

Bebauungsplan Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“

Gemeinde Bad Saarow

Begründung zum Vorentwurf

Juli 2024

Aufstellende Behörde

Gemeinde Bad Saarow

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45145 Fax +49 33631 45147
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	6
1.1 Lage des Plangebiets	6
1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3 Anlass und Ziel der Planung	6
2 Verfahren	7
2.1 Einleitungsbeschluss	7
2.1.1 Veränderungssperre	7
2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.6 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
2.7.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.7.2 Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.7.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.7.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
3 Bestandssituation	8
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2 Natur, Landschaft und Umwelt	11
3.2.1 Topographie und Geologie	11
3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser	11
3.2.3 Arten und Biotope	11
3.2.4 Klima und Luft	12
3.2.5 Landschaftsbild und Erholung	13
3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	13
3.3.1 Bodenverunreinigungen	13
3.3.2 Bau- und Bodendenkmale	13
3.4 Erschließung	14
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	14
3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	15
3.4.3 Fußgänger und Radfahrer	15
3.5 Technische Infrastruktur	15
3.5.1 Ver- und Entsorgung	15
3.5.2 Löschwasser	15
4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	15

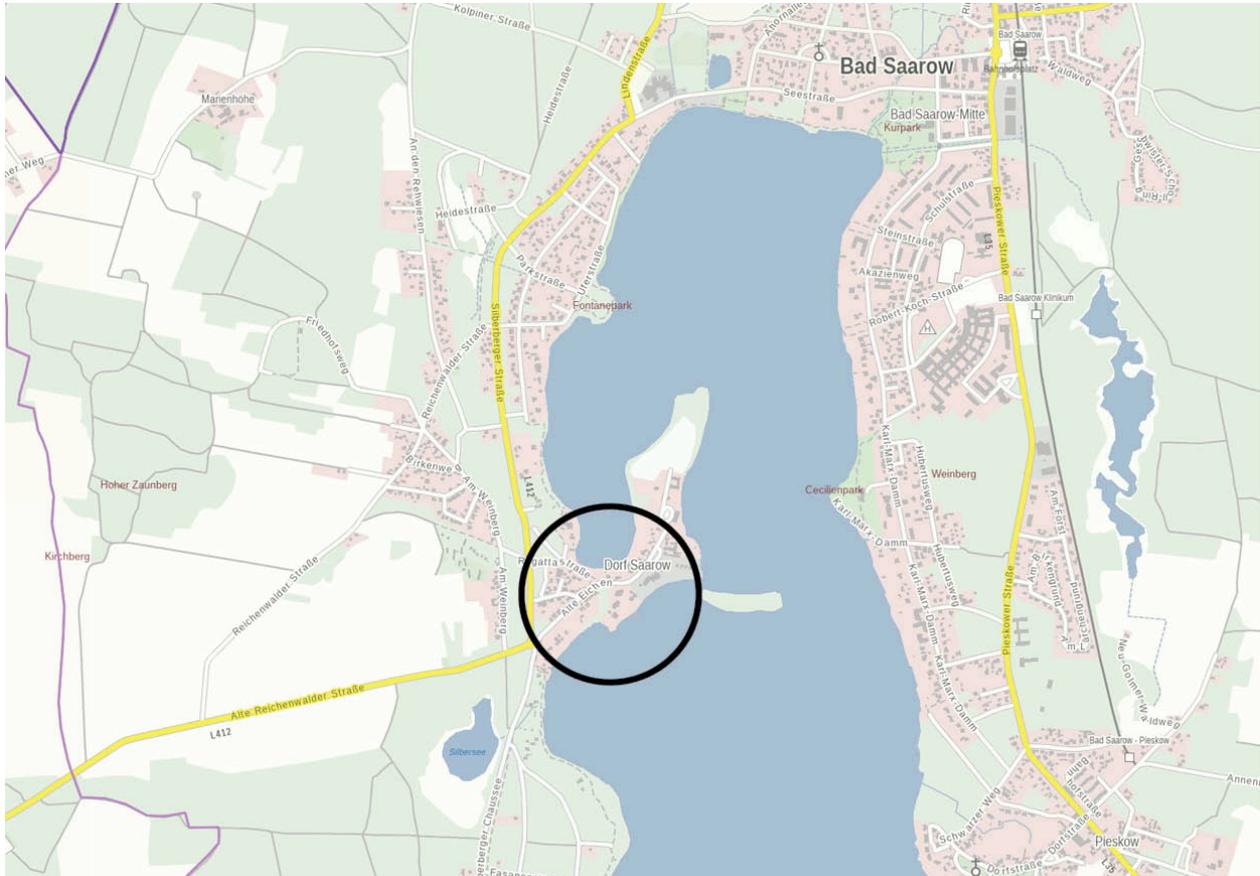
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	16
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	16
4.1.3	Regionalplanung	16
4.2	Landschaftsschutzgebiet	17
4.3	Bauleitplanung	17
4.3.1	Flächennutzungsplan	17
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 047 „Alte Eichen“	18
4.3.3	Bebauungsplan Nr. 060 „Silberberger Straße“	19
4.4	Bauschutzbereich	20
4.5	Kommunale Satzungen und Verordnungen	21
4.6	Konzepte	21
4.6.1	Ortsentwicklungskonzept	21
4.6.2	See- und Ufernutzungskonzeption	22
4.7	Bergbauberechtigung	22
4.8	Wasserrecht	22
4.8.1	Bundeswasserstraße	22
4.8.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete	22
5	Inhalte des Bebauungsplans	23
5.1	Geltungsbereich	23
5.2	Art der baulichen Nutzung	23
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	23
5.2.2	Sondergebiete Hotel	23
5.2.3	Sondergebiete Bootswerft	23
5.3	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3.1	Grundflächenzahl	24
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	24
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	25
5.3.4	Abgrabungen	25
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
5.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	25
5.5.1	Bauweise	25
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	26
5.5.3	Unterschreitung von Abstandsflächen	27
5.6	Größe der Baugrundstücke	27
5.7	Stellplätze und Garagen	27
5.8	Nebenanlagen	28
5.9	Verkehrsflächen	28
5.9.1	Straßenverkehrsflächen	28
5.9.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	28
5.10	Grünflächen	29

5.10.1 Öffentliche Grünflächen	29
5.10.2 Private Grünflächen	29
5.11 Flächen für Wald	30
5.12 Lichtemissionen	30
5.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
5.13.1 Artenschutz	31
5.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	32
5.15 Örtliche Bauvorschriften	33
6 Flächenbilanz	34
7 Prüfung der Umweltbelange	34
8 Auswirkungen der Planung	35
8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	35
8.2 Verkehr	35
8.3 Ver- und Entsorgung	35
8.4 Natur, Landschaft, Umwelt	35
8.4.1 Arten und Biotope	35
8.4.2 Boden, Wasser	35
8.4.3 Klima, Luft	35
8.4.4 Mensch, Erholung	35
8.4.5 Landschaftsbild	35
8.4.6 Kultur- und Sachgüter	36
8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	36
8.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	36
8.6 Maßnahmen der Bodenordnung	36
8.7 Kosten	36
9 Rechtliche Grundlagen	36
10 Anlagen	38
10.1 Textliche Festsetzungen	38
10.2 Nachrichtliche Übernahmen	41
10.3 Hinweise	41

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Saarow Dorf östlich der Silberberger Straße zum Teil auf einer in den Scharmützelsee hineinragenden Halbinsel.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75/1, 75/2, 76, 77, 78, 93, 94, 95, 97, 99, 100, 101, 102, 103/1, 103/2, 103/3, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 121/2, 130, 131/1, 131/2, 132/1, 132/2, 133, 134, 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/8, 138/10, 139, 140/1, 140/2, 140/7, 140/8, 140/9, 143/2, 143/3, 143/8, 145/1, 147, 149, 150, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 339, 393, 394, 395, 396, 418, 424, 425, 427, 428, 431, 439, 441, 443, 444, 445, 446, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 475, 477, 478, 498, 499, 502, 503, 523, 524, 525, 526, 527, 540, 541, 542, 543 (tlw.), 566, 567, 568, 569, 572, 573, 574, 575, 596 der Flur 5, die Flurstücke 21/3, 21/4, 21/5, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 50, 51, 53, 55 der Flur 9 sowie die Flurstücke 702, 703, 704, 705 der Flur 17 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,1 ha.

Entgegen des Einleitungsbeschlusses wird ein Teil des Flurstücks 543, der im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 060 „Silberberger Straße“ liegt, nicht Teil des Geltungsbereichs, um divergierende Planungsziele auszuschließen.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der in jüngster Vergangenheit sich häufenden Bauanfragen mit dem Ziel der Entnahme von Einfamilienhäusern und Schaffung von Wohnanlagen im Bereich von Einfamilienhaus-

¹ Plangrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 9. April 2024

standorten, soll eine Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des Ortsbildprägenden Charakters erfolgen.

Im Plangebiet soll demnach die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten werden. Einzelne Standorte für spezifische Nutzungen wie z. B. Hotelstandorte sollen gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll diesbezüglich bestimmt werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² wird mit den Festsetzungen des B-Plans nicht überschritten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat am 4. Oktober 2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 077 „Dorfanger Saarow Dorf“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

Entgegen des Einleitungsbeschlusses wird ein Teil der Flurstücks 543 nicht Teil des Geltungsbereichs (s. 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets).

2.1.1 Veränderungssperre

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow am 4. Oktober 2022 eine Veränderungssperre beschlossen.

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

2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

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

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

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

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

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

2.7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.7.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

2.7.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Die Grundstücke zentral sowie südlich und östlich im Plangebiet sind überwiegend bebaut. Der nordwestliche Bereich wird durch Waldflächen geprägt.

Das Plangebiet ist durch äußerst heterogene Bebauung und überwiegend durch Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen und Carports sowie dazugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Der westliche Teil des Plangebiets, mit Grundstücken ohne direkten Zugang zum Scharmützelsee, weist eine höhere bauliche Dichte als der östliche Bereich auf.

Im östlichen sowie südlichen Bereich erstrecken sich die privaten Gartenflächen bis zum Ufer des Scharmützelsees. Die Gartenflächen sind zum Teil von Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, bestanden.

Im Nordosten des Plangebiets stehen kleine zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach und großzügigen Gartenflächen. Zwei der Grundstücke besitzen rückwärtig stehende eingeschossige Schuppen bzw. Scheunen und lassen Strukturen eines Dreiseithofes erkennen. Nördlich sowie südlich angrenzend an das auf der östlichen Seite des Dorfangers befindlichen, mit einem Dreiseithof bebauten Grundstück, sind unbebaute Grundstücke vorzufinden.

Östlich des Dorfangers und der Straße „Alte Eichen“ steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach. Seeseitig stehen vier eingeschossige Gartenhäuser sowie eine am Ufer des Scharmützelsees befindliche Terrasse, welche durch Wege miteinander verbunden sind. Das Grundstück verfügt über einen Steg. Südlich an diese Bebauung anschließend findet sich ein Gebäudekomplex, bestehend aus zwei viergeschossigen Hauptgebäuden, einem verbindenden zweigeschossigen Anbau sowie einem unweit nördlich dessen stehenden zweigeschossigen Erweiterungsbau. Die Bebauung wird durch Garagen sowie nicht überdachte Stellplätze ergänzt. Der Gebäudekomplex wurde als Hotelanlage genutzt. Derzeit befindet sich die Anlage im Umbau. Sie soll auch zukünftig als Hotelstandort genutzt werden. Auch dieses Grundstück ver-

fügt über einen Steg. Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück steht ein viergeschossiges Gebäude, welches als Ferienresidenz genutzt wird. Das Grundstück verfügt über eine kleine Steganlage samt Bootshaus.



Bestand (Ohne Maßstab)²

Westlich der Straße „Alte Eichen“ stehen überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern. Am nördlichen Ende des Angers steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Reetdach, das rückwärtig durch einen Schuppen, einen Carport sowie eine Scheune, welche unter Denkmalschutz steht, ergänzt wird. Südlich dessen befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude, welche durch einen Segelclub genutzt werden. Der Segelclub verfügt über eine Steganlage für ca. 20 Segelboote. Südwestlich dessen schließen sich zwei Grundstücke mit direktem Seezugang an. Sie sind jeweils mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, zugehöriger Garage bzw. Carport sowie Wege- und Erschließungsanlagen bebaut. Beide Grundstücke verfügen ebenfalls über jeweils einen kleineren Bootssteg.

Westlich anschließend, zwischen Regattastraße und Ufer des Scharmützelsees, erstreckt sich der „Regattaplatz“, welcher als öffentliche Grünfläche sowie darüber hinaus als Badeeinstieg genutzt wird. Die südwestlich des „Regattaplatzes“ liegenden Grundstücke werden über den zwischen den beiden Wendekreisen liegenden westlichen Teil der Regattastraße erschlossen. Der

² Plangrundlage Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Waurich, Bad Saarow, März 2024

östliche Teil ist dagegen Fußgängern und dem Radverkehr vorbehalten. Nordwestlich des „Regattaplatzes“ befindet sich ein Bootshaus samt einer Steganlage für ca. 15 – 20 Boote und ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, welches unter Denkmalschutz steht. Dieses wird über einen Weg ausgehend von der Regattastraße erschlossen über den auch der Uferwanderweg verläuft und über den der SG Scharmützelsee e. V. und die DLRG Wasserrettungsstation auf dem Flurstück 67 außerhalb des Plangebiets erschlossen wird.

Südwestlich des Bootshauses, befindet sich eine Bootswerft. Sie besteht aus einer ca. 10 m hohen eingeschossigen Halle sowie einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach, welches als Büro genutzt wird. Die zentral im Plangebiet gelegene, an die Bootswerft angrenzende Bebauung, ist geprägt durch zweigeschossige Einfamilienhäuser inklusive Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen bzw. Carports. Die Grundstücke werden über die angrenzenden Straßen „Alte Eichen“, durch einen Teil der Regattastraße, den Mozartweg sowie eine vom Mozartweg ausgehende Stichstraße erschlossen.

Vom Wendekreis „Alte Eichen“ geht ein unbefestigter Fußweg ab und führt in südlicher Richtung über eine Erhebung hinweg bis zu einer öffentlichen Badestelle am Ufer des Scharmützelsees. Der Fußweg wird von großen Bäumen, Strauchwerk, Gebüsch sowie Unterholz gesäumt. Die sich westlich des Fußwegs befindlichen Grundstücke sind durch zweigeschossige Reihenhäuser sowie an die Hauptgebäude angebaute Garagen mit rückwärtigen privaten Gärten geprägt. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück steht ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und freistehenden Garagen. Westlich davon ist das Grundstück durch ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und einer freistehenden Garage bebaut, wohingegen das daran angrenzende Grundstück unbebaut ist. Zwischen diesem unbebauten Grundstück und der Badestelle befindet sich ein weiteres Grundstück, das über einen Weg, welcher über das unbebaute Grundstück führt, erschlossen wird und mit einem eingeschossigen Wohnhaus sowie einer Garage bebaut ist.

Die Bebauung zentral im Plangebiet zwischen der Straße „Alte Eichen“ und Mozartweg ist durch auf kleineren Grundstücken stehende zweigeschossige Wohnhäuser, zum großen Teil mit Satteldach, und Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen und Carports geprägt. Angrenzend zur Silberberger Straße im Westen steht ein zweigeschossiges Gebäude mit größerer Grundfläche und Satteldach, welches als Hotel genutzt wird. Auf dem Grundstück befinden sich Nebengebäude wie Schuppen und Lager sowie eine Betonpflasterfläche, die als Parkplatz genutzt wird. Südlich dessen schließt sich eine teilbefestigte Fläche an, welche ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.

Auch der südliche Bereich des Plangebiets ist, wie der gesamte Geltungsbereich, sehr heterogen bebaut. Hervorzuheben ist an dieser Stelle im Plangebiet die inkonsistente und nicht ortsbildtypische Höhenentwicklung, welche aus sowohl zwei- als auch dreigeschossiger Bauweise resultiert. An der Silberberger Straße stehen neben einem dreigeschossigen in Geschossbauweise errichteten Wohnhaus mit Flachdach zwei zweigeschossige Wohngebäude, eines mit Satteldach sowie eines mit Flachdach. Südlich dessen steht wiederum ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Die Grundstücke verfügen über einen Seezugang und sind auch mit Nebengebäuden wie Schuppen, Garagen und Carports bebaut.

Nördlich dieser Bebauung an der Straße „Alte Eichen“ findet sich ein Grundstück, welches mit einem eingeschossigen Bootsschuppen, einem dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach, das als Vereinshaus genutzt wird, sowie straßenseitig gelegenen Stellplatzflächen bebaut ist. Das Grundstück wird durch einen Segler-Verein genutzt. Es verfügt auch über eine Steganlage für ca. 40 bis 50 Segelboote. Zwischen Segler-Verein und Badestelle befinden sich Grundstücke, die sich durch einen dichten Baumbestand auszeichnen. Auf ihnen stehen seeseitig orientierte kleinere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ergänzenden Nebengebäuden wie Schuppen, Garagen und Carports.

Zwischen der Straße „Alte Eichen“ und der Badestelle verläuft eine als Sackgasse endende Stichstraße, welche einseitig von Stellflächen für 16 Fahrzeuge begleitet wird, welche unter anderem durch Badegäste genutzt werden.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der sog. „Saarower Hügel“, der Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Dieser Raum zeichnet sich allgemein durch hochflächen- und hüggellandartige Reliefformen aus, die von Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet werden.

3.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

Der zentrale Bereich des Plangebiets zwischen Regattastraße und der Straße „Alte Eichen“ ist bei Höhen um 41 m – 42 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben. Die im Plangebiet liegenden Straßen bewegen sich ebenso auf einem Niveau von ca. 42 m ü. NHN. Im östlichen sowie südlichen Bereich des Plangebiets fällt das Gelände in Richtung des Ufers des Scharmützelsees von ca. 42 m ü. NHN auf ca. 39 m ü. NHN leicht ab.

Boden

Im Plangebiet treten Formationen der letzten Kaltzeiten, überwiegend sandige Bildungen der Täler (Seenrinne) auf. Daneben treten Geschiebemergel und Geschiebelehme der End- und Stauchmoränen, sowie kleine Binnendünen und in benachbarten Gebieten Flachmoortorf auf.

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

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

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

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

Die Grundwasserneubildung erfolgt vor allem außerhalb der Vegetationszeit und ist durch den großen Anteil unbebauter und unbefestigter Flächen kaum gestört.

Oberflächengewässer

Sowohl nördlich als auch südlich und östlich grenzt der Scharmützelsee an das Plangebiet an. Gemäß Vermesserplan liegt die Wasseroberfläche des Sees teilweise innerhalb des Plangebiets.

3.2.3 Arten und Biotope

Flora

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus Kiefern-Traubeneichen-Wald.

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



Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)³

Fauna

Für das Untersuchungsgebiet liegen bisher keine faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan Auskunft bzw. werden vorläufig Angaben von anderen Vorhaben in der Gemarkung verwendet. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Vor allem Menschen, Lärm, Kfz-Bewegungen und intensive Pflegearbeiten stören die natürliche Lebenswelt im Plangebiet (Fluchtwirkung). Im ufernahen Bereich des Scharmützelsees halten sich zahlreiche Wasservögel auf. Zu diesen Wasservogelarten gehören der Höckerschwan, die Stockente, die Bläsralle und Möwenarten.

Die beiden Inseln „Großer Werl“ und „Kleiner Werl“ ca. 50 m südöstlich bzw. 300 m südlich des Plangebiets sind außerdem für das Vorkommen der Wasservogel Kormorane bekannt. Sie nutzen die Inseln unter anderem zum Brüten. Darüber hinaus ziehen die Kormorane auch Seeadler an.

3.2.4 Klima und Luft

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

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen, gemessen in Pieskow, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum liegt im Monat Juni.

³ Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 9. April 2024

Die relativ dichte Vegetation, die Bebauung und teilweise das Relief bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung ist im Plangebiet aufgrund des nicht vorhandenen Durchgangsverkehrs gering.

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

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

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Seeuferzone, die sowohl am „Regattaplatz“ als auch an der Badestelle im südlichen Bereich des Plangebiets für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Attraktiv ist das Zusammenspiel aus durchgrünter Bebauungsstruktur und Ausblick auf den Scharmützelsee.

3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.3.1 Bodenverunreinigungen

Altlasten

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

Kampfmittel

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

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

3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

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

- Scheune, Alte Eichen 24, Nr. 09115137,
- Wohnhaus, Regattastraße 4, Nr. 09115422.

Die Baudenkmale werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Baudenkmal, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist:

- Gutsanlage Eibenhof mit Herrenhaus und Parkanlage, Kutscherwohnhaus mit Remise, Kleintierstall, Pferdestall, Eiskeller und Toranlage, Alte Eichen 30, Nr. 09115432

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

Bodendenkmale

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich zu großen Teilen vom in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmal Nr. 90610 (Siedlung Urgeschichte, Siedlung Stein-

zeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter) überlagert. Im westlichen Teil, angrenzend zur Silberberger Straße, wird das Plangebiet zudem vom ebenfalls in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmal Nr. 90605 (Siedlung Bronzezeit) überlagert.



Bodendenkmale (Ohne Maßstab)⁴

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow sind davon abweichende Bodendenkmale dargestellt. Es werden die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmale als maßgeblich nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzend zum Plangebiet verlaufende Landesstraße L 412, Silberberger Straße bzw. Silberberger Chaussee.

⁴ Plangrundlage: Geoportal Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 10. April 2024

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt unmittelbar westlich des Plangebiets an der Silberberger Straße/ Ecke Mozartweg (Bushaltestelle Bad Saarow, Alte Eichen). Dort verkehren die Linien 407 sowie 431 welche das Plangebiet sowohl mit dem Bahnhof der Gemeinde Bad Saarow als auch mit dem Bahnhof der Stadt Fürstenwalde (Spree) sowie den den Scharmützelsee umgebenden Ortschaften verbinden.

3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Silberberger Straße verläuft auf der östlichen Seite ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Innerhalb des Plangebiets wird die Straße „Alte Eichen“ bis zum Wendekreis am „Regattaplatz“ von einem einseitig verlaufenden Fußweg begleitet. Auf den übrigen Verkehrsflächen sind keine gesonderten Fuß- und Radwege vorhanden. Im Abschnitt zwischen den beiden Wendekreisen ist der östliche Teil der Regattastraße lediglich Fußgängern sowie Radfahrern vorbehalten. Der Uferwanderweg mündet von Norden kommend in die Regattastraße.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Abwassererschließung im Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungen in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ in der Silberberger Straße bzw. Silberberger Chaussee erfolgen. Elektro- und Gasleitungen sowie Fernmeldekabel sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld vorhanden.

3.5.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/ min (96 m³/ h) für eine Dauer über mindestens zwei Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

Die Planung folgt zudem dem Grundsatz in § 6 Abs. 3 LEPro 2007, der die Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, gewährt. Öffentliche Zugänge zum Scharmützelsee am „Regattaplatz“ sowie an der Badestelle werden durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

4.1.3 Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29. November 2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21. Juni 2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

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

4.2 Landschaftsschutzgebiet

Die Randbereiche des Plangebiets liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“. Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wurde für folgende Schutzzwecke ausgewiesen: Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für das Wandern, das Rad- und Wasserwandern unter Einbeziehung der dörflichen Infrastruktur.

Das LSG „Scharmützelseegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit Darstellung Geltungsbereich (Ohne Maßstab)⁵

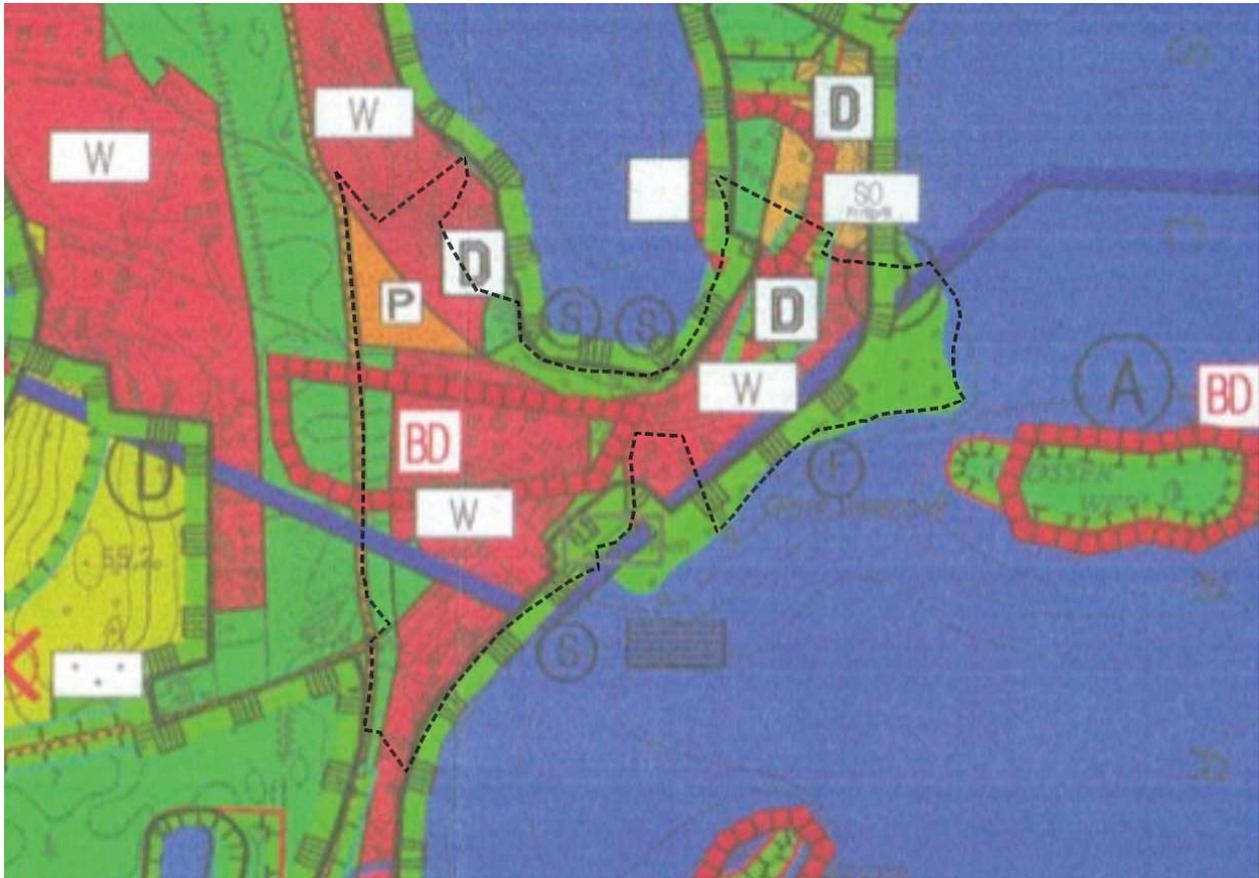
4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13. Juli 2006 rechtswirksam. Der FNP stellt große Teile des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Entlang der Silberberger Straße wird ein ca. 25 m breiter Streifen als Waldfläche dargestellt. Zwischen Regattastraße und Silberberger Straße wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fläche für ruhenden Ver-

⁵ © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 10. April 2024

kehr“ dargestellt. Sowohl der „Regattaplatz“ als auch weite Teile der Uferzonen sowie die Bade-
stelle samt Zugangsschneise vom Wendekreis am „Regattaplatz“ ausgehend werden als Grün-
flächen dargestellt. Der Dorfanger im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird als Fläche für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.



Rechtswirksamer FNP Stand 13. Juli 2006 mit Darstellung Plangebiet (Ausschnitt ohne Maßstab)⁶

Darüber hinaus stellt der FNP innerhalb des Plangebiets zwei Einzelbaudenkmale, zwei Boden-
denkmale, die das Plangebiet überlagern sowie die Grenze des LSG „Scharmützelsee“ dar. Die
Abgrenzung der Bodendenkmale im Plangebiet stellt sich jedoch laut aktueller Denkmalliste des
Landes Brandenburg anders dar.

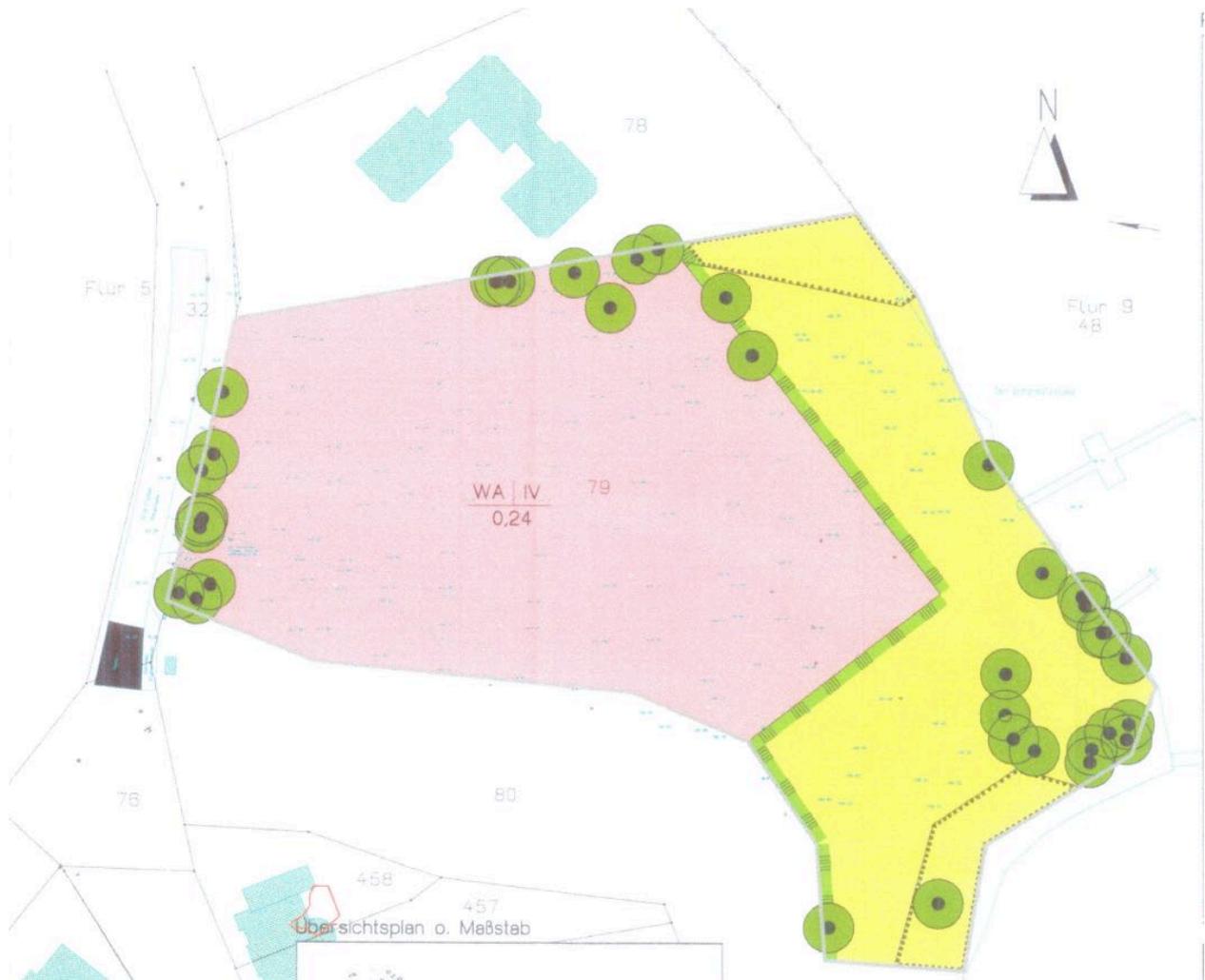
Außerdem stellt der FNP die Grenze einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit
Zweckbestimmung Trinkwasserschutzgebiet dar. Das mit Beschluss Nummer 123/23/83 vom 2.
März 1983 des Kreistages Fürstenwalde festgesetzte Wasserschutzgebiet Bad Saarow wurde je-
doch durch die „Erste Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten“ vom 21.
August 2009 aufgehoben.

Der B-Plan weicht in einigen Bereichen von den Darstellungen des rechtswirksamen FNP ab, ist
jedoch grundsätzlich aus diesem entwickelbar. Der FNP wird gemäß § 13a BauGB im Rahmen
der Berichtigung angepasst.

4.3.2 Bebauungsplan Nr. 047 „Alte Eichen“

Südlich des zentral im Plangebiet gelegenen Wendekreises grenzt der seit dem Jahr 2008 rechts-
kräftige B-Plan Nr. 047 „Alte Eichen“ an das Plangebiet. Er setzt dort ein Allgemeines Wohngebiet
sowie in Ufernähe eine Private Grünfläche fest.

⁶ Amt Scharmützelsee



B-Plan Nr. 047 „Alte Eichen“⁷

4.3.3 Bebauungsplan Nr. 060 „Silberberger Straße“

Nördlich grenzt der seit dem Jahr 2017 rechtskräftige B-Plan Nr. 060 „Silberberger Straße“ an das Plangebiet an und überlagert es zum Teil. In ihm werden die angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit in Richtung Ufer des Scharmützelsees anschließenden Privaten Grünflächen sowie einer Öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil festgesetzt. Die Silberberger Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

⁷ Amt Scharmützelsee



B-Plan Nr. 060 „Silberberger Straße“⁸

4.4 Bauschutzbereich

Auf der Ostseite des Scharmützelsees befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung zum Plangebiet das HELIOS Klinikum Bad Saarow. Das Klinikum verfügt über einen Hubschrauber-Sonderlandeplatz, welcher medizinischen Hubschraubereinsätzen und Krankentransporten sowie den damit im Zusammenhang stehenden Flügen dient.

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) mit Bauhöhenfestlegungen nach § 13 LuftVG des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow innerhalb des 4 km-Bereichs um den Flugplatzbezugspunkt (FBP). Die Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG liegt für den Großteil des Plangebiets bei 100 m über Gelände (Bereich F).

Ein untergeordneter Bereich im östlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb des südlichen Abflugsektors des Landeplatzes. In diesem Bereich (Bereich D) liegt die Bauhöhenfestlegung bei 87 m ü. NN (Normalnull) bzw. 40 m ü. FBP.

Gemäß § 13 LuftVG bedarf es für die Genehmigung von Bauwerken bis zu einer maximalen Höhe der Bauhöhenfestlegung keiner gesonderten Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

⁸ Amt Scharmützelsee



Bauschutzbereich mit Bauhöhenfestlegung und Plangebiet (Ohne Maßstab)⁹

4.5 Kommunale Satzungen und Verordnungen

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

- Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 23. November 2006,
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14. Oktober 2005,
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Bad Saarow, 14. Juni 2013.

4.6 Konzepte

4.6.1 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28. Mai 2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030¹⁰ beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde

⁹ Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, 3. Mai 2024

¹⁰ Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 Endbericht, tourismus plan B GmbH, 28. Mai 2018

Bad Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

Demnach sollen das Wohnen betreffend weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur nur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m² ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Es sollen gezielt Bebauungslücken bebaut werden. Auch soll der Landhauscharakter der Bebauung mit durchgrün-ten Gebieten erhalten werden. In Bezug auf die allgemeine Wohnqualität soll die Attraktivität der anderen Ortsteile (neben Bad Saarow Mitte) erhöht werden.

4.6.2 See- und Ufernutzungs-konzeption

Der Entwurf der See- und Ufernutzungs-konzeption (SUNK)¹¹ liegt im Entwurf mit Stand 8. Mai 2019 vor. Diese hat angesichts des hohen Nutzungsdrucks, dem der Scharmützelsee mit seiner Uferzone und dem angrenzendem Hinterland ausgesetzt ist, als Ziel Vorschläge und Ansätze zur Lösung von Nutzungs- und Interessenkonflikten zu unterbreiten. Die Konzeption legt den Schwerpunkt auf den Zustand und die Nutzung der Uferzone.

Das Konzept stellt neben den öffentlich zugänglichen Uferwegen nördlich und südlich des Plan-gebiets unter anderem auch die öffentliche Badestelle „Alte Eichen“ südlich im Plangebiet so-wie den öffentlichen Badeeingang am „Regattaplatz“ dar. Darüber hinaus beschreibt das Kon-zept das Ziel den „Regattaplatz“ zum offiziellen Badeeingang aufzuwerten.

4.7 Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8. November 1994 gemäß Bundesberggesetz (BBergG) eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). Laufzeitende ist der 8. November 2024.¹²

4.8 Wasserrecht

4.8.1 Bundeswasserstraße

Der an das Plangebiet angrenzende Scharmützelsee ist gemäß § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßen-gesetz (WaStrG) Teil der Storkower Gewässer (SkG) und somit Bestandteil der Bundeswasserstra-ße Dahme-Wasserstraße (Lfd. Nr. 4) und damit gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wasserge-sets (BbgWG) als Gewässer I. Ordnung eingestuft.

Nach der Anlage 1 des Gesetzes stellt die Dahme-Wasserstraße eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes dar. Als Teil der Bundeswasserstraße ist der „Scharmüt-zelsee“ Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), in diesem Fall vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel (WSA). Als Eigentümer ist der Bund gemäß § 7 WaStrG auch für die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen zuständig.

Gemäß § 31 WaStrG kann die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen am Ufer von Bundeswasserstraßen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasser-straßen- und Schifffahrtsamtes bedürfen, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beein-trächtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Si-cherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

4.8.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Hochwassergefahren- und Über-schwemmungsgebieten. Das ehemalige Wasserschutzgebiet Bad Saarow, welches mit Beschluss

¹¹ See- und Ufernutzungs-konzeption (SUNK), Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg, Entwurf 8. Mai 2019

¹² Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportal LBGR Brandenburg, 17. April 2024

Nummer 123/23/83 vom 2. März 1983 des Kreistages Fürstenwalde festgesetzt wurde und das Plangebiet überlagert hat, wurde durch die „Erste Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten“ vom 21. August 2009 aufgehoben.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt die Grenzen seines Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur sowie der gesicherten Erschließung aller Nutzungen erreicht werden kann.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 7) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Anlagen für Verwaltungen sind im Zentrum von Bad Saarow besser angesiedelt, Tankstellen sind an verkehrsgünstiger gelegenen Orten im Gemeindegebiet besser platziert. Gartenbaubetriebe gehen oftmals mit einem erhöhten Platzbedarf einher und werden daher ebenso ausgeschlossen.

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

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

Aufgrund der Erholungsfunktion des Kurorts Bad Saarow und dem damit einhergehenden Bedarf an Ferienwohnungen für Kurgäste im Ort, sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 7) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 6, 9 BauNVO Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO, d. h. Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind allgemein zulässig.

TF 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13 BauNVO allgemein zulässig.

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

5.2.2 Sondergebiete Hotel

Die Flurstücke 140/1 und 140/7 der Flur 5 sowie Teile der Flurstücke 34 und 77 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel (SO Hotel I und SO Hotel II) festgesetzt. In den Sondergebieten Hotel I und Hotel II sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen entsprechend des Bestands zulässig.

TF 1.3 In den Sondergebieten SO Hotel I und SO Hotel II sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig.

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

5.2.3 Sondergebiete Bootswerff

Die Flurstücke 72, 138/8, 149, 393 und 396 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bootswerff (SO Bootswerff I und SO Bootswerff II) festgesetzt. Im Sondergebiet SO Bootswerff I sind die erforderlichen Gebäude und Anlagen für den Werftbetrieb, Lagerflächen

für Boote und Materialien, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig.

TF 1.4 Im Sondergebiet SO Bootswerft I sind die erforderlichen Gebäude und Anlagen für den Werftbetrieb, Lagerflächen für Boote und Materialien, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig.

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

Am Ufer des Scharmützelsees steht auf den Flurstücken 54 und 72 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow im Bestand ein dem Bootswerftbetrieb zugehöriges Bootshaus sowie eine Slipanlage zum Ein- und Auswassern von Booten. Auch diese sollen planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird das Sondergebiet SO Bootswerft II festgesetzt. Im Sondergebiet SO Bootswerft II sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung sowie zum Ein- und Auswassern von Booten zulässig.

TF 1.5 Im Sondergebiet SO Bootswerft II sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung sowie zum Ein- und Auswassern von Booten zulässig.

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

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Sondergebieten durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ergänzend wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass der durchgrünte sowie ortsbildtypische Charakter des Erholungsstandorts Bad Saarow erhalten und entwickelt werden kann.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. In den Sondergebieten SO Hotel I, SO Hotel II und SO Bootswerft I wird die Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Durch die Festsetzung der GRZ weit unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird der dörfliche Charakter sowie gleichzeitig eine offene und lockere Bebauungsstruktur gesichert. Im Sondergebiet SO Bootswerft II wird die GRZ entsprechend des Bestands mit 0,2 festgesetzt.

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

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

§ 16 Abs. 6 BauNVO

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Ziele der Gemeinde wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zwei Geschossen festgesetzt.

Ausgenommen davon ist Bestandsbebauung die in ihrer Geschossigkeit darüber hinausgeht. Diese wird grundstücksbezogen gesichert. Betroffen davon sind die Flurstücke 111 und 113 im WA 4.1 (drei Geschosse), 339 im WA 4.2 (drei Geschosse), 78 im WA 7.1 (drei bzw. vier Geschosse).

se) und das Sondergebiet Hotel II (vier Geschosse).

Im Sondergebiet Bootswerft II wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, da dort die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (s. 5.3.3 Höhe baulicher Anlagen) ausreichend ist.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung des typischen Orts- und Landschaftsbild mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Bestandgebäude. Allein die Zahl der Vollgeschosse reicht zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen nicht aus. Trotz des im Plangebiet unterschiedlich ausgeformten Reliefs und damit einhergehenden unterschiedlichen Geländeoberkanten, soll so dennoch eine ortstypische und landschaftsbildprägende Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert werden.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Brüstungen, Belichtungselemente) technische Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine) um maximal 1 m überschritten werden.

TF 2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.

§ 16 BauNVO

5.3.4 Abgrabungen

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

Um nachträglich die Abgrabung von Flächen mit dem Ziel Kellergeschosse zu Aufenthaltszwecken zu nutzen und von außen zugänglich zu machen zu verhindern, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen und Treppen aus Kellergeschossen ins Freie sind zulässig.

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

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird zur Sicherung der bestehenden Struktur festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebietsstruktur im Zentrum des Plangebiets durch das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 werden der Bestandsbebauung entsprechend maximal vier Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

5.5.1 Bauweise

Im Plangebiet wird sowohl eine offene Bauweise als auch mehrere abweichende Bauweisen (a1, a2, a3) festgesetzt, um die heterogene Bebauung im Bestand sowie die Ziele der Planung zu sichern. Darüber hinaus wird so der offene und grüne Charakter sowie die ortstypische lockere Bebauungsstruktur gesichert.

In den Sondergebieten SO Hotel I und SO Bootswerft I wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 5, WA 6 und WA 7.1 ausgenommen des Grundstücks mit Dreiseithof auf dem Flurstück 39 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies dient der Sicherung des offenen und grünen Charakters und der für die Gemeinde Bad Saarow typischen lockeren Bebauungsstruktur mit Gartenstadtcharakter. Daneben wird so der Forderung der Gemeinde nach Gebäudelängen von maximal 25 m Rechnung getragen.

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 sowie auf dem Grundstück mit Dreiseithof auf dem Flurstück 39 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow und im Sondergebiet Bootswerft II wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig dürfen Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO errichtet werden. So wird der bauliche Bestand langfristig gesichert.

TF 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die mögliche Grundfläche durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (s. 0 Überbaubare Grundstücksfläche) hinreichend definiert ist.

Im Sondergebiet SO Hotel II wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a3 festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 65 m nicht überschreiten. Gleichzeitig dürfen Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO errichtet werden. Dies dient ebenfalls der Sicherung des bestehenden Bebauungsstruktur.

TF 3.3 In der abweichenden Bauweise a3 dürfen Gebäude eine Länge von 65 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet zu großen Teilen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch sich am Bestand orientierende Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Baugrenzen werden Baufelder definiert, innerhalb derer die Bestandsgebäude gesichert bzw. erweitert und neue Gebäude errichtet werden können.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets am Dorfanger werden zur Sicherung von Bestandsbebauung auf den Flurstücken 23 und 24 Baulinien festgesetzt.

Da der Bestand im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 einen Großteil des Grundstücks einnimmt, aber dennoch planungsrechtlich gesichert werden soll, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.2 weder eine GRZ noch eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Hier richtet sich die zulässige Grundfläche nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Baugebieten gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO entsprechend des baulichen Bestands durch untergeordnete Bauteile wie Treppen und Vordächer bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. Durch nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6 m überschritten werden.

TF 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um maximal 3 m, durch nicht überdachte Terrassen um maximal 6 m überschritten werden.

§ 23 Abs. 2 BauNVO

Auf einzelnen Grundstücken wurden Gebäude errichtet, die die gemäß BbgBO notwendigen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze unterschreiten. Diesbezüglich wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen die legal errichtet wurden, zulässig sind. Nach Abriss der Gebäude sind neue Gebäude mit dem notwendigen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

TF 3.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen, die legal errichtet wurden zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind die Baulinien am Dorfanger sowie ein Teil der Baugrenzen innerhalb des Flurstücks 25/1 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien.

5.5.3 Unterschreitung von Abstandsflächen

Um die historisch gewachsene Bebauungsstruktur sowie die Bauflucht entlang der Westseite des Dorfangers zu berücksichtigen und gleichsam langfristig zu sichern, dürfen bauliche Anlagen auf dem Grundstück nördlich des Angers (Flurstücke 25/1 und 25/2 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow) die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen straßenseitig unterschreiten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden.

TF 4 Auf den Flurstücken 25/1 und 25/2 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO

5.6 Größe der Baugrundstücke

Um den bestehenden landschaftlich geprägten Charakter zu sichern, der im wesentlichen durch große, baumbestandene und durchgrünte Grundstücke geprägt wird, wird in Anlehnung an das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow (s. 4.6.1 Ortsentwicklungskonzept) die zulässige Mindestgröße von neuen Baugrundstücken festgesetzt. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Baugrundstücke die neu abgegrenzt werden eine Mindestgröße von 1.000 m² haben müssen.

TF 5 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind inkl. ihrer Zufahrten in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 23

Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von ihnen Wirkungen wie allgemein von baulichen Anlagen ausgehen.

TF 6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

5.8 Nebenanlagen

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

TF 7 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5.9 Verkehrsflächen

5.9.1 Straßenverkehrsflächen

Die Regattastraße bis zum Wendekreis, der Mozartweg samt der zur Erschließung der zentral im Plangebiet liegenden Grundstücke dienenden Stichstraße, die Straße „Alte Eichen“ als auch die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Silberberger Chaussee bzw. Silberberger Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.

Die Aufteilung der Straßenräume, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb der Straßenräume sind dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Bereiche

Zur Erschließung des nördlich des Plangebiets liegenden Flurstücks 67 (Regattastraße 2) und des Flurstücks 69 (Regattastraße 4) innerhalb des Plangebiets, wird nördlich abgehend vom Wendekreis Regattastraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Uferwanderweg mündet von Norden kommend auf der Fläche.

Die Regattastraße wird zwischen den Wendekreisen Regattastraße und Alte Eichen entlang des Regattaplatzes ebenso als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der angrenzende „Regattaplatz“ wird so in seiner Funktion als Aufenthalts- und Erholungsplatz mit seinem BadeEinstieg respektiert.

Mit der Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche geht die Gemeinde eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch die Anlage einer Mischverkehrsfläche. Eine Überfahung der Fläche ist für Anlieger zulässig.

Fuß- und Radwege

Der Weg zwischen Silberberger Straße und Mozartweg wird im Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Für Fußgänger und Radfahrer wird so eine kurze Verbindung zwischen den beiden Straßen bzw. für Fußgänger zur Bushaltestelle gesichert.

Parkplätze

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird zwischen Silberberger Straße und Wendekreis Regattastraße im Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 und Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Fläche darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow außerhalb des Plangebiets überfahren werden.

TF 8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zwischen der Straße „Alte Eichen“ und der Badestelle im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 festgesetzt. Die Fläche wird unter anderem zum Abstellen von Kraftfahrzeugen durch Besucher der Badestelle genutzt. Darüber hinaus ist die Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 zulässig.

TF 8.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 darf zur Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.10 Grünflächen

5.10.1 Öffentliche Grünflächen

Der Regattaplatz im nördlichen Bereich des Plangebiets wird entsprechend des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Bauliche Anlagen, wie z. B. Wege, Bänke, Schutzdächer oder öffentliche Toiletten, sind zulässig, soweit sie zur normalen Ausstattung einer Parkanlage gehören. Ergänzend erfolgt entsprechend SUNK (s. 4.6.2 See- und Ufernutzungskonzeption) die Festsetzung als Badeplatz. Über die Grünfläche wird eine Erreichbarkeit des Ufers des Scharmützelsees für die Öffentlichkeit gewährleistet.

Vom Wendekreis „Alte Eichen“ zieht sich in südlicher Richtung eine dicht mit Bäumen bestandene Fläche bis zur Badestelle am Scharmützelsee. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ebenso als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Fläche wird im südlichen Bereich entsprechend SUNK (s. 4.6.2 See- und Ufernutzungskonzeption) die Nutzung als Badeplatz festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier zulässig, sofern sie zur normalen Ausstattung eines Badeplatzes gehören, wie z. B. Bänke und Fahrradstellplätze.

5.10.2 Private Grünflächen

Die seeseitigen Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Private Haus- und Erholungsgärten PG festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt so, dass die seeseitig im Bestand vorhandenen baulichen Nutzungen wie z. B. Terrassen innerhalb der Baugebiete liegen. Die Grenzen zwischen privaten Grünflächen und Baugebieten liegen außerhalb des LSG „Scharmützelseegebiet“ (s. 4.2 Landschaftsschutzgebiet).

Innerhalb der privaten Grünflächen können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundflächen und Höhen nicht überschreiten.

TF 9.1 Innerhalb der privaten Grünflächen PG können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundflächen und Höhen nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke zulässig.

TF 9.2 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.11 Flächen für Wald

Zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Waldflächen im Westen und Norden des Plangebiets, werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt. Dies betrifft die Fläche zwischen nördlicher Plangebietsgrenze, Uferwanderweg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1. Auch westlich dieser Fläche, wird zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1, der Regattastraße sowie der Silberberger Straße eine Fläche für Wald festgesetzt. Südlich dessen wird eine weitere Fläche als Fläche für Wald festgesetzt, welche durch die Regattastraße, den Mozartweg, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie die Silberberger Straße begrenzt wird. Angrenzend zum Kreisverkehr Silberberger Straße/ Silberberger Chaussee im Süden des Plangebiets wird eine weitere Fläche als Fläche für Wald festgesetzt. Sie wird durch das Sondergebiet Hotel I, das allgemeine Wohngebiet WA 1, die Straße „Alte Eichen“ sowie die Silberberger Straße begrenzt.

5.12 Lichtemissionen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt ist die Licht-Leitlinie¹³ des Landes Brandenburg zu beachten.

Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

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

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

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

¹³ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014

7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

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

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

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit wesentlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, die über das bisherige Maß hinausgehen.

Flächenbefestigungen betreffend wird jedoch eine Festsetzung getroffen die die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ermöglicht. Demnach müssen befestigte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

TF 10.1 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.13.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden innerhalb der Vegetationsperiode 2024 untersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Grundsätzlich werden jedoch folgende Festsetzungen getroffen bzw. Regelungen zu beachten.

Einfriedungen

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

TF 10.2 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

TF 10.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Artenschutz

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde arten-

schutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

5.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich werden keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Um jedoch den Anteil von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet und damit den Ortsbildcharakter mit seinen überwiegend großzügigen begrünten Gartengrundstücken sowie gleichzeitig Lebensraum für die Artenvielfalt zu sichern, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im B-Plan festgesetzt. Daher sind je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m) , 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

TF 11 Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu verwenden. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

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

Pflanzliste 1 – Bäume	
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

5.15 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO werden Werbeanlagen nur zugelassen, wenn sie auf im Plangebiet zulässige Nutzungen hinweisen. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden. Werbeanlagen die im Gebiet auf Nutzungen außerhalb des Gebiets hinweisen werden so ausgeschlossen.

TF 12.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie auf im Plangebiet zulässige Nutzungen hinweisen.

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

Einfriedungen

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

TF 12.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

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

6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m ²	Geschosse	Mögliche Geschossfläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete					
WA 1	6.961	0,2	1.392	2	2.784
WA 2	11.952	0,2	2.390	2	4.780
WA 3	5.036	0,2	1.007	2	2.014
WA 4	8.840	0,2	1.768	2	3.536
	1.547	0,2	309	3	927
WA 5	511	0,2	102	2	204
WA 6	10.605	0,2	2.121	2	4.242
WA 7.1	2.235	0,2	447	4	1.788
WA 7.2	6.210	0,2	1.242	2	5.484
Sondergebiete					
Hotel I	3.200	0,3	960	2	1.920
Hotel II	5.873	0,3	1.000	2	2.000
			762	4	3.048
Bootswerft I	2.318	0,3	695	2	1.390
Bootswerft II	313	0,2	63	1	63
Zwischensumme	65.601		14.258 < 20.000*		34.180
Öffentliche Grünfläche	10.223				
Private Grünfläche	33.123				
Wald	19.436				
Verkehrsfläche	16.108				
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6.374				
Zwischensumme	85.264				
Summe	150.865				

*Eine Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. 2 Verfahren).

7 Prüfung der Umweltbelange

Die Prüfung der Umweltbelange inkl. Aussagen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

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

8.2 Verkehr

Die Aufstellung des B-Plans ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da es nicht zu einer Intensivierung der zulässigen Nutzungen kommt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den Straßenräumen im Plangebiet an.

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung kann zu Eingriffen in den Naturhaushalt führen. Da die Baugebiete jedoch dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen sind Konfliktvermeidungen und – minimierungen möglich und durchführbar.

8.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung kann mit Baumfällungen sowie einem Verlust von Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baumpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

8.4.2 Boden, Wasser

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

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

8.4.3 Klima, Luft

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

8.4.4 Mensch, Erholung

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

8.4.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch den Neubau einzelner neuer Gebäude kann es zu einer geringfügigen Veränderung der Gebietsstruktur kommen, die sich jedoch in die um-

gebenden Strukturen einfügt. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

8.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung betroffen. Bei Beachtung der denkmalrechtlichen Bestimmungen können negative Auswirkungen jedoch vermieden werden.

8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

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

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

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

8.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.7 Kosten

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

9 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10)

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

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

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

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

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 14)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5, S. 5)

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

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

10 Anlagen

10.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5 BauNVO
- TF 1.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13 BauNVO allgemein zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 6, 9 BauNVO
- TF 1.3** In den Sondergebieten SO Hotel I und SO Hotel II sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie dazugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
- TF 1.4** Im Sondergebiet SO Bootswerft I sind die erforderlichen Gebäude und Anlagen für den Werftbetrieb, Lagerflächen für Boote und Materialien, Stellplätze im notwendigen Umfang sowie betriebsbezogene Büro- und Sozialräume zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
- TF 1.5** Im Sondergebiet SO Bootswerft II sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung sowie zum Ein- und Auswassern von Booten zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2.1** Die festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzt sowie deren Grundflächen nicht überschritten werden.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- TF 2.2** Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um maximal 1 m überschritten werden.
§ 16 BauNVO
- TF 2.3** Abgrabungen zur Freilegung und Nutzung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- TF 3.1** In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- TF 3.2** In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- TF 3.3** In der abweichenden Bauweise a3 dürfen Gebäude eine Länge von 65 m nicht überschreiten. Sie dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um maximal 3 m, durch nicht überdachte Terrassen um maximal 6 m überschritten werden.

§ 23 Abs. 2 BauNVO

TF 3.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erneuerungen und Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen, die legal errichtet wurden zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Unterschreitung von Abstandsflächen

TF 4 Auf den Flurstücken 25/1 und 25/2 der Flur 9 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 BbgBO

Größe der Baugrundstücke

TF 5 Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Stellplätze und Garagen

TF 6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen

TF 7 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

TF 8.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P1 darf zur Erschließung des Flurstücks 64 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 8.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Parkplatz P2 darf zur Erschließung des Flurstücks 266 der Flur 5 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Grünflächen

TF 9.1 Innerhalb der privaten Grünflächen PG können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundflächen und Höhen nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

TF 9.2 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen zur Abgrenzung der Grundstücke zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

TF 10.1 Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 10.2 Geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 10.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 11 Je begonnener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 12.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie auf im Plangebiet zulässige Nutzungen hinweisen.

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

TF 12.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

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

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

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

10.2 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Bergbauberechtigung

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

Beschränkter Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) mit Bauhöhenfestlegungen nach § 13 LuftVG des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow innerhalb des 4 km-Bereichs um den Flugplatzbezugspunkt (FBP). Die Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG liegt für den Großteil des Plangebiets bei 100 m über Gelände (Bereich F).

Ein untergeordneter Bereich im östlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb des südlichen Abflugsektors des Landeplatzes. In diesem Bereich (Bereich D) liegt die Bauhöhenfestlegung bei 87 m ü. NN (Normalnull) bzw. 40 m ü. FBP.

Gemäß § 13 LuftVG bedarf es für die Genehmigung von Bauwerken bis zu einer maximalen Höhe der Bauhöhenfestlegung keiner gesonderten Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

10.3 Hinweise

Bodendenkmale

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

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Artenschutz

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Lichtemissionen

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

Satzungen

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

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

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