

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

kleyer.koblitz.siegmüller

11/2024/Frau Pape-Zierke

Naunynstraße 38

Potsdam, den 28.11.2024

10999 Berlin

tel.: 0331/20155-53

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

Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur Bauleitplanung

Hier: BP Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forststraße“ in Bad Saarow, Fl. 11 und 12, div. Flst. (5,3ha)

Stand: Vorentwurf August 2024

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 18.10.2024

Sehr geehrter Herr Siegmüller,
die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren und äußern sich wie folgt:

Ziel der Planung ist die Festsetzung der zulässigen Bebauung innerhalb eines Bereiches, der dem Innenbereich zuzuordnen ist. Nachdem in jüngerer Vergangenheit Baukörper auf Grundstücken im Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße entstanden sind, die aufgrund ihrer Dimensionen dem Ortsbild und Charakter der Gemeinde Bad Saarow nicht entsprechen, hat die Gemeinde Bad Saarow den Beschluss zur Aufstellung eines B-Planes gefasst, der den Erhaltung der ortstypischen Bebauung in diesem Gebiet sichern soll.

Dieses Planungsziel wird grundsätzlich unterstützt.

Dadurch wird die Planung der Lage in einem Kurort in unmittelbarer Nähe des Scharmützelsees (Zugang am Regattaplatz) gerecht. Im Moment scheint es nur noch ein freies Baugrundstück in der Südwestecke des Plangebietes zu geben.

Im Plangebiet gibt es einzelne nicht störende Gewerbebetriebe (Kosmetik, Imbiss), die aus unserer Sicht auch Bestand haben können.

Ferienwohnungen hingegen sollten im Plangebiet verboten werden. Es sollte geklärt werden, wie mit den bestehenden Nutzungen dieser Art verfahren werden soll.

So sind „*Beherbergungsbetriebe*“ im Plangebiet nicht zulässig -Ferienwohnungen sollten ergänzend benannt werden, um Mißverständnissen vorzubeugen-.

An das Plangebiet grenzt im Osten ein Sonderlandeplatz an. Es ist noch einmal zu prüfen, ob die Lärmrichtwerte eingehalten werden.

Begrüßt wird, die Baugrundstücksgröße auf mindestens 1.000 m² festzusetzen.

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

Wir empfehlen auf dieser Grundlage die Festsetzung im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern von *"je begonnener 400 m² angefangener Grundstücksfläche..."* auf **"je begonnener 200 m².."** *angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB"* zu ändern.

Eine große Bedeutung sollte dem Erhalt des großen und alten Baumbestandes (z.B. Altkiefern) bei der Bebauung beigemessen werden. Aus Sicht des Klimaschutzes haben diese schattenspendenden Baum-/Gehölzbestände einen großen Einfluß bei der Verbesserung des Mikroklimas und tragen auch zur Kühlung der umliegenden Flächen/Gebäude bei.

Bei notwendigen Baumfällungen sollte der Ersatz ausschließlich innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Im Norden gibt es einen Gehölzstreifen, der zum Erhalt als Grünfläche festgesetzt ist. Das wird außerordentlich begrüßt.

Neben der schützenswerten Planung des Gartenarchitekten Ludwig Lesser bietet der Grünzug durch den freien Zugang zum See über den gegenüberliegenden Markgrafenplatz den hier lebenden Tierarten (Insekten, Kleinsäuger, Reptilien, Igel, Fledermaus, Marder, Fuchs) einen wertvollen Lebensraum.

Das Flurstück 141 soll nach Vorgaben aus dem FNP und der Forstkarte als Wald festgesetzt werden. Auch diese Festsetzung wird ausdrücklich mitgetragen, zumal das Waldstück auch eine Bedeutung ImmissionsSchutzwald hat.

Der Scharmützelsee liegt in ca. 100 m Entfernung westlich des Karl-Marx-Damms.

Das durch die Gemeinde Bad Saarow am 28. Mai 2018 beschlossene Ortsentwicklungskonzept beschreibt unter Punkt 2.1.7 als künftige Maßnahme den Bau von Tiefgaragen bei Neubauprojekten. *"Stellplätze, Garagen sind bei Neubauprojekten als Tiefgaragen zu errichten."*

Somit wird für die Errichtung von Stellplätzen keine zusätzliche Fläche verbraucht und versiegelt. Aus Sicht des Naturschutzes teilen wir diese Handlungsempfehlungen des *Ortsentwicklungskonzeptes Bad Saarow 2030*, vorausgesetzt, daß dadurch das Wasserregime nicht beeinträchtigt wird.

Schottergärten sind zu verbieten.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

PS:

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Seite des Scharmützelsees
(nicht westlich-s. S. 6/Begründung)

Westlich des Plangebietes befindet sich das LSG Scharmützelsee
(nicht östlich-s. S. 15/Begründung)