG</i>	50.780 m ² <i>15.217 m²</i>	39,34 %
Verkehrsfläche	840 m ²	0,65 %

10. Plandurchführung / Kosten

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Vertragliche Regelungen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bad Saarow u. a. zur Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. Hier können bei Erforderlichkeit ergänzende Regelungen (z.B. Beteiligung des Vorhabenträgers am Ausbau der Wendenstraße) getroffen werden.

Insbesondere notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die Inanspruchnahme von Wald (Waldumwandlung in private Grünfläche) sollen in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine privatrechtlichen Vereinbarungen regelt. Ggf. notwendige Abstimmungen zwischen Nachbarn sind außerhalb des Planverfahrens zu regeln.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts erfolgte nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Nach § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Standort

Die „Lakeside Investment GmbH“ ansässig in Wendisch Rietz, plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Nutzbarmachung einer bisherigen Brache, für den Tourismus und die Naherholung. Laut Begründung zur Beschlussfassung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan [1], ist die Gemeinde bestrebt, die öffentliche Entwicklung der Gemeinde in Form von Ferienwohnungen voranzureiben, um der gebietstypischen Nachfrage an Ferien- und Erholungsflächen als Kur- und Erholungsort gerecht zu werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine vom Flächennutzungsplan [28] der Gemeinde Bad Saarow als Sondergebiet „Beherbergung/Freizeit/Hotel/Sport/Bildung/Ferienhaus (SO Fr/Sp/B)“ definierte und für die touristische Naherholung vorgesehene Fläche genutzt und die bereits teilweise bebaute Brache reaktiviert. Mit Einordnung der Fläche als Sondergebiet (Fr/Sp/B) wird einer touristischen Anlage eine Daseinsberechtigung eingeräumt und die zukünftige Nutzung entspreche dem Flächennutzungsplan. Zusätzlich werden mit der Reaktivierung von Brachen im Flächennutzungsplan gleichzeitig für Natur und Landschaft wertvolle, bisher nicht überbaute Grundstücksteile geschont. Mittels des Konzeptes der Ferienhausbebauung „Ferien- und Vital/Ayurveda-Resort“ wird zusätzlich durch die Wahrung der bestehenden, lockeren Ferienhausbebauung der Charakter des Gebietes erhalten und der Eingriff durch die Neugestaltung der bebauten Brachfläche in die Landschaft minimiert.

Planungsziel ist der Rückbau der ehemaligen Gebäude der Ferienhausbrache und eine zeitgemäße Neugestaltung des Gebietes zur touristischen Nutzung und Naherholung in Form der Neuanlage von 70 Ferienhäusern mit 3 zugehörigen Dienstleistungsgebäuden, einer Tiefgarage und Verkehrsflächen.

Durch die Einordnung in die umgebende, Wohn- und touristisch ausgelegte Bebauung, soll der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Erholungsstrukturen am Scharmützelsee begegnet werden und gleichzeitig eine Reaktivierung der Brache erfolgen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha.

Art des Vorhabens sowie Festsetzungen

Für die Prüfung der Umweltauswirkungen wurden folgende Festsetzungen bzw. Planungsaussagen des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde gelegt:

- Die Art der baulichen Nutzung wird nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 10 als Sondergebiet, welches der Erholung dient (Sondergebiet „Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung“) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (+ 50 % Nebenanlagen) festgesetzt.
- Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Ferienanlage gewährleistet sowie ein Übergang in den offenen Landschaftsraum gestaltet werden.
- Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten über die Straße „Wendenstraße“, die das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz anbindet.
- Nebenerschließungen für Fußgänger, Fahrradfahrer sowie als Flucht- und Rettungsweg erfolgen an einer weiteren Stelle, welche im Osten an den Friedrich-Engels-Damm angrenzen.
- Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung, des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers, sind über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Wendenstraße“ und / oder „Friedrich-Engels-Damm“ vorgesehen.
- Das im Plangebiet auf den überbauten Flächen der Ferienhausanlage sowie auf den wasserdurchlässigen bzw. teilversiegelten Verkehrsflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vollständig versickert.
- Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Gehölzen bestockt, die optimal in die Planung eingepasst werden und wird zusätzlich gezielt eingegrünt (grünordnerisches Konzept). Der Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird damit entsprochen.

Umfang des Vorhabens / Bedarf an Boden, Fläche

Das gesamte Gebiet umfasst eine Größe von ca. 129.088 m².

Vollversiegelung:	35.896 m ²
Teilversiegelung:	5.652 m ²
Entsiegelung:	10.570 m ²
Vollversiegelung abzgl. Entsiegelung:	25.326 m ²

Die Versiegelungsfläche setzt sich aus den 70 Ferienhäusern, 3 Gastro- und Dienstleistungsgebäuden sowie Verkehrsflächen, einer Tiefgarage und drei Seen zusammen [7]. Die Neuversiegelung (Voll- und Teilversiegelung: 41.548 m²) beträgt im Bezug zum Gebiet ca. 32 %.

Wird die Neuversiegelung abzüglich der geplanten Entsiegelungen betrachtet, beträgt diese ca. 20 %.

In der nachfolgenden Tabelle sind die flurstücksgenauen Angaben zu den versiegelten Flächen (Ist- und Planzustand) dargestellt.

Tabelle 1: Flurstücksgenaue Auflistung Voll-/Teilversiegelungen (Ist-/Planzustand)

Vollversiegelung			Teilversiegelung		
Flurstück	Bestand [m ²]	Plan [m ²]	Flurstück	Bestand [m ²]	Plan [m ²]
160	178	-	160	-	-
161	963	2.176	161	-	-
164	1.089	5.683	164	-	-
168	-	-	168	-	-
422	8.340	28.037	422	-	5.652
Gesamt	10.570	35.896	Gesamt	-	5.652

Tabelle 2: Flächenbilanz Biotopverlust durch geplante Voll-/Teilversiegelungen

Biotoptyp	Verlust [m ²]	Biotoptyp	Verlust [m ²]
Parkanlagen von 2 bis 50 ha	21.382	Baumreihen	2.564
sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen	1.629	ruderales Pionier-, Gras-, Staudenfluren	421
Frischwiesen und Frischweiden	3.201	Solitärbäume und Baumgruppen	138
Ruinen	3.216	Einzel- und Reihenhausbebauung	130
Nadelholzforste mit Laubholzarten	3.700	Hecken und Windschutzstreifen	10
versiegelter Weg	8.136		

1.2 Umweltschutzziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

1.2.1 Fachgesetze

Immissionsschutz

Für raumbezogene Planungen und Maßnahmen findet § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Anwendung. Daher sind „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen, auf die ausschließlich / überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle / besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Schallimmissionen sind in der 16. Verordnung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Form von Grenz- bzw. Orientierungswerten sowie in der DIN 18005-1 zum Schallschutz im Städtebau festgelegt.

Natur- und Landschaftsschutz

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 vermieden werden.

In der näheren Umgebung (Radius 5 km) befindet sich ein NATURA 2000-Gebiet [20].

- FFH-Gebiet 3749-303 „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“, Entfernung ca. 3,9 km südwestlich.

In Bezug auf großräumiges Zugvogelverhalten wurde ebenfalls das folgende EU-Vogelschutzgebiet mit betrachtet:

- EU-Vogelschutzgebiet 4151-421 „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“, Entfernung ca. 6,7 km südlich.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. 4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Landschaftsbild

Die Vermeidung sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 15 BNatSchG) sind laut § 1a Abs. 3 BauGB in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) „hat jeder, der auf Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden“. Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Zusätzlich ist das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu berücksichtigen.

Bodenschutzbelange werden nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ [31] berücksichtigt und auf die Planungssituation abgestimmt.

Gewässerschutz

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG (EU-WRRL) hat die Zielsetzung eine weitere Verschlechterung der aquatischen Ökosysteme und der direkt abhängigen Landökosystemen sowie Feuchtgebiete zu vermeiden, deren Zustand zu schützen und zu verbessern. Zusätzlich die umweltverträgliche und nachhaltige Wassernutzung zu fördern und einen stärkeren Schutz sowie Verbesserung der aquatischen Umwelt, in Form der schrittweisen Reduzierung von Einleitung, Emission sowie Stoffverlust und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern.

Oberflächengewässer:

- Schutz / Verbesserung oder Sanierung künstlicher oder erheblich veränderter Wasserkörper
- Erreichen eines guten ökologischen Potenzials / guten chemischen Zustandes
- Reduzierung der Einleitung prioritärer Stoffe und Emission
- Einstellung des Verlustes prioritär gefährlicher Stoffe

Grundwasser:

- Schutz / Verbesserung oder Sanierung aller Grundwasserkörper
- Gleichgewicht erhalten / herstellen zwischen Entnahme und Neubildung
- Schadstoffeintrag menschlichen Einflusses umkehren / reduzieren

Gegenstand der EU-WRRL sind innerhalb des Bebauungsplans das Grundwasser, Oberflächenwasser in Form des Scharmützelsee und potenziell, die in der Umgebung befindlichen, grundwasserabhängigen Landökosysteme.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) sowie des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten. Das Plangebiet liegt in keinem rechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet [15].

Klimaschutz

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern" sowie in § 1a BauGB "den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Brandenburg hat sich bereits 1990 in Form der Anpassung des Klimaschutzgesetzes des Bundes zur Thematik engagiert. Im landesweiten Klimaschutzplan [16] werden konkrete Klimaschutzziele gesetzt, wie die Senkung der energiebedingten Emissionen (CO₂) bis 2030 um 72 % auf 25 mio. t/Jahr. Neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien, in denen das Bundesland Vorreiter ist (Windenergie und Photovoltaik), soll das Bundesland Brandenburg laut diesem Plan bis 2045 klimaneutral sein.

Die definierten Handlungsfelder (HF) für die Umsetzung der gesetzten Ziele sind u.a. im betreffenden Bereich HF 3 „Wärmewende, Bauen und Wohnen“ mit der klimaneutralen Energieversorgung in Gebäuden und Quartieren, mit der Gebäudeenergieeffizienz und nachhaltigem Bauen und im HF 6 „Abfall und Kreislaufwirtschaft“ mit der nachhaltigen Abfall- und Abwasserwertung sowie HF 8 „Übergreifende Handlungsschwerpunkte“ mit der klimaschonenden und nachhaltigen Raumentwicklung zu finden [17].

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Standortwahl berücksichtigt, indem weder Retentionsflächen noch Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanter Funktion in Anspruch genommen wurden. Aus diesem Grund wurde eine flächensparende Nutzung der bereits vorgeprägten, bebauten Brache entworfen sowie bei der Planung der zukünftigen Bebauung auf eine komplette Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche geachtet.

Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches [15]. Es handelt sich um das Bodendenkmal 90615 „Gräberfeld Bronzezeit“ [24]. Daher ist für Erdarbeiten die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Oder-Spree erforderlich. Im Vorfeld sind im beplanten Bereich archäologische Dokumentationen und Bergungen durchzuführen. Der Umfang wird im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bestimmt. Ein Baubeginn ist nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig.

1.2.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow (OT Bad Saarow)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde [28] 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) [19] und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) [30] 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 [33].

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 Erholungsaktivität in erlebnisreichen Wäldern und offenen Kulturlandschaften geschaffen werden. Im touristischen Bereich sind extensive Erholungsformen und Sportarten, wie Wandern, Radfahren und Joggen zu fördern.

Konkret zum Bereich des Scharmützelsees sind folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Bewahrung der landschaftlichen Qualitäten
- eiszeitlicher Rinnensee mit bewaldeten Ufern
- artenreiche Grünlandstandorte
- harmonisch und rücksichtvoll gut durchgrünte Siedlungsstrukturen sowie Einrichtungen zur Erholungsnutzung
- Wechsel aus intensiv genutzten sowie naturbelassenen, ungestörten Bereichen
- größtenteils unverbaute Ufer
- naturnah entwickelte, durchgehende Wegeverbindungen zur Umwanderung des Sees am Ufer

Ebenso wurden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen definiert:

- Entwicklung eines angepassten, landschaftsverträglichen Tourismus, Freihaltung der gering besiedelten Bereiche
- Sicherung der Uferzonen und der typischen Randvegetation wie Röhrichtbestände und grundwasserbeeinflusste Feuchtwälder, Erhalt / Einrichtung von (waldgeprägten) Zonen, in denen keine Siedlungserweiterung möglich ist
- weitgehende Öffnung der Ufer für die Allgemeinheit, Anlage einer grünen Uferpromenade in Bad Saarow
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Steuerung und umweltverträglicheren Gestaltung der Erholungsnutzung unter Berücksichtigung der empfindlichen Landschaftsbestandteile und Gewässerzonen (Bsp. Stegekonzept)
- Vermeidung weiterer touristischer Großprojekte auf Kosten von Landschaftsbild und Grünstrukturen, v.a. in Ufernähe
- keine Zulassung von Siedlungssplittern bzw. deren Erweiterung, Rückentwicklung von Siedlungssplittern, Eingrenzung der Umwandlung von Wochenendhaussiedlungen in Wohnhäuser in empfindlichen Bereichen

- innerörtliche Grünverbindungen erhalten, aufwerten und erweitern (Erhalt / Vorsehen von Grünstreifen, Alleen, Gehölzbeständen bei Aufstellung und Umsetzung von Bauleitplänen und Bauvorhaben)
- Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen durch Erhalt extensiv gepflegter und genutzter Grünflächen, Belassen von Altbäumen im Siedlungsgebiet, Schaffung von Nisthilfen bei Umsetzung von Bauvorhaben
- Erhalt und Entwicklung multifunktionaler Grünflächen (Erholung, Klima, Arten- und Biotopschutz), v.a. in Bad Saarow und Silberberg
- Fortführung / Gewährleistung extensiver Grünlandnutzung auf Feuchtgrünland nördlich Bad Saarow und am Südostufer des Sees, Erhalt / Pflege und Wiederherstellung der natürlichen Standortverhältnisse auf den Niedermoorböden
- Erhalt und Sicherung einer ungestörten Entwicklung der Moore rund um den Scharmützelsee, v.a. durch Sicherung und Verbesserung des Wasserhaushalts wie z.B. durch Waldumwandlung im Einzugsgebiet, Auslichten von Gehölzaufwuchs zur Schaffung offener Wasser- und Moorflächen, Aufgabe von Entwässerungsanlagen (Seerosenteich, Silbersee, Weinbergsluch, Lärchengrund)
- Erhalt und Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder, Waldumbau auf den Verbindungsflächen des Biotopverbunds v.a. im Süden und nördlich Bad Saarow, Entwicklung von lichten Trockenwäldern um Wendisch Rietz
- Erhalt von Bodendenkmalen, insbesondere im Rahmen der Siedlungsentwicklung
- Fortschreibung von Landschaftsplänen (ggf. gemeinde- und amtsübergreifend).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Als Grundlage für die Prognose der Auswirkungen ist eine Bestandsanalyse der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte anhand der einzelnen Schutzgüter.

2.1 Wirkfaktoren

Auf Grundlage der Planung ergeben sich folgende umweltbezogene Wirkfaktoren, die im Rahmen der Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zu untersuchen sind.

Tabelle 3: Vorhabenbezogene Wirkfaktoren

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.
<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
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.
<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
Betriebsbedingte Wirkungen: Betriebsbedingte Wirkungen stellen sich ein, nachdem die Anlage oder das Bauwerk seinen Betrieb aufgenommen hat.
<ul style="list-style-type: none">- erhöhte Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen

2.2 Schutzgüter

Durch die Verschneidung festgesetzter (das Plangebiet betreffende) Wirkfaktoren mit den zu untersuchenden Schutzgütern ergeben sich Aussagen zur Umwelterheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die Aussagen beziehen sich auf die geplante Ferienanlage.

Tabelle 4: Einfluss der Wirkfaktoren auf die jeweiligen Schutzgüter

Wirkfaktoren	Schutzgüter							
	Mensch einschl. menschl. Gesundheit	Flora, Fauna, bio- logische Vielfalt	Fläche	Boden	Wasser	Klima, Luft	Land- schafts- bild	Kulturelles Erbe / Sachgüter
WF 1 – bauzeitliche Flächenin- anspruchnahme	-	x	x	x	x	-	x	x
WF 2 – bauzeitliche Störungen / Emissionen	x	x	-	-	x	x	-	-
WF 3 – anlagebe- dingte Flä- chenin- anspruchnahme	x	x	x	x	x	x	x	x
WF 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammen- hänge	-	-	-	-	-	-	-	-
WF 5 – betriebsbe- dingte Emis- sionen	x	x	-	-	x	-	-	-

2.3 Betroffenheit der Schutzgüter

2.3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit wird abgebildet durch die Teilaspekte:

- Gesundheit und Wohlbefinden
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungs- und Freizeitfunktion.

Als den primären Aufenthaltsort des Menschen kommt den bewohnten Siedlungsbereichen mit ihrem näheren Umfeld, das für wohnungsnahen Nutzungsansprüche (Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft, Bewegungsraum für Sport, Spiel und Freizeit) zur Verfügung steht, eine besondere Bedeutung für die Gesundheit, die Lebensqualität und das Wohlbefinden des Menschen zu. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind darüber hinaus erholungsrelevante Freiflächen im Siedlungsraum, siedlungsnahen sowie

ausgewiesene Erholungsräume, Erholungszielorte und Elemente freizeitbezogener Infrastruktur von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Bad Saarow im Ortsteil Pieskow am Westufer des Scharmützelsee auf einem früher touristisch genutzten Grundstück. Zum aktuellen Zeitpunkt hat die Fläche aufgrund der bestehenden Nutzung und den damit verbundenen Baracken keine Bedeutung als Naherholungsraum. Das Plangebiet und dessen Umgebung liegen im Gebietsbereich mit vorhandenem Tourismus [28].

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt an der Ortsstraße „Friedrich-Engels-Damm“ von Bad Saarow, eine Lärmbelastung liegt dadurch nicht vor. Weitere Vorbelastungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Störungen durch Baufahrzeuge in Form von Abgasen, Staubaufwirbelungen und Lärm können nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch auf den Bauzeitraum beschränkt und, unter Beachtung des Standes der Technik sowie des Baus bei Tage (Zeitraum Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang, siehe Vermeidungsmaßnahme V1) nicht als erheblich und nachhaltig einzuschätzen. Um erhebliche Beeinträchtigungen während der Nachtzeiten oder u.a. erhöhte Staubbelastungen zu vermeiden sind u.a. die Baumaschinen regelmäßig zu warten (V11) und die Bautätigkeiten nur während der Tagzeit durchzuführen.

➔ Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die Ausweisung der Vorhabenfläche als Sonderbaufläche „Beherbergung/ Freizeit/Hotel/Sport/Bildung/Ferienhaus“ mit bereits vorhandenen Verkehrsflächen und den auf der Vorhabenfläche vorhandenen Gebäudebaracken, erhöht sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes verhältnismäßig geringfügig (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen), sodass nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Naherholungsbebauung bzw. auf die Wohnumfeldfunktion um das Plangebiet nicht zu erwarten sind. Die Wohnumfeldfunktion wird durch die Planung eher verbessert, da die langjährig vorhandene Brache ersetzt wird. Zusätzlich erfolgt durch die Anlage eines Großgewässers sowie von zwei kleineren naturnahen Seen eine Alternative zum Scharmützelsee und vermindert so den touristischen Druck auf den Scharmützelsee und seine Uferbereiche.

➔ Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen

Durch die geplante Bebauung (70 Ferienhäuser, 3 Gastronomie- und Dienstleistungsgelände, Tiefgarage, Verkehrsflächen) ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Die angrenzenden Straßen bewirken aufgrund der Geschwindigkeitsbeschränkung innerorts (30 km/h) sowie der kurvenreichen, schmalen Bauweise und dem damit verbundenen geringen Kraftfahrzeugtempos keine erhebliche Lärmbelastung für das geplante touristische Erholungsgebiet.

Das Plangebiet soll über den bestehenden Waldweg „Wendenstraße“ erschlossen werden [29]. Die Betrachtung der Erschließung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung.

➔ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.3.2 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Biotope

Die Biotopausprägung im Plangebiet lässt sich wie folgt beschreiben. Hinsichtlich des Biotoptyps wird auf „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ [34] zurückgegriffen:

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Geltungsbereiches) wird vom Biotoptyp „101012 – Parkanlagen von 2 bis 50 ha“ (~57 %) und „08600 – Nadelholzforste mit Laubholzarten“ (~14 %) eingenommen. Die Eingriffsbiotop weisen überwiegend einen mäßigen naturschutzfachlichen Wert auf. Im Plangebiet sind wertvollere Strukturen in Form von „03229 – sonstigen ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen“ (~11 %) eingestreut, in welche eingegriffen wird.



Abbildung 1: ehemaliger Zufahrtbereich vom „Friedrich-Engels-Damm“ mit Pförtnerhaus



Abbildung 2: Wohnblockruinen im Südosten



Abbildung 3: Verbindungsbereich der Wohnblocks



Abbildung 4: beispielhafte Bungalowruine



Abbildung 5: beispielhafte Innenansicht Bungalowruine



Abbildung 6: beispielhafte Sanitärruine



Abbildung 7: beispielhafte Innenansicht Sanitärruine



Abbildung 8: beispielhafte kleinere Sanitärruine



Abbildung 9: beispielhafte Innenansicht kleinere Sanitärruine



Abbildung 10: beispielhafte Infrastrukturuine



Abbildung 11: zum Ziegenstall umgebaute Bungalowruine



Abbildung 12: Kantine ruine



Abbildung 13: Kantine Nutzung als u.a. Heulager



Abbildung 14: Kantine ruine, Anlieferungsbereich



Abbildung 15: ehemaliger Sportplatz (beweidet) zukünftiger See- und Strandbereich



Abbildung 16: ehemaliger Wäscheplatz nordöstlich des Sportplatzes



Abbildung 17: exemplarisches Bild des dichteren „Parkbaumbestandes“



Abbildung 18: Baumbestand junge Kiefer auf zukünftiger Parkplatzfläche



Abbildung 19: Blick in LSG-Bereich aus Richtung Westen



Abbildung 20: Wiesenfreifläche im Nordwesten



Abbildung 21: Bereich außerhalb Baufenster (Nordwesten)



Abbildung 22: Hecke an Grenze „Friedrich-Engels-Damm“

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

Legende

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort" Bad Saarow
 - Biotopkartierung
- Biotopkartierung**
- | | |
|--|---|
| | 03200 - ruderaie Pflaue-, Grab-, Staudenfluren |
| | 03229 - sonstige ruderaie Pflaue- und Halbrockenrasen |
| | 05110 - Frischwiesen und Frischweiden |
| | 07130 - Hecken und Windschutzstreifen |
| | 07142 - Baumreihen |
| | 07150 - Solitaaume und Baumgruppen |
| | 08900 - Nadelholzforste mit Laubholzarten |
| | 10102 - Parkanlagen von 2 bis 50 ha |
| | 12260 - Einzel- und Reihenhausebebauung |
| | 12500 - Ver- und Entsorgungsanlagen |
| | 12552 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung |
| | 12553 - hellverlegelter Weg |
| | 12554 - verriegelter Weg |
| | 12831 - Ruinen |



Plan-Nr.	074/2025	Revisions-Nr.	13/13/26
Gemeinde Bad Saarow			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 "Ferien- und Vitalzentrum /Ayurveda-Resort" in Bad Saarow			
Bauverfahren - Bescheid Nr. 2/23.204, vom 05.12.2025			
Projektziele	perspektive.grun		
<small> IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN BEZUGSNUMMERN DER BEBAUUNGSPLÄNE UND VON DEN BEZUGSNUMMERN DER VERORDNUNGEN ÜBER DIE VERFAHREN UND VON DEN BEZUGSNUMMERN DER VERORDNUNGEN ÜBER DIE VERFAHREN ÜBER DIE VERFAHREN </small>			
Verantwortlich	Umwelt/Verfahren/Entwicklung Stadtplanung/Verfahren/Entwicklung 1.03/14		
Masstab	1:500		

Flora

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurden vier besonders geschützte Pflanzen- und Flechtenarten erfasst. Die Echte Rentierflechte wurde kleinflächig im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Die Gewöhnliche Zwergmispel konnte im Bereich der Wohnblöcke und des nördlich gelegenen Bungalow-Dorfes erfasst werden. Das Vorkommen der Sand-Strohblume konzentriert sich auf die offenen und sandigen Standorte, welche sich sowohl im Eingangsbereich (Zugang Friedrich-Engels-Damm) als auch auf dem ehemaligen Sportplatz befinden. Im Bereich des Sportplatzes und den Grünlandflächen im Zentrum der Bungalow-Dörfer konnte weiterhin die Heide-Nelke und Strand-Grasnelke nachgewiesen werden.

FFH-Gebiet 3749-303 „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“, Entfernung ca. 3,9 km südwestlich

Das Schutzgebiet besitzt eine Größe von 106,62 ha und zeichnet sich durch einen Komplex aus Niedermoorgesellschaften, Bruchwäldern, Uferverlandungszonen, Binnendünen und eingelagerten mesotroph-sauren Übergangsmooren aus, welche einen Biotopverbund zwischen Storkower See und Scharmützelsee bilden [21]. Die Lebensraumtypen umfassen Gewässerstrukturen in Form von Seen und aufgrund ihrer feuchten Ausprägung an Wasser gebundene Lebensraumtypen, wie Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudensäume, Übergangs- und Schwingrasenmoore sowie Moorwälder. Zusätzlich werden noch extensive offene Grasflächen auf Binnendünen sowie Flechten-Kiefernwälder genannt.

Der Schutzzweck des FFH-Gebietes gemäß Grundschutzverordnung besteht aufgrund der Habitatcharakteristik in Form von Standgewässern sowie überwiegend feucht ausgeprägten Grünlandgesellschaften, Mooren und gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen darin, die Strukturen zu erhalten und wenn nötig zu verbessern.

Aufgrund der trockenen Ausprägung der Plangebietsflächen entsprechen diese nicht den in der Umgebung geschützten Habitatstrukturen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Bereich einer ortsbedingten Aussparung des LSG. Dabei ist der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes zum LSG zugehörig (Flächenanteil ca. 1,5 ha).

Der allgemeiner Schutzzweck eines Landschaftsschutzgebietes nach § 26 BNatSchG besteht im Erhalt, der Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich dem Schutz von Lebensstätten und Lebensräumen von bestimmten Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der Vielfalt, Eigenart, Schönheit, kulturhistorischen Bedeutung oder der Bedeutung für die Erholung ist der Schutz dieser Gebiete erforderlich. Nach § 26 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck entgegenstehen.

Da das Plangebiet der Landschaft im und am LSG hinzugefügt werden soll, findet eine nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild statt, die im Konflikt mit den Schutzzielen des betroffenen LSG stehen. Zusätzlich erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. In Hinblick auf die Durchführung, unter Beachtung festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen, werden weder die

Funktionsvielfalt noch die Nutzbarkeit oder die Lebensräume bedrohter Tierarten erheblich beeinträchtigt. Auf Grund der Lage des Plangebietes eingebettet in bereits bestehende Bebauung wird die Landschaftsästhetik für Erholungssuchende nicht erheblich beeinträchtigt, da keine relevanten Sichtachsen betroffen sind und die geplante Bebauung die bestehenden Großgehölze nicht überragen wird.

Ein Eingriff in die im Plangebiet befindlichen LSG-Flächen ist nicht vorgesehen. Ein separater Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Fauna

Europäische Vogelarten

In der näheren Umgebung (Umkreis 5 km) befindet sich kein EU-Vogelschutzgebiet, allerdings wurde aufgrund der weitreichenden Bewegungspotenziale der Vogelarten das nachfolgende EU-Vogelschutzgebiet betrachtet:

EU-Vogelschutzgebiet (SPA) 4151-421 „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“, Entfernung ca. 6,7 km südlich

Das SPA erstreckt sich über 80.215,73 ha und wird durch ein heterogenes Gebiet mit Grünlandgesellschaften in einem fein verästeltem Fließgewässernetz, Niederungswäldern und ehemaligen Truppenübungsplätzen charakterisiert [22].

Der Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes besteht darin, den günstigen Erhaltungszustand der vorkommenden Vogelarten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Gebietes zu erhalten oder diese wiederherzustellen sowie bestehende funktionale Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind vor allem Gehölz- und Gebäudebrüter zu beachten. Es findet eine Beweidung durch Ziegen und Pferde auf dem ehemaligen Sportplatz (Freifläche) sowie dem Eingangsbereich (zwischen ehemaligem Wohngebäude, Kantine) statt und es sind temporär Hunde anwesend. Im Bereich der nordwestlich gelegenen Freifläche im Zentrum des Bungalowdorfes, wurde bei einer Vorortbegehung (Juni 2025) mutmaßlich das verlassene Nest eines Bodenbrüters gesichtet. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten kann demnach ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Der Scharmützelsee östlich des Plangebietes weist für Vogelarten, mit Bindung an Gewässer und Gewässersäume aufgrund seiner Größe und dem damit geeigneten Nahrungsangebot eine Bedeutung als potenzielles Bruthabitat auf, welche aufgrund der östlich zwischenliegenden Bebauung mit Wohnhäusern sowie Ferienanlagen, der Straße „Friedrich-Engels-Damm“ und dem durch die Gehölzstrukturen versperrenden freien Anflug auf die vorhandene Freifläche (Sportplatz) nicht in das Plangebiet einwandern.

Amphibien

Das Plangebiet erfüllt aufgrund einer ehemaligen Ferienhausanlage mit parkähnlichen Strukturen ohne Nähe zu geeigneten Laichgewässern nicht die Habitatansprüche für Amphibien. Östlich, durch Siedlungsbebauung und die Straße „Friedrich-Engels-Damm“ vom Plangebiet getrennt, befindet sich der Scharmützelsee mit geeigneten Strukturen, die bei Besiedlung

mit Amphibien jedoch in Form der linienhaften Ausprägung entlang des Ufers durchwandert und aufgrund der Störungen durch den Siedlungsbereich nicht weiträumig verlassen werden. Ein Einwandern aus Richtung Scharmützelsee sowie ein Vorkommen in der Hauptaktivitätszeit oder zur Überwinterung auf dem Plangebiet ist daher unwahrscheinlich.

Reptilien

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen mit naheliegenden, heterogenen Siedlungs-, Wald- und Gewässerstrukturen stellen grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum für verschiedene Reptilienarten dar. Im Rahmen der Erarbeitung der separat erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Zeitraum von Mai 2025 bis August 2025 insgesamt vier Vorortbegehungen durchgeführt. Hierbei konnten Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Das Vorkommen konzentriert sich auf die Bereiche um sowie nordöstlich des Sportplatzes (lichter Gehölzbestand) und die Freiflächen im Zentrum der zwei Bungalowdörfer westlich des Sportplatzes. Bei den Erfassungen am 11./12.05.2023 (Übersichtsbegehung) konnten bei optimalen Bedingungen keine Reptilien erfasst werden.

Fische und Rundmäuler

Im Zuge des Vorhabens wird in keine Gewässerstrukturen eingegriffen. Eine Gefährdung durch die Vorhabenumsetzung kann ausgeschlossen werden.

Mollusken

Das Plangebiet bietet den, anhand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgelisteten, möglichen Arten kein geeignetes Habitat. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Der Altbaumbestand sowie die Ruinen im Plangebiet bieten potenziellen Lebensraum für Fledermausarten (Spaltenquartiere). Außerdem ist von einer Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse auszugehen.

Für Wild (z. B. Reh, Wildschwein, Rotfuchs, Feldhase und Dachs) hat das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung sowie durch die vorhandenen Störungen durch Beweidung mit Ziegen und Pferden sowie der temporären Anwesenheit von Hunden eine untergeordnete Bedeutung. Zusätzlich war das Gebiet zum Zeitpunkt der Vorortbegehung umlaufend eingezäunt, wies jedoch stellenweise Untergrabungen auf. Der Maulwurf (*Talpa europaea*) wurde im Zuge der Kartierung an zwei Stellen im Plangebiet vorgefunden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Art kann durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden. Im Siedlungsbereich häufig anzutreffende Säugetierarten sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls zu erwarten.

Bei den durchgeführten Abendbegehungen konnten keine Ein- oder Ausflüge an den vorfindlichen Gebäuden festgestellt werden. Ein Ausschluss der Nutzung der Bestandsgebäude als Sommer- und Wochenstubenquartiere kann trotz dessen nicht erfolgen.

Insekten

Im Zuge der Kartierung des Plangebietes wurden geschützte Schmetterlingsarten wie Aurorafalter (*Anthocharis cardamines*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)

und Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) kartiert. Die für die Arten notwendigen Futterpflanzen, welche ebenfalls nachgewiesen wurden, haben ihren Verbreitungsschwerpunkt in den Grünlandbereichen des ehemaligen Sportplatzes. Im August 2025 konnten weiterhin die Europäische Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) (Sportplatz, Freifläche nordwestliches Bungalowerdorf) sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) (Sportplatz, Eingangsbereich vor ehem. Kantine) nachgewiesen werden. Käfer wie der stark gefährdete Gemeine Mistkäfer (*Geotrupes stercorearius*) konnten bei der Erfassung im Mai 2023 nachgewiesen werden. Während der Begehungen in den Jahren 2023 und 2025 konnten vereinzelte Hornissen (*Vespa crabro*) im Flug beobachtet werden. Bei der Kartierung am 11/12.05.2023 wurden insgesamt 13 Nester hügelbauender Waldameisen im Bereich des Plangebietes kartiert. Die Standorte konnten teilweise bei den Vorortbegehungen im Jahr 2025 bestätigt werden.

Prüfung der Betroffenheit der NATURA 2000-Gebiete

Um festzustellen, ob Beeinträchtigungen des Schutzzwecks von FFH-Gebieten und deren Erhaltungszielen durch die Planung hervorgerufen werden können, werden die Vorhabenwirkungen, hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecke, betrachtet:

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb von FFH- sowie EU-Vogelschutzgebieten kann eine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie Habitaten der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.
- Eine Zerschneidung von FFH-Gebieten ist durch das geplante Bauvorhaben auszuschließen.
- Ein schädlicher Stoffeintrag durch das Plangebiet in den Scharmützelsee (Verbindung zu FFH-Gebieten) ist auszuschließen, da das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser als unbelastet einzustufen ist. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Gebiet nicht hervorgerufen.
- Ein schädlicher Stoffeintrag durch die Nutzung der mäßig frequentierten, umliegenden Straßen ist nicht zu erwarten.
- Da zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem nächstgelegenen FFH-Gebiet (3749-303 „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“) 3,9 km liegen, welche geprägt sind von Waldflächen sowie einer großräumigen Golfplatzanlage und Wald- sowie Ackerflächen existieren und das Plangebiet in der Vergangenheit bereits in ähnlicher touristischer Form genutzt wurde, ist mit über die bestehenden Störungen hinausgehenden Störungen durch Lärm oder Bewegungsunruhe nicht zu rechnen. Lediglich durch die Beseitigung der Altbebauung sowie die Errichtung der geplanten Bebauung ist von einer temporären Störung auszugehen, welche unter Einhaltung hierfür festgelegter Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden kann.

➔ Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele von FFH-Gebieten sind nicht zu erwarten.

Um festzustellen, ob Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes durch die Planung hervorgerufen werden können, werden die möglichen Vorhabenwirkungen hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele der EU-Vogelschutzgebietes hervorzurufen, betrachtet:

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten ist eine Inanspruchnahme von Lebensräumen und Lebensstätten der genannten Vogelarten innerhalb von EU-Vogelschutzgebieten auszuschließen.
 - Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile von EU-Vogelschutzgebieten sowie Zugvogelrouten ist durch das geplante Bebauungsgebiet nicht zu erwarten.
 - Eine Störung von Vogelarten wird durch das geplante Gebiet aufgrund der bestehenden Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet nicht ausgelöst.
- ➔ **Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von EU-Vogelschutzgebieten sind nicht zu erwarten.**

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie § 44 (5) BNatSchG sind für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Arten des Artikel I der Vogelschutzrichtlinie (Europäische Vogelarten) sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen. Die Prüfung erfolgte in einer separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Dabei konnte das Vorkommen einiger Arten unter Kap. 2.3.2 bereits ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (verbleibende Arten) kommt zu folgendem Ergebnis:

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt würde sich bei Nichtdurchführung der Planung die bestehende Situation nicht verändern. Die Sukzession würde weiter voranschreiten und das Plangebiet eine waldähnliche Struktur annehmen. Auf der Freifläche würden sich bei Beweidungsaufgabe vorwaldähnliche Strukturen etablieren und die geschützten Pflanzenarten, welche offene Bereiche besiedeln, verschwinden. Unter Beibehaltung der Beweidung würden die Offenflächen und deren Strukturen bestehen bleiben. Die Beräumung der Fläche würde unterbleiben und die mit den Ruinen verbundenen Einschränkungen der Biotope weiter bestehen.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – bauzeitliche Flächeninanspruchnahme

Für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen kommt es zu einer temporären Flächeninanspruchnahme. Die Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt, umfassen jedoch u.a. Gehölzfällungen und Biotopüberprägungen. Infolge des großräumigen Flächenumgriffs kommt es zu Beeinträchtigungen der vorfindlichen Flora und Fauna.

➔ **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich**

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Durch die Baufeldfreimachung, den Baustellenverkehr und durch Erdarbeiten kommt es temporär zu Lärm- und unter Umständen Lichtemissionen. Insbesondere während der Hauptaktivitäts- und Reproduktionszeit reagieren Tierarten empfindlich auf Störungen, welche über das gewöhnliche Maß hinausgehen.

➔ **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung ist eine Flächeninanspruchnahme verbunden. Infolge der Überbauung zuvor unversiegelter Flächen werden Habitate verschiedener Arten erheblich beeinträchtigt und gehen gegebenenfalls verloren.

➔ Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht)

Von dem geplanten Wohngebiet sind keine erheblichen betriebsbedingten Lärmemissionen zu erwarten. Durch die vorhandene Eingrünung des Baugebietes werden Lärm, Bewegungsunruhe und Lichtemissionen in die Umgebung minimiert. Durch die zukünftige, dauerhafte Nutzung des Gebietes kommt es jedoch innerhalb des Plangebietes zu erhöhten Lichtemissionen.

➔ Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich

Nachfolgend wird im Detail auf die Artgruppen und gegebene Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingegangen:

Bei Fällung und Entfernung von Gehölzen kommt es zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln mit Bindung an Großgehölze. Bei Beachtung der Fällzeitenregelung nach § 39 BNatSchG können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Fällung von Gehölzen ist erheblich. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird der bestehende Baumbestand bestmöglich in die Planung eingepasst und Neu- sowie Ersatzpflanzungen geplant (Pflanzung nach verfügbarer Flächenkapazität, vorzugsweise im Innenbereich des Plangebietes). Im Zuge der Baudurchführung kann es ebenso zur Ansiedlung von Brutvögeln im bereits bestehenden Gehölzbestand sowie in Gebüsch (Frei- und Höhlenbrüter) oder auf offenen Bodenbereichen (Bodenbrüter) kommen, welche durch Lärmemissionen in ihrer Reproduktion gestört werden könnten. Eine Gefährdung kann nicht ausgeschlossen werden. Rastvögel wie Saatgans, Kiebitz und Blässgans nutzen bevorzugt Grünland- oder Ackerflächen zur Nahrungssuche und als Rastplatz. Jedoch bevorzugen sie dabei große Schläge mit wenig umgebender Störung und sicheren / freien An- und Abflugmöglichkeiten, was das Plangebiet trotz der Lage in der Nähe des Wassers durch die umgebende Bebauung und der kleinen Flächengröße der offenen Bereiche unattraktiv macht. Da in der Umgebung in großem Umfang um den Scharmützelsee weitere und attraktivere Grünland- und Ackerflächen vorliegen, bleibt die Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit kann ein möglicher Artenschutzkonflikt vermieden werden. Es kann angenommen werden, dass die Lebensräume, soweit möglich, nach Abklingen der Störungen wieder besiedelt werden. Dauerlärm, der zu einer nachhaltigen Entwertung von Lebensräumen führen kann, z. B. durch Maskierung von Informationen (Reviergesang, Annäherung von Fressfeinden) ist nicht zu erwarten.

Im Bereich des Sportplatzes und den westlichen Freiflächen im Zentrum der Bungalowdörfer konnten im Rahmen der Vorortbegehungen (Mai 2025 bis August 2025, 4-fach) mehrere juvenile und adulte Individuen der Zauneidechse nachgewiesen werden.

Großsäuger wie u.a. Rehwild, Schwarzwild und Dachs können das Plangebiet potenziell zur Nahrungssuche sowie als Setzhabitat nutzen. Aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen Störungen, welche ebenfalls durch die Nutzung als Pferde- und Ziegenweide sowie aufgrund der Bewachung durch Hunde besteht, ist das Plangebiet als Setzhabitat als nachrangig zu betrachten, eine Nutzung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Kleinsäugetieren wie bspw. die Gartenspitzmaus kann infolge der Ausprägung der Fläche nicht ausgeschlossen werden. Dies sind jedoch mobile Arten, welche bei Störungen das Gebiet meiden und in der nahen Umgebung ebenfalls geeignete Habitate finden. Der Europäische Maulwurf (*Talpa europaea*) hingegen wurde bei der Bestandaufnahme im nordöstlichen sowie südlichen Randbereich des Plangebietes erfasst. Um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden sind Vergrämuungsmaßnahmen umzusetzen. Fledermäuse können das Gebiet neben der abendlichen Jagd, ebenfalls als Sommerquartier nutzen. Für eine Überwinterung sind die kleineren Bungalowbauten einschließlich der Sanitärgebäude grundsätzlich ungeeignet, dies gilt weiterhin für die drei größeren Wohnblocks, welche durch ihren aktuellen Zustand mit zahlreichen defekten Fenstern und Türen nicht ausreichend frostfrei sind, um eine Eignung als Überwinterungsquartier darzustellen.

Aufgrund der Bestandsituation auf der Fläche, bietet diese der Hornisse geeignete Habitate und Strukturen zum Nestbau. Eine Gefährdung der Arten sowie deren Reproduktion kann nicht ausgeschlossen werden, wodurch bauvorbereitende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der Gemeine Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*) bevorzugt Waldflächen als Lebensraum mit ausgeprägter Mulmschicht. Die Fläche stellt in ihrer Ausprägung keinen typischen Wald dar, jedoch die umliegenden und vor allem nordwestlich angrenzenden Bereiche. Trotz Vorhandensein von Pferden mit nutzbarer Kotproduktion für die Reproduktion der Art, wurde auf der Fläche lediglich 1 Individuum erfasst, was dafürspricht, dass der Vorhabenort in seiner Ausprägung nicht geeignet ist. Daher ist unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen auf dem Plangebiet und geeigneter umliegender Habitate eine erhebliche Beeinträchtigung der Art im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.

Das Einzelexemplar der Zwergmispel wurde vermutlich in der Vergangenheit östlich des ehemaligen Wohngebäudes sowie der ehemaligen Bungalow-Siedlung künstlich gepflanzt. Der Artbestand wird durch den geplanten Eingriff nicht geschädigt. Durch die Beräumung und Neugestaltung der Vorhabenflächen werden die Lebensräume und vorhandenen Bestände der Sand-Strohblume und Heide-Nelke zerstört. Die Echte Rentierflechte wurde kleinflächig im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (lichterer Kiefernbestand) nachgewiesen. Die Art ist in der Region um Bad Saarow aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen verbreitet. Bei Beanspruchung der Vorhabenfläche ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den lokalen Artbestand.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe separat erstellte „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“), die Arten weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben bzw. die Voraussetzungen zur Wiederherstellung/-ansiedlung nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Die Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrs-, Erholungs- und Gewerbeflächen gilt als wichtiger Baustein der Deutschen sowie Brandenburgischen Nachhaltigkeitsstrategie [18]. Demnach soll gemäß der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie [25] die Flächeninanspruchnahme in Deutschland bis 2030 von 520.000 m² auf unter 300.000 m² pro Tag gesenkt werden. In Brandenburg existiert ein eigenes, mit dem Ziel des Bundes korrespondierendes, „Flächensparziel“. Der Flächenanspruch sollte für Brandenburg im Zeitraum von 2017 bis 2020 auf 13.000 m² pro Tag begrenzt werden. Bei der Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie (2019) wurde allerdings kein Ziel festgelegt.

Das Schutzgut Fläche liegt nach Flächennutzungsplan im Bereich Sondergebiet „Beherbergung/ Freizeit/Hotel/Sport/Bildung/Ferienhaus“. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Ferienhaussiedlung mit 29 bestehenden Ferienhausbaracken, 10 größeren Sanitär- und Gastronomiebaracken, einem Wohnhaus, drei 3-etagigen Wohnblöcken sowie kleineren Infrastrukturrainen einschließlich Wegestrukturen mit einer vollversiegelten Gesamtgrundfläche von etwa 10.570 m². Die weitere Fläche ist hauptsächlich eine „Parkanlage“ (~ 57 %) und „Nadelholzforst mit Laubbaumarten“ (~ 14 %).

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Fläche würde sich bei Nichtdurchführung der Planung innerhalb des Plangebietes keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – bauzeitliche Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Es wird zudem davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Teilbereiche nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept der Baugebietsflächen einbezogen werden.

➔ Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die anlagebedingte Neuversiegelung werden sowohl bereits vollversiegelte als auch bisher unbelastete Flächen in Anspruch genommen. Dadurch wird ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche verursacht. Eine Zunahme der Fragmentierung der Landschaft wird dadurch vermieden, dass die Neuinanspruchnahme von Fläche im bestehenden Siedlungsbereich sowie durch die Reaktivierung der bestehenden Brache erfolgt. Die zulässige Flächenversiegelung durch den Bebauungsplan liegt bei ca. 23.240 m² (plus bis zu 11.620 m² Überschreitung für Nebenanlagen) und stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Allerdings wird durch den Rückbau der Ruinen die neu entstehende Flächenversiegelung verringert.

➔ Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich

2.3.4 Schutzgut Boden

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß digitaler Bodenkarte 1:300.000 vergleyte, podsolige Braunerden [9].

Die Böden sind tiefgründig, gut durchlüftet und durchwurzelbar sowie, je nach Ausprägung des verwitternden Ausgangsgesteins, sehr vielfältig in ihrer Fruchtbarkeit [8]. Aufgrund der Ausprägung in Form der Podsolierung und Vergleyung besteht Grundwassereinfluss auf die oberen Schichten sowie durchlässiger (in diesem Fall sandiger) Oberboden mit sauren Bedingungen, welcher durch Niederschlag dazu neigt zu verarmen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:

Der podsolierte, vergleyte Braunerde-Boden ist aufgrund der genannten Einflüsse innerhalb des Plangebietes mit einer mäßigen Bodenfruchtbarkeit zu bewerten. Der Oberboden besitzt keinen bis wenig Humus.

Filter-, Puffer- und Speicherkapazität:

Die Filter, Puffer- und Speicherfunktion in der vorhandenen Braunerde ist mittel, wird jedoch durch die Podsolierung langfristig verringert.

Regionale Seltenheit, Schutzwürdigkeit:

Die im Plangebiet vorkommenden Bodenformen weisen keinerlei Seltenheit auf [10].

Natürlichkeitsgrad / Lebensraumfunktion:

Der Natürlichkeitsgrad der Böden im Plangebiet ist durch den anthropogenen Einfluss im Siedlungsgebiet beeinträchtigt.

Archivfunktion:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich dabei um 90615 „Gräberfeld Bronzezeit“ auf einer Fläche von ca. 62.000 m². Potenziell betroffen durch die Baumaßnahmen sind ca. 9.578 m², wobei lediglich Teilbereiche dieses Bereiches (ca. 5.000 m²) nicht tiefgründig, als Parkplatz überbaut werden.

Vorbelastungen

Vorbelastungen des Schutzgutes Boden bestehen aufgrund der vorherigen gewerblichen / touristischen Nutzung des Plangebietes als Ferienhaussiedlung mit zugehörigen größeren Gastro- und Sanitärgebäuden und drei Wohnblocks.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Boden würde sich bei Nichtdurchführung der Planung eine Verschlechterung gegenüber dem Bestand ergeben. Aufgrund der Ruinen, welche zum aktuellen Zeitpunkt, der jahrelangen ungeschützten Auslieferung der Witterung durch Nässe, Baum- und Astbrüche, bereits verwittern und zusammenbrechen. Zusätzlich wurden die Gebäude durch Vandalismus erheblich geschädigt. Aus diesem Grund können durch die zunehmende Verwitterung und Beschädigung Baustoffe mit der Zeit ins Erdreich gelangen.

➔ **Verschlechterung bei Nichtdurchführung der Planung**

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – bauzeitliche Flächeninanspruchnahme

Es wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept der jeweiligen Baugebietsfläche einbezogen und temporäre Bauflächen vollständig zurück gebaut werden.

➔ Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neubebauung betrifft vorbelastete bzw. anthropogen beeinflusste Böden. Die anlagenbedingte Neuversiegelung des Bodens beträgt durch die geplante Ferienhausbebauung ca. 35.896 m² neue Vollversiegelung (Gebäude, Wege, Parkplätze, Gewässer) sowie 5.652 m² Teilversiegelung (Teilbereiche Parkplatz).

➔ Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich

2.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Östlich des Plangebietes (Entfernung ca. 150 m) liegt ein Großgewässer (Scharmützelsee) mit einer Größe von 12,1 km², welches im nördlichen Teil durch den Wierichgraben sowie im Süden vom Kanal vom Großen Glubigsee gespeist wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Überschwemmungsbereichen [12]. Allgemein ist der Scharmützelsee nicht hochwassergefährdet und ist somit nicht als Hochwasserrisikogebiet mittlerer und / oder hoher Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀ / HQ_{10/20}) aufgeführt.

Grundwasser

Das Plangebiet wird hydrogeologisch durch den Scharmützelsee und den Großen Storkower See gespeist. Gemäß der in ca. 3,2 km südwestlich gelegenen Messstelle in Wendisch Rietz (37501761) beträgt der Grundwasserstand 191 cm u. Gelände = 39,96 m ü. NN (Stand 06/2025) [11].

Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 547 mm/a (Messstation Beeskow, Entfernung ca. 16 km südöstlich) [27]. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der durchlässigen Böden als sehr gering im Bereich von 0-25 mm/a [14] einzustufen. Anhand des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow [28] ist durch den Wunsch zum Ausbau des Tourismus mit einer möglichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung zu rechnen. Diese zukünftige Verringerung wird, durch die im Flächennutzungsplan vorbereiteten Rückbaumaßnahmen, kompensiert.

Die Grundwasserführung unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich vor allem während der Tauperiode im Frühjahr oder nach starken Niederschlägen.

Vorbelastungen

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der vorhandenen Bodenversiegelungen im Bereich der vorhandenen Ruinen und der Wegeflächen (Betonplatten) beeinträchtigt.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Wasser würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – bauzeitliche Flächeninanspruchnahme

Gewässer sind, im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe, nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahmen werden bereits durch die vorhandenen Ruinen vorgeschädigte Flächen genutzt, um die Neuversiegelung und somit die Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich zu beeinflussen.

➔ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Bei Erfordernis einer bauzeitlichen Bauwasserhaltung wird das abgepumpte Grundwasser in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet. Die Einleitung erfolgt ggf. nur temporär und in begrenzter Menge. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Die Verunreinigung von Oberflächengewässern bzw. Grundwasser ist bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Bauablauf auszuschließen (u.a. Vermeidungsmaßnahme V11). Es besteht eine prinzipielle Sorgfaltspflicht insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 5 Abs. 1 WHG).

➔ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Die Baufenster des Bebauungsplans liegen außerhalb der Strandbereichs sowie des Gewässerrandstreifens des Scharmützelsees. Durch die Neuversiegelung geht Retentionsraum, besonders bei Starkregenereignissen, verloren. Aufgrund der innovativen Bauweise mit u.a. intensiver Begrünung auf mehreren Ebenen des Gastronomiebereiches „Seehaus“, kann die Regenwasserrückhaltung trotz Bebauung erhöht werden. Zusätzlich sorgt die Schaffung von Naturseen im Plangebiet sowie die Speisung der Seen mit anfallendem Niederschlagswasser für eine erhöhte Regenwasserrückhaltung. Gemäß Erschließungsplan [29] wird das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert oder ggf. in die geplanten Teiche eingeleitet. Das anfallende Wasser der Dachflächen wird in separate kleine, flache Mulden zur Versickerung eingeleitet. Aufgrund der sandigen Ausprägung des Bodens ist kein erhöhter Oberflächenabfluss gegenüber dem Ist-Zustand sowie keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Planung zu erwarten.

Der Ausbau der geplanten Gewässer erfolgt nachhaltig und ökologisch mittels Tondichtung. Der große Badesees wäre hierbei in einen Schwimm- (Badegäste), Flachwasser- (Kinder, Nichtschwimmer) und Regenerationsbereich (biologische Reinigung) einzuteilen. Demnach kann auf chemische Abdichtungsmaterialien und Wasseraufbereitung verzichtet werden. Angesichts der Ausgestaltung ist bei den Wasserflächen von einer Vollversiegelung auszugehen. Für die Speisung der Gewässer werden keine natürlichen Wasserquellen genutzt.

➔ **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich**

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen bzw. Immissionen

Gemäß Erschließungsplan [29] wird „das Schmutzwasser in die Druckleitung im F.-Engels-Damm (NW110) über ein Pumpwerk eingeleitet. [...] Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers über Freispiegelkanäle.“ Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

➔ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Großklimatisch gesehen unterliegt das Plangebiet kontinentalem Einfluss. West- und südwestliche Strömungen bestimmen die Windverhältnisse. Kleinklimatisch stellt der Standort Siedlungsklima dar.

Auf der im Plangebiet zentral gelegenen Grünlandfläche findet in klaren Nächten bei wind-schwachen Wetterlagen durch die thermische Ausstrahlung in Bodennähe aufgrund der Kleinräumigkeit keine oder kaum Kaltluftbildung statt. Infolge des fehlenden Gefälles kann potenzielle Kaltluft ebenso nicht in andere Bereiche strömen. Somit erfolgen keine, bei austauschschwachen Wetterlagen, Kaltluftströme zur Belüftung von thermisch und lufthygienisch belasteten Stadtgebieten.

Für die Frischluftbildung großräumig relevante Waldflächen sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes, besonders im Südwesten sowie östlich des Scharmützelsees, vorhanden.

Vorbelastungen

Zur Luftqualität liegen lokal keine Daten vor, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Belastung der Luftqualität vorherrscht, da die nächstgelegene Messstation in Wildau, westlich des Plangebietes (Entfernung ca. 29 km) die Luftqualität mit „gut“ einschätzt, wobei diese Messstation bereits vorstädtischen Charakter zu Berlin besitzt [23]. Zwei weitere Messstationen („Hasenholz (Buckow)“, ca. 35 km nördlich / „Spreewald“ ca. 39 km südlich) verzeichnen eine „sehr gute“ Luftqualität, welche den Landschaftsgegebenheiten eher entsprechen als die Station in Wildau. Ebenso liegt die Vorhabenfläche außerhalb größerer Stadtbereiche sowie Industrieanlagen, in denen die Luftqualität nach Angaben des Bundesamtes für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz oft „gut“ bis „mäßig“, selten „schlecht“ ist [23].

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine erhebliche Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Baubedingte Immissionen durch Baumaschinen sind unwesentlich und aufgrund der Verdünnungseffekte nicht erheblich. Gegebenenfalls kann es zeitweilig zu einer vermehrten Staubbildung kommen, welche durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. unterbunden werden kann (siehe Vermeidungsmaßnahme V11).

➔ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die Überbauung der bisherigen Ferienhausbrache durch eine Ferienhausanlage sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der bestehende Gehölzbestand wird bestmöglich in die Planung eingepasst und bleibt großflächig erhalten. Beachtung finden dabei besonders vitale Altbäume und Laubbaumbestände. Die zusätzlich geplante Eingrünung des Plangebietes durch Dachbegrünung, Gehölze, Hecken und Gebüsche wirkt klimatisch ausgleichend.

➔ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, Erholung

Landschaft und Natur wirken auf den Menschen. Dabei ist für viele Menschen das genussvolle Erleben der Landschaft wichtig. Das Plangebiet stellt sich derzeit als ehemalige genutzte Ferienhaussiedlung mit aktuellem Brachestadium, umgeben von Mehrfamilienhäusern, Ferien- und Hotelanlagen, Villen und einer großflächigen Golfanlage am Ortsrand dar. Eine Bebauung ist innerhalb des Plangebietes in Form der Ferienhaus- Gastro-, Sanitär- und größeren Wohnblockruinen vorhanden. Recht zentral befindet sich die Struktur eines ehemaligen Sportplatzes.

Die von der Planung betroffenen Flächen weisen keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist in Richtung Süden, Westen und Norden durch zusammenhängende Forstbestände sowie im Osten durch vorhandene Bebauung am Ufer des Scharmützelsees geprägt.

Der Gehölzbestand auf der Fläche sowie der umgebende Forst wirken grundsätzlich positiv auf das Landschaftsbild. Insgesamt weist das Plangebiet aktuell keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf, die Umgebung jedoch schon.



Abbildung 23: südlich angrenzender Wohnblock, „Friedrich-Engels-Damm“



Abbildung 24: Zuwegung südlich des Plangebietes (ehemaliger Zugang Anlieferungsbereich Kantinenruine)



Abbildung 25: Waldweg südwestlich des Plangebietes



Abbildung 26: Blick zum Scharmützelsee aus Richtung „Friedrich-Engels-Damm“



Abbildung 27: Anschluss zukünftige Zuwegung an „Silberberger Chaussee“ aus Richtung Westen



Abbildung 28: Anschluss zukünftige Zuwegung an „Silberberger Chaussee“ (Blick zur Anschlussstraße)



Abbildung 29: Blick in Richtung Nordwesten auf Grünlandbereich



Abbildung 30: Anschluss Kreuzung im Wald



Abbildung 31: Zufahrt „Wendenstraße“ mit angrenzenden Ruinen (Grenze Plangebiet im Nordosten im Hintergrund, am Zaunbereich)



Abbildung 32: zukünftige Zufahrt zum Plangebiet

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Scharmützelsees und somit in einem Gebiet mit hoher Bedeutung für die Umwelt. Ebenso spielt es für die Erholungswirtschaft und als Wohnstandort eine große Rolle. Umliegend befinden sich das westlich gelegene Großresort für den Golfsport mit dazugehöriger Hotellerie, Gastronomie, Großsporthallen sowie die Pferdeklinik der Universität Berlin mit den zugehörigen Stallungen, Plätzen und Liefer- sowie Fremdenverkehr. Die Umgebung ist mit ein- bis vierstöckigen Ferien-, Hotel- und Wohnhäusern bebaut. Die von der Planung betroffene Fläche wirkt siedlungstypisch, die zu erhaltenden Gehölze lockern das Bild auf.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept des Baugebietes einbezogen werden. Die Fläche stellt aktuell eine eingezäunte Fläche ohne touristische Nutzung dar. Mit Umsetzung des Bauvorhabens wird die Fläche wieder nutzbar gemacht und kann als Erholungsraum dienen.

➔ Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung

Wirkfaktor 3 - anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

In die landschaftsbildprägenden Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes wird durch die Planung in Teilbereichen eingegriffen. Eine Auswahl zu erhaltender, vitaler Altbäume wurde vorgenommen. Die Entwurfsplanung wurde an den Standort der ausgewählten Bäume angepasst und in die weiteren Baumbestände optimal eingepasst. Die Entnahme zwingend notwendiger Großgehölze wird im Zuge der Beräumung der Fläche sowie bei den Baumaßnahmen auf ein notwendiges Maß reduziert. Die Sichtbeziehungen werden durch die geplante Bebauung in Form von ein- bis dreistöckigen Gebäuden nicht erheblich eingeschränkt, da die Bebauung die Baumwipfel nicht deutlich überragen wird. Die geplante Ferienhausbebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und stellt kein erheblich störendes, atypisches Landschaftsbildelement dar.

➔ Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung

2.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe / Sachgüter

Von der Planung ist ein Kulturdenkmal im nordöstlichen Bereich betroffen. Es handelt sich dabei um 90615 „Gräberfeld Bronzezeit“ auf einer Fläche von ca. 62.000 m².

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Wirkfaktor 1 und 3 – bauzeitliche und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die Planung werden siedlungsinterne Vegetationsflächen in Anspruch genommen. Der materielle Verlust wird durch die Wertschöpfung der neuen Planung kompensiert. Im Umfang von etwa 5.000 m² wird potenziell betroffene Bodendenkmalsfläche mit Parkflächen und Wegestrukturen nicht tiefgründig überbaut. Eine Beeinträchtigung des potenziell vorhandenen Bodendenkmales im nordöstlichen Teil des Plangebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden.

➔ **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation erforderlich**

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Innerhalb des Plangebietes stellt der Boden die Grundlage für die Ausprägung des Schutzgutes Flora, Fauna und biologische Vielfalt dar. Die Vegetation hat wiederum Einfluss auf das Klima, das Landschaftsbild und die faunistische Artenvielfalt. Der am Standort vorhandene Boden beeinflusst ebenso den Bodenwasserhaushalt.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die im Zuge der Planung möglichen Wechselwirkungen sind mit der Flächeninanspruchnahme verbunden und demnach mit der Folge der Bodenzerstörung durch Versiegelung sowie der Anlage von Gewässerstrukturen. Dadurch kann es sekundär zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (u.a. Oberflächenabfluss), auf Lebensräume für Flora und Fauna (u.a. Versiegelung), das Klima (u.a. Anlage Gewässerstrukturen), das Landschaftsbild (u.a. Bebauung) und auf den Menschen (u.a. Tourismus) kommen. Die Wechselwirkungen wurden bereits in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern behandelt.

2.4 Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Planungen

An dieser Stelle wird geprüft, ob die planerischen Darstellungen raumbezogene Umweltauswirkungen haben können, die sich räumlich überlagern. Relevante Wirkfaktoren sind großräumig wirksame Effekte wie Zerschneidung, erhöhter Oberflächenwasserabfluss oder Lärmbelastungen. Da keine erheblichen Umweltauswirkungen bzgl. Zerschneidungen, erhöhtem Oberflächenwasserabfluss oder Lärmbelastungen durch die Planung zu erwarten sind, kann es nicht zu räumlichen Überlagerungen von raumbezogenen Umweltauswirkungen kommen. Auf eine kumulative Betrachtung wird daher verzichtet.

2.5 Emissionsvermeidung sowie Umgang mit Abfall / Abwasser

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Erhöhung des Anliefer- und Besucherverkehrs. Die Erhöhung der stofflichen Emissionen durch die geplante Nutzung des Plangebietes sind bei Einhalten der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu vermeiden. Stoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Die anfallenden Schmutzwässer werden, nach durchlaufen verbauter

Fettabscheider, in die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im nördlichen und / oder östlichen Plangebiet abgeleitet. Diese binden an das Kanalnetz in der Straße „Wendenstraße“ bzw. „Friedrich-Engels-Damm“ an. Anfallende und nicht verwertbare Gewerbe-Abfallstoffe werden nach § 3 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ordnungsgemäß getrennt und nach § 7 GewAbfV in Gewerbeabfallbehältern gelagert und dem öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger zugeführt oder bspw. auf Grundlage der Verordnung (EG) 1069/2009 durch ein qualifizierten Entsorgungsbetrieb abtransportiert. Ein Abfallplatz wird im Bereich des nordöstlich gelegenen Parkplatzes geplant.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame / effiziente Nutzung von Energie

Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele erfolgen in der Regel auf der Umsetzungsebene (u.a. Berücksichtigung energiesparender Bauverfahren, Nutzung erneuerbaren Energien).

2.7 Klimacheck

Der Klimacheck prüft zusammenfassend, welchen Beitrag die Bauleitplan zur Bewältigung der Herausforderung des Klimawandels leistet. Während in der Umweltprüfung betrachtet wird, welche Auswirkungen von der Planung auf die Umwelt ausgehen, beurteilt im Gegensatz der Klimacheck, inwieweit die Planung hinsichtlich der Folgen des Klimawandels unterstützend und entlastend wirkt.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden wie folgt berücksichtigt:

- durch die Standortwahl:
 - es werden keine Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanter Funktion in Anspruch genommen
 - keine Inanspruchnahme hochwassergefährdeter Flächen für eine Bebauung
 - durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Solardächern
- durch die Wahl der Architektur / Bauweise:
 - Berücksichtigung energiesparender Bauweisen
 - komplette Regenwasserversickerung auf dem Plangebiet / keine Einleitung in das Abwassernetz: Minimierung der Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate
 - Ausbildung von Teilen der Ferienhäuser als extensiv und / oder intensiv begrüntes Retentionsdach, um das Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt gezielt auf dem Plangebiet, nahe der Gebäude, versickern zu lassen: Minimierung der Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate
 - Bauweise mehrstöckiger Ferienhäuser durch Überwallung der unteren Etage mit Boden zur Begrünung, zur besseren Klimaregulation sowie besseren Einfügung in das Landschaftsbild
 - Bauweise einiger Ferienhausgruppen mit Begrünung des Bereiches, welcher als Zuwegung der Gebäude dient
 - die künstlichen Seebereiche werden ohne zusätzliche Zu- und Abflüsse angelegt, um Stoffeinträge zu minimieren
 - Aufwertung der Freiflächen durch Schaffung eines naturnahen Großgewässers sowie zwei kleinerer Naturseen
 - Regenwasserrückhaltung über die angelegten Seeflächen

- Bauweise des Seehauses mit reduzierter Fundamentgröße (ca. 2/3 in Bezug zum Erdgeschoss)
- intensive und extensive Begrünung auf mehreren Ebenen des Seehauses
- durch optimale Eingrünung des Gebietes:
 - bestmögliche Einpassung der Bestandsgehölze in die Planung
 - Eingrünung der Freiflächen sowie der Grenzbereiche zur Straße „Friedrich-Engels-Damm“

2.8 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen

Landschaftsplanerische Aussagen zum Plangebiet sind im Zuge des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow über die Plandarstellung hinaus, nicht erfolgt. Im Zuge der Planerstellung wurde jedoch auf folgende Aspekte Wert gelegt:

- sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
- Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung berücksichtigen
- Beachtung des § 50 BImSchG – die zweckmäßige, räumliche Zuordnung von Nutzungen, um schädliche Umweltwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden

Bad Saarow ist ein staatlich anerkannter Kurort, Grundlage hierfür ist die Nutzung als Thermalsole- und Moorheilbad seit Anfang des 20. Jahrhunderts. Nach § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Anerkennung als Kurort und Erholungsort im Land Brandenburg (Brandenburgisches Kurortegesetz – BbgKOG) setzt die zutreffende Bezeichnung als Heilbad voraus, dass bspw. neben Vorhandensein des natürlichen Heilmittels in Form von Boden ebenso klimatisch, bioklimatisch und lufthygienische Bedingungen herrschen, die therapeutisch nutzbar sind. Die Vorhabenumsetzung hat keinen langfristigen Einfluss auf die Lufthygiene. Weiterhin 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.

Das bestehende See- und Ufernutzungskonzept von Bad Saarow [6] bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Plangebietes.

Für die Gemeinde Bad Saarow liegt eine Strategische Lärmkarte der 3. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG sowohl für den „Gesamtag“ als auch für die „Nacht“ vor [13]. Dabei wird deutlich, dass es lediglich Lärmüberschreitungen im nördlichen Gebiet aufgrund der L 35 (Saarower Chaussee) sowie durch die anschließende Fürstenwalder Chaussee im

nordöstlichen Bereich des Scharmütelsees, welcher im Ortsgebiet zur Pieskower Straße wird, vorherrschen. Das Plangebiet ist dadurch nicht betroffen.

Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Bad Saarow [5] sieht, wie im Plangebiet vorgesehen, die Versickerung vorrangig auf den Grundstücken vor.

Da Bad Saarow ein staatlich anerkannter Kurort ist, unterliegt er den Lärmschutzbestimmungen für Kurorte [26], diese Regelungen, bspw. bei der Nutzung geräuschintensiver Geräte zur Pflege und Unterhaltung der zukünftigen Erholungsanlage, sind zu beachten.

Weitere umweltrelevante Pläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplan

Luftreinhaltepläne liegen für die Gemeinde Bad Saarow nicht vor.

2.10 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen für schwere Unfälle / Katastrophen

Im Umkreis von 5 km um den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung nach der 12. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) unterliegen, vorhanden [32]. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auch keine Ansiedelung von Betrieben vorbereitet, die der Störfallverordnung unterliegen. Am gewählten Standort besteht daher kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Übersicht der geplanten Maßnahmen

Für folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind Maßnahmen zur Vermeidung und / oder Kompensation erforderlich:

Tabelle 5: im B-Plan verankerte 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 nordöstlichen 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

	Vermeidung im naturschutzfachlichen Sinne
	Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinne

3.2 Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmen innerhalb des Rechtsplanes sind in der folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Abschluss der Bauarbeiten herzustellen. 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.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses erfolgt die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich innerhalb des Plangebietes gemäß „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ [34] und der Baumschutzsatzung des Amtes Scharmützelsee [3] i.V.m. Abstimmungen des Amtes Scharmützelsee bezüglich der Ersatzmaßnahmen für Fällungen [4].

4.1 Ableitung Kompensationsmaßnahme (Versiegelungen)

Insgesamt erfolgen durch das Bauvorhaben anlagebedingte Voll- und Teilversiegelungen auf einer Fläche von insgesamt 41.548 m² (5.652 m² Teilversiegelung, 35.896 m² Vollversiegelung – siehe Kapitel 1.1), abzüglich der Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von 10.570 m² (Vollversiegelung), ergeben sich eine bilanzierbare Vollversiegelung von 25.326 m² sowie eine bilanzierbare Teilversiegelung von 5.652 m². Die Höhe für nicht kompensierbare Bodenversiegelungen ist laut HVE [34] mit einem Richtwert von 10 € pro Quadratmeter anzusetzen.

Mit Schreiben vom 23.07.2025 teilte das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) den Naturschutzbehörden mit, dass die in den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) genannte Ersatzgeldzahlung von 10 Euro je Quadratmeter nicht mehr auskömmlich ist [36]. Es wird empfohlen, bis zum Inkrafttreten der Änderung der HVE, den Richtwert von 10 Euro auf 40 Euro zu erhöhen.

Teilversiegelte Flächen werden mit einem Zahlungswert von 20 € pro Quadratmeter angesetzt (entspricht Versiegelungsgrad von 50 %).

Die Berechnung ist der nachfolgenden Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Ersatzzahlung für bilanzierbare Bodenversiegelungen

Bilanzierbare Bodenversiegelung	Ersatzzahlung pro Quadratmeter in €	Ersatzzahlung in €
Vollversiegelung – 25.326 m ²	40	1.013.040
Teilversiegelung – 5.652 m ²	20	113.040
Gesamt		1.126.080

4.2 Ableitung Kompensationsmaßnahme (Gehölzfällungen)

Im Rahmen des Bauvorhabens (bauzeitliche und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme) sind Gehölzfällungen durchzuführen. Diese sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes Scharmützelsee gemäß Baumschutzsatzung zu kompensieren. Wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt, kann diese mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Hierbei können Ersatzmaßnahmen für Fällungen nicht pauschal festgelegt werden [2]. Die Bewertung des Ersatzes ergibt sich aus einer Berechnung, welche einen Grundwert (je StU) sowie die Bewertung von Gehölzart, Vitalität und Standortsituation einbezieht. Der Baumwert [€] ergibt sich nach der folgenden Formel:

$$A \times B \times C \times D = \text{Baumwert [€]} \quad A - \text{Grundwert}, B - \text{Gehölzart}, C - \text{Standortsituation}, D - \text{Vitalität}$$

Der Grundwert (**A**) wird je nach Stammumfang (StU) angenommen. Es ergeben sich folgende Grundwerte: StU ≤ 15 – 780 € / StU 151-250 cm – 1.560 € / ≥ 251 cm – 2.340 €

Die zu beseitigenden Gehölze wurden nicht artspezifisch aufgenommen. Betreffend der Bewertung der Gehölzarten wird für (**B**) für Laubgehölze pauschal der Faktor 1:1 angenommen sowie für Nadelgehölze 1:0,75.

Die Standortsituation (**C**) wird angesichts der Vorortverhältnisse pauschal mit dem Faktor 0,6 (Gruppengehölze mit guter Entwicklung) angenommen.

Für die Vitalität (**D**) der zu beseitigenden Gehölze wird pauschal der Faktor 0,8 festgesetzt. Dieser begründet sich aus der Tatsache, dass sich die Gehölze überwiegend in einem guten Zustand befinden, jedoch keine Gehölzpflege stattgefunden hat.

Gemäß §1 Baumschutzsatzung des Amtes Scharmützelsee [3] fallen Nadelbäume/Robinien mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern und alle anderen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern unter den Anwendungsbereich. Hierbei werden ausschließlich Gehölze außerhalb der festgesetzten Waldflächen betrachtet. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird separat erstellt.

Im Bereich der privaten Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB (Bereich Parkplätze) und des Sondergebietes „Ferienhaus/Hotel/Freizeit/Bildung“ fallen unter die ausgewiesenen Fällungen insgesamt 384 kompensationspflichtige Gehölze.

Eine Karte der zu fällenden Gehölze sowie eine Liste der kompensationspflichtigen Gehölze, in welcher die Stammumfänge und Unterscheidung in Laub- und Nadelgehölz sowie die Berechnung des Gesamtbaumwertes aufgeführt sind, ist dem separat erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Anhand der Berechnung ergeben sich für die kompensationspflichtigen Gehölze gemäß Baumschutzsatzung folgende Baumwerte [€]:

Baumwert [€] Nadelgehölze gesamt	= <u>56.721,60 €</u>
Baumwert [€] Laubgehölze gesamt	= <u>128.419,20 €</u>
Gesamt	= <u>185.140,80 €</u>

Ersatzpflanzungen sind im Parkplatzbereich (Rand-, Lückenbepflanzung) sowie innerhalb des Sondergebietes entlang der Wegestrukturen, zwischen den Ferienhäusern und im Bereich der Grüninseln anzulegen.

Tabelle 7: Ersatzpflanzungen

Fläche	Anzahl Ersatzpflanzungen
Parkplatz (private Grünfläche)	36
Sondergebiet	78
Gesamt	114

Eine Karte der festgesetzten Ersatzpflanzungen ist dem separat erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Für die Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm) wird in Abstimmung mit dem Amt Scharmützelsee [4] ein Wert von 570 € zugrunde gelegt. Der errechnete Baumwert von 185.140,80 € wird in die Anzahl der Ersatzpflanzungen umgerechnet.

Mit Umsetzung der 114 Ersatzpflanzungen ergibt sich ein Baumwert von 64.980,00 €.

Der verbleibende Restbetrag von 120.160,80 € ist als Ausgleichszahlung zu leisten.

Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für alle Schutzgüter ist in der folgenden **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt.

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 hinaus kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Tabelle 8: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	BEEINTRÄCHTIGUNG		VERMEIDUNG		AUSGLEICH & ERSATZ				Ausgleichbarkeit	
	Beschreibung	Umfang der Beeinträchtigung	Beschreibung	Umfang der Beeinträchtigung	Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	Weitere Angaben	Umfang der Maßnahme		Ort der Maßnahme
Mensch	Baustellenverkehr	nicht erheblich	V1, V11	-	-	-	-	-	-	kompensierbar ü. Boden, Fläche
	Biotopverluste	erheblich	-	-	-	-	-	-	-	kompensierbar
	Gehölzfällungen	erheblich	Erhalt von besonders schützenswerten Individuen / bestmöglicher Erhalt des sonstigen Gehölzbestandes	-	gemäß Baumschutzsatzung	Neu-/ Ersatzpflanzungen	114	Plangebiet	Plangebiet	ausgleichbar
Flora, Fauna, biol. Vielfalt								120.160,80 €	-	kompensierbar
					A1, A4	Artenschutzmaßnahmen: Fledermäuse			Plangebiet	
					A2	Reptilien		Dachbodenausbau	Plangebiet	
					A3	Brutvögel		Reptilienhabitate	Plangebiet	
					A4	Insekten		Nistmöglichkeiten	Plangebiet	vermeidbar / ausgleichbar
Fläche, Boden	Fauna (u.a. Störung), Habitatverlust	erheblich	V1-V10, V15		A1-A3, A5-A9	Habitatanlage / -aufwertung		angep. Beleuchtung	Plangebiet	vermeidbar / ausgleichbar
	Flora (Flächenverlust)	erheblich	V3, V9-V12, V15		A5-A9	Grünmaßnahmen		Gehölzpflanzungen, Blühbereiche etc.	Plangebiet	
	Neuersiegelung Vollv.: 35.896 m² Teilv.: 5.652 m²	erheblich	V12, V13		A11	Entsiegelung		Gehölzpflanzungen, Gewässeranlage etc.	Plangebiet	ausgleichbar
Wasser	Regenrückhaltung	nicht erheblich	V14		-	Ersatzzahlung		1.126.080 €	Plangebiet	kompensierbar
	Grundwasser	nicht erheblich			A5-A10	Gewässeranlage, Begrünung etc.			Plangebiet	vermeidbar / ausgleichbar
Klima / Luft	nicht betroffen	nicht erheblich			-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	Bauwerke	nicht erheblich	sichtverstellt durch Bestandsgehölze max. 2 OGs		-	-	-	-	-	-
	Bodendenkmal	nicht erheblich	organische Architektur		-	-	-	-	-	-
Kultur- & Sachgüter	Bodendenkmal	nicht erheblich	V13		-	-	-	-	-	vermeidbar / kompensierbar ü. Boden, Fläche

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Standort optimal ausgenutzt und die Flächenversiegelung geringgehalten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am Standort unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der Fläche nicht gegeben.

Zusätzliche Angaben

4.4 Angewendete Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Durch die konkreten bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen sowie grünordnerischen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Beeinträchtigungen ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden. Bezüglich bautechnischer Fragen wurde die Beachtung einschlägiger technischer Normen zugrunde gelegt und die Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß angenommen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, da die Angaben vollständig den angegebenen Quellen entnommen werden konnten.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach Vorgabe des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE in Verbindung mit dem Leitfaden “Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ 2009 [31].

4.5 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4c des Baugesetzbuches (BauGB) überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen in Kapitel 2 verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 3) keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es obliegt der Lakeside Investment GmbH als Planungsträger, die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

5. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ferien- und Vital/Ayurveda-Resort“ beabsichtigt die Lakeside Investment GmbH die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Ferienhausanlage (70 Ferienhäuser sowie 3 Gastronomie- und Dienstleistungsgedäude, Tiefgarage, Verkehrsflächen) zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Ferien- und Vital/Ayurveda-Resort“ in der Gemeinde Bad Saarow war einer Umweltprüfung zu unterziehen und somit ein Umweltbericht zu erstellen. Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes stehen die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen durch die Planung, die Festlegung der Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt. Um Störungen zu vermeiden sind die Bautätigkeiten ausschließlich während der Tagzeit durchzuführen. Bei Beachtung einschlägiger technischer Normen und Beschränkung des Baubetriebes auf die tatsächlich beanspruchten Flächen sowie der Beachtung der Hinweise zum bauzeitlichen Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen werden die baubedingten Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt. Die Flächen der Baustelleinrichtung sind nach Maßnahmenfertigstellung vollständig zurückzubauen und angepasst wiederherzustellen.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung durch die Gebäude sowie Verkehrsflächen. Durch die Neuversiegelung geht im Regelfall Retentionsraum verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird geringer. Aufgrund der Bauweise, teilweise mit Übererdung und gebäudenahen kleinen Mulden, sowie intensiver Begrünung des Seehauses und zusätzlicher Schaffung 3 großräumiger Wasserflächen in Form von künstlich angelegten naturnahen Stillgewässern wird ermöglicht, dass das komplette Niederschlagswasser auf der Fläche versickern kann. Erhebliche anlagenbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate somit nicht. Infolge der geplanten Gebäudebauweise und Eingrünung wird sich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben. Unter Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen werden Habitate sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebietes neugestaltet (u.a. Fledermausquartiere, Nistmöglichkeiten) und Beeinträchtigungen der vorkommenden schützenswerte Flora und Fauna vermieden (u.a. Umsetzungsmaßnahmen, angepasste Beleuchtung).

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen können durch das Bauvorhaben bei Emissionen bzw. Immissionen auftreten. Die Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan durch die Installation von geeigneten Gebäudeeinrichtungen vermieden. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Gebäude wird auf dem Plangebiet vollständig versickert und durch Begrünung von Teilbereichen des Seehauses zusätzlich gedrosselt, um den Oberflächenabfluss nicht zu erhöhen. Das Schmutzwasser wird entsprechend geltender Vorschriften eingeleitet. Betriebsbedingte Störungen der Fauna, insbesondere von Fledermäusen und Insekten können durch eine angepasste Beleuchtungsanlage vermieden bzw. verringert werden.

Es wurde festgestellt, dass das durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen keine erheblichen

nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verursachen.

Bezüglich im Plangebiet vorkommender europarechtlich geschützter Tierarten sind neben den Vermeidungsmaßnahmen während der Baufeldfreimachung und des Baubetriebes zusätzlich bauvorbereitende Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Kontrollen, Umsiedlung) durchzuführen. Eine detaillierte Untersuchung ist der separat erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Fazit

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen umgesetzt werden kann. Belange des Umweltschutzes finden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ausreichend Berücksichtigung. Durch den Bebauungsplan werden unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sein.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt in der Umsetzungsphase durch die Gemeinde Bad Saarow und unter Einbeziehung von Fachbehörden.

6. Quellen

- [1] Amt Scharmützelsee, Amtsdirektor, Vorlage zur Beschlussfassung vom 11.10.2021, Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“ der Gemeinde Bad Saarow
- [2] Amt Scharmützelsee, Mailverkehr mit Sachbearbeiter/in Poethke, Mail vom 02.09.2025
- [3] Amt Scharmützelsee, Satzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung), https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/3/2/6/5/3/amt_003.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [4] Amt Scharmützelsee, Informationen zu Ersatzmaßnahmen für Fällungen, Mail vom 02.09.2025 (Bearbeiter/in Poethke)
- [5] Amt Scharmützelsee, Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung), https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/3/2/6/9/2/bs_030.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [6] Amt Scharmützelsee, See- und Ufernutzungskonzept (SUNK), Bad Saarow, <https://www.amt-scharmuetzelsee.de/seite/380929/bad-saarow.html>, Abruf: 13.10.2025
- [7] Bielenberg Architekten, Planzeichnung vorhabenbezogener Babauungsplan Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“ in Bad Saarow, Rechtsplan Stand vom 12.03.2025
- [8] Blume, H.-P.; Brümmer, G.W.; Horn, R.; Kandeler, E.; Kögel-Knabner, I.; Kretzschmar, R.; Stahr, K.; Wilke, B.-M. (2010): Scheffer/ Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde. Springer Spektrum, Berlin-Heidelberg
- [9] Brandenburgisches Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Boden, <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>, Abruf: 13.10.2025
- [10] Brandenburgisches Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Archivböden, <https://www.umweltdaten.brandenburg.de/de/web/guest/boden/karte-des-monats>, 13.10.2025
- [11] Brandenburgisches Landesamt für Umwelt (LfU), Auskunftsplattform Wasser, Grundwassermessstellen, <https://apw.brandenburg.de/>, Abruf: 17.07.2025
- [12] Brandenburgisches Landesamt für Umwelt (LfU), Auskunftsplattform Wasser, Hochwassergefahren- und risikokarten, <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/>, Abruf: 13.10.2025
- [13] Brandenburgisches Landesamt für Umwelt, Bericht zu den Lärmkarten des Jahs 2017 für die Gemeinde Bad Saarow, https://maps.brandenburg.de/Dokumente/Laermkartierung/pdf_2017/12067024.pdf, Abruf: 30.01.2024
- [14] Brandenburgisches Landesamt für Umwelt, Grundwasserneubildungsrate, https://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=Hydrologie_www_CORE, Abruf: 30.01.2024
- [15] Brandenburgisches Ministerium für Landesvermessung und Geobasisinformation <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>, Abruf: 13.10.2025

- [16] Brandenburgisches Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Klimaplan Brandenburg,
<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/klimaschutz/klimaschutz/klimaplan/#>, Abruf: 13.10.2025
- [17] Brandenburgisches Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Erweitere Fassung der Anlage zum Kabinettsbeschluss 16.11.2021 „Aufstellung eines Klimaplanes für Brandenburg – Zwischenstand“,
https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/2022-05-05_Uebersicht-Sektoren-Handlungsfelder-Klimaplan_final.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [18] Brandenburgisches Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, natürlich. Nachhaltig. Brandenburg, Nachhaltigkeitsstrategie für das Land Brandenburg,
https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/nachhaltigkeitsstrategie_bb.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [19] 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: 13.10.2025
- [20] Bundesamt für Naturschutz, Schutzgebiete in Deutschland, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>, Abruf: 13.10.2025
- [21] Bundesamt für Naturschutz, Schutzgebiete in Deutschland, NATURA 2000 Gebiete, Kanalwiesen Wendisch-Rietz,
<https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/kanalwiesen-wendisch-rietz>, Abruf: 13.10.2025
- [22] Bundesamt für Naturschutz, Schutzgebiete in Deutschland, NATURA 2000 Gebiete, Spreewald und Lieberoser Endmoräne,
<https://www.bfn.de/natura-2000-gebiet/spreewald-und-lieberoser-endmoraene>, Abruf: 13.10.2025
- [23] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, Luftqualitätsindex Deutschland, Station Spreewald (DEBB066), Wildau (DEBB112), Hasenholz (Buckow),
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten/luftqualitaet/>, Abruf: 13.10.2025
- [24] Denkmalliste des Landes Brandenburg,
<https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2021/03/12-LOS-Internet-20.pdf>, Abruf: 18.01.2024
- [25] Deutsche Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Weiterentwicklung 2021, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998194/1875176/3d3b15cd92d0261e7a0bcdc8f43b7839/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-2021-langfassung-download-bpa-data.pdf>, Abruf: 18.01.2024
- [26] Deutscher Bundestag, Lärmschutzbestimmungen für Kurorte, <https://www.bundestag.de/resource/blob/415152/3289fa25531ed41d99c200728c20960e/WD-3-475-07-pdf-data.pdf>, Abruf: 01.02.2024

- [27] Deutscher Wetterdienst, jährlicher Niederschlag in mm, https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_8110_fest_html.html?view=naPublication&nn=16102, Abruf: 17.07.2025
- [28] Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow (OT Bad Saarow) Stand 20.07.2006
- [29] IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Verkehrsanbindung und Erschließung "Ferien- und Vitalzentrum/ Ayurveda-Resort" B-Plan Nr. 074 Bad Saarow, Entwurf Stand 02.06.2025
- [30] Land Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [31] Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2006, LABO-Projekt B 1.06, Januar 2009, Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauG – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494_2c1.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [32] Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Betriebsbereiche nach Störfallverordnung der 12. BImSchV, https://metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=themen&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_light_grau_EU_EPSG_25832_TOPP-LUS&E=850783.48&N=5780424.90&zoom=10&layers_visibility=ef6dbb46b001d5779b9253d64e7d4e80&layers=ee317b5800e9ddd8e79cfad8d800f346, Abruf: 01.02.2024
- [33] Landkreis Oder-Spree, Landschaftsrahmenplan, https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2689_3414_1.PDF?1588164088, Abruf: 13.10.2025
- [34] Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/Handlungsanleitung-Vollzug-Eingriffsregelung.pdf, Abruf: 13.10.2025
- [35] Stellplatzsatzung, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Gemeinde Bad Saarow, veröffentlicht am 23.11.2006 im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 16, in Kraft getreten am 24.11.2006
- [36] Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Oder-Spree, Mail vom 29.08.2025 (Bearbeiterin Frau Schreiber)

Teil C: Gutachten / Fachplanungen

- C 1 Grünordnungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74
"Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort"
inkl. Anlage 1 – Grünordnerische Maßnahmen
Entwurf, Stand: 12.12.2025
(perspektive.grün GmbH, Dresden)
- C 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74
"Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort"
inkl. der Anlagen:
Anlage 1 – Maßnahmenblätter
Anlage 2 – Bestandserfassung
Anlage 3 – Artenliste, Relevanzprüfung
Entwurf, Stand: 12.12.2025
(perspektive.grün GmbH, Dresden)
- C 3 Konzept zur Erstellung eines natürlichen Badesees mit Tondichtung
Stand: 13.12.2024
(perspektive.grün GmbH, Dresden)
- C 4 Geotechnischer Bericht
(Baugrundgutachten)
Stand: 10. Dezember 2024
(Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt/Oder)
- C 5 Schalltechnische Untersuchung
für den B-Plan Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort"
Stand: 24.03.2025
(GICON Großmann Ingenieure Consult GmbH, Dresden)
- C 6 Erschließungsplanung
Verkehrsanbindung und Erschließung
"Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort"
mit den Anlagen:
Anlage 1 – Verkehrlicher Lageplan
Anlage 2 – Medientechnischer Erschließungsplan
Stand: 02.06.2025
(IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden)