

**Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2**  
**„Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße,**  
**Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“**

Gemeinde Bad Saarow

**Begründung zum Entwurf**

März 2026

Die im Verhältnis zum Vorentwurf des B-Plans wesentlich geänderten bzw. ergänzten Passagen sind rot markiert.

**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

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>6</b>
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung	6
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Einleitungsbeschluss	7
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.4.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>8</b>
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
3.2.1	Topographie und Geologie	9
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.2.3	Arten und Biotope	10
3.2.4	Klima und Luft	12
3.2.5	Landschaftsbild und Erholung	12
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	12
3.3.1	Bodenverunreinigungen	12
3.3.2	Bau- und Bodendenkmale	13
3.4	Erschließung	13
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	13
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	13
3.5	Technische Infrastruktur	13
3.5.1	Ver- und Entsorgung	13
3.5.2	Löschwasser	13
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	14
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
4.1.3	Regionalplanung	15
4.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	15
4.2.1	Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“	15
4.2.2	<u>Geschützter Landschaftsbestandteil</u>	16
4.3	Bauleitplanung	16
4.3.1	Flächennutzungsplan	16
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“	17
4.4	Kommunale Satzungen und Verordnungen	17
4.5	Konzepte	17

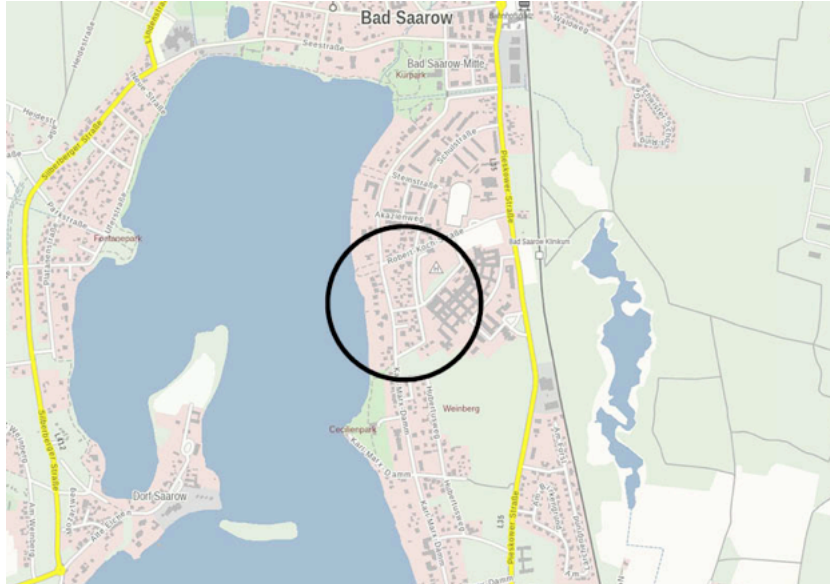
4.5.1	Ortsentwicklungskonzept	17
4.5.2	Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee	17
4.6	Bergbauberechtigung	18
4.7	Wasserrecht	18
4.8	Luftverkehrsrecht	18
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
5.1	Geltungsbereich	19
5.2	Art der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3.1	Grundflächenzahl	20
5.3.2	Geschossfläche	21
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse	21
5.3.4	Höhe baulicher Anlagen	21
5.3.5	Abgrabungen	21
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
5.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.5.1	Bauweise	22
5.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.6	Größe der Baugrundstücke	23
5.7	Stellplätze und Garagen	23
5.8	Nebenanlagen	23
5.9	Straßenverkehrsfläche	23
5.10	Grünflächen	24
5.11	Immissionsschutz	24
5.11.1	<u>Fluglärm</u>	24
5.11.2	Lichtemissionen	24
5.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.12.1	Flächenbefestigungen	25
5.12.2	Artenschutz	25
5.13	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
5.13.1	Pflanzlisten	27
5.14	Örtliche Bauvorschriften	28
5.14.1	Werbeanlagen	28
5.14.2	Einfriedungen	28
5.14.3	<u>Schottergärten</u>	29
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	29
7.2	Verkehr	29
7.3	Ver- und Entsorgung	29
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	30
7.4.1	Arten und Biotope	30
7.4.2	Boden, Wasser	30
7.4.3	Klima, Luft	30
7.4.4	Mensch, Erholung	30
7.4.5	Landschaft	30
7.4.6	Kultur- und Sachgüter	30

7.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	31
7.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	31
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	31
7.7	Kosten	31
<b>8</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>
9.1	Textliche Festsetzungen	32
9.2	Nachrichtliche Übernahmen	34
9.3	Hinweise	35
9.4	Gutachten	37

## **1 Einführung**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bad Saarow auf der östlichen Seite des Scharmützelsees zwischen Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße angrenzend an das HELIOS Klinikum.



**Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>**

### **1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 42/2-42,5, 43/1-43/7, 44-46, 47/1, 47/4, 49, 51, 52, 54/1, 54/2, Teilflächen der Flurstücke 66, 152, 159, 161/2, 257, 275, 284-287, 315, 324, 326, Teilflächen der Flurstücke 349, 353, 354, 355, 375, 358, 360, 364, 402, 403, 441, 442 der Flur 11 und Flurstücke 139/2, 334-337 der Flur 12 der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha.

### **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 Einfamilienhausstandorten soll eine den Vorstellungen der Gemeinde angepasste Planung mit dem Ziel der Beibehaltung des ortsbildprägenden Charakters veranlasst werden.

Wie bereits im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow dargestellt, soll durch die Beibehaltung von gezielten Lückenbebauung der Ortscharakter erhalten werden. Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender Einfamilienhausstandorte.

## **2 Verfahren**

Zur Sicherung der von der Gemeinde gewünschten Vorhaben und Ziele wird die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Der B-Plan wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der Sicherung bestehender Nutzungen innerhalb einer überwiegend bebauten Fläche.

Der B-Plan Nr. 075, mit den Teilplänen 1 und 2, wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten (Teilplan 1 mit einer zulässigen Grundfläche von 5.015 m<sup>2</sup>, Teilplan 2 mit einer zulässigen Grundfläche von 7.431 m<sup>2</sup>). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von

<sup>1</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 20.12.2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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 8.11.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“ der Gemeinde Bad Saarow gefasst.

## **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom 21.10.2024 bis einschließlich 2.12.2024 im Verwaltungsgebäude des Amtes Scharmützelsee statt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für das Amt Scharmützelsee Nr. 10/2024 vom 7.10.2024 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2024 beteiligt.

## **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für das Amt Scharmützelsee Nr. ... vom ... bekannt gemacht.

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

## **2.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB sind 29 Stellungnahmen eingegangen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen stehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mitgeteilt, dass sich das Vorhaben in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung befindet.

Der Landkreis Oder-Spree hat Hinweise zu Waldflächen, Artenschutz, Löschwasserversorgung und Möglichkeit von Neubauten gegeben.

Das KWU Fürstenwalde hat Hinweise zum Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung, zu Anforderungen an Verkehrsflächen, zur Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen, zur Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter und zum Entsorgungszyklus gegeben.

Das Landesamt für Umwelt hat Hinweise zum Lärmschutz (Luftrettungsstation) gegeben.

Der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen hat Hinweise zur Zugänglichkeit des angrenzenden Sonderlandeplatzes gegeben.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zu Leitungstrassen gegeben.

Der Wasser und Bodenverband „Mittlere Spree“ hat Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat Hinweise zu Ferienwohnungen, zum Sonderlandeplatz, zu Anpflanzungen, zu Schottergärten und zur Abdeckung von Lichtschächten gegeben.

Die IHK Frankfurt (Oder) hat Hinweise zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen (Büros) gegeben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee/ Storkow“ hat Hinweise zum Bestand und zu vorhandenen Medien gegeben.

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

### **Auswirkungen auf die Planung**

Nach der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurde das Flurstück 141 aus dem Geltungsbereich genommen, da das Flurstück vom Landesbetrieb Forst als Wald eingestuft wird. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen wurde geändert. Schottergärten wurden ausgeschlossen.

### **2.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen**

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitestgehend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, zugehörigen Garagen und Nebengebäuden bebaut. Südlich der Robert-Koch-Straße und im südlichen Bereich am Karl-Marx-Damm stehen drei- bzw. viergeschossige Gebäude.



### Luftbild (Ohne Maßstab)<sup>2</sup>

Einzelne Grundstücke wurden mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut z. B. das Flurstück 51 an der Robert-Koch-Straße und das Flurstück 42/2 am Karl-Marx-Damm.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich am Karl-Marx-Damm auf dem Flurstück 46 der Flur 11 ein Restaurant mit Außenbereich. Die Mehrzahl der Gebäude steht in einem Abstand von 3 – 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Einzelne Gebäude springen weit von dieser zurück z. B. das Wohngebäude auf dem Flurstück 353. Auf einzelnen Grundstücken wurden Gebäude in einem Abstand von weniger als 3 m an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen herangebaut.

Die Wohngebäude sind von privaten Gartenflächen umgeben. Die Gartenflächen sind sowohl mit Großgehölzen, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, als auch mit Sträuchern bewachsen. Östlich des Plangebiets liegt direkt angrenzend das Gelände des HELIOS Klinikums mit der Luftrettungsstation und dem Hubschrauber-Sonderlandeplatz an der Kreuzung der Forsthausstraße mit der Robert-Koch-Straße (s. a. 4.8 Luftverkehrsrecht). Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz wird von Sonnenaufgang (frühestens 7.00 Uhr) bis Sonnenuntergang täglich betrieben. Durchschnittlich kommt es zu drei Einsätzen pro Tag. Im Norden grenzt das Grundstück des Kindergartens Abenteuerland an das Plangebiet an.

Die Fläche des Plangebiets ist, aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich von Bad Saarow, an drei Straßen, anthropogen vorgeprägt, so dass hier je nach Größe der Versiegelung und Intensität der Nutzung eine mehr oder weniger starke Vorbelastung besteht.

Aufgrund dieser zentralen Lage und vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

## 3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Großlandschaft des „Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets“, mit der Haupteinheit „Saarower Hügel“, zugeordnet. Die Saarower Hügel werden von ausgedehnten Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet und sind Hochflächen- und Hügel am Scharmützelsee., die sich aus flachgeböschtem, teils steilhängigem Hügelland zusammensetzen und von Trockentälern und wasserführende Talrinnen durchzogen sind, die die Landschaft gliedern. Der Scharmützelsee liegt in einer Rinne aus sandigen Böden und lehmigen Sandböden mit geringer bis mäßiger Bodengüte.

### 3.2.1 Topographie und Geologie

#### 3.2.1.1 Topographie

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 44 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) auf ca. 46 m ü. NHN leicht an.

#### 3.2.1.2 Boden

Nach dem Landschaftsplan Saarow-Pieskow (LP SP) liegt das Plangebiet außerhalb seltenerer oder hochwertiger Böden und Reliefformen.

Nach der geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) findet sich im Plangebiet Bodenmaterial aus Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, „Talsand“, Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen, 251 - qw,„ut). Es handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

### 3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

#### 3.2.2.1 Grundwasser

---

<sup>2</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis.de>, Zugriff am 27.1.2025, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Nach hydrologischer Karte HYK 50-1 des LGBR steht im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler an.

In der HYK 50-1 verläuft in Höhe des Karl-Marx-Damms durch das Plangebiet eine Grundwasserhydroisohypse mit 35 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe von 44-46 m ü. NHN liegt der Grundwasserflurabstand demnach bei 9 m unter Geländeoberkante im Nordwestteil bzw. bei 11 m im Südostteil des Plangebiets. Aufgrund der Sandböden ist das Wasserrückhaltevermögen und die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sind sehr gering. Nach HYH 50-3 liegt die Verweildauer des Sickerwassers bei wenigen Tagen bis max. 1 Jahr. Das Gebiet entwässert in Richtung Süden in die Rinne mit dem Scharmützelsee.

Nach LP SP liegt das Plangebiet im Bereich von Flächen mit potentiell hoher bis sehr hoher Gefährdung des Grundwassers.

### 3.2.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Scharmützelsee liegt in ca. 100 m Entfernung westlich des Karl-Marx-Damms.

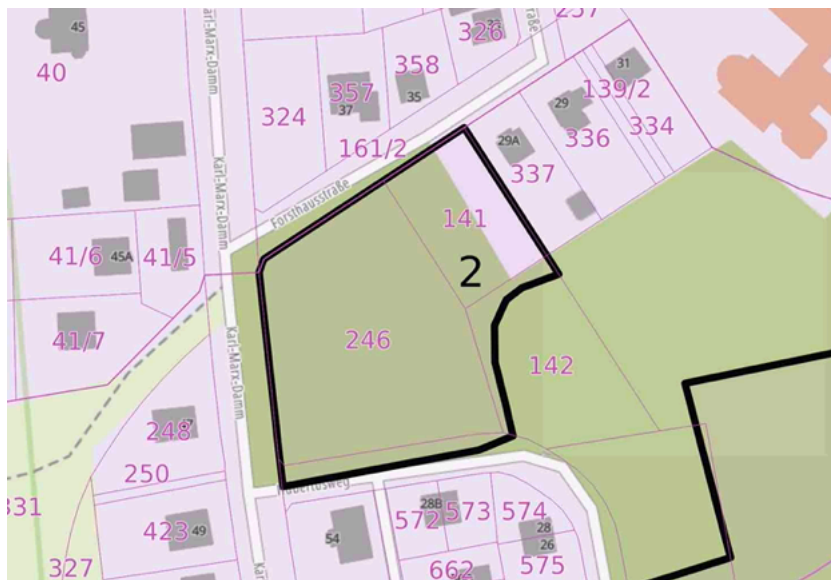
### 3.2.3 Arten und Biotope

#### 3.2.3.1 Flora

Im Plangebiet wäre als potentiell natürliche Vegetation die Hainispengras-Hainbuchen-Buchewald-Gesellschaft, im Bereich des Scharmützelsees wären auf den feuchten Standorten Schwarzerlenwälder der Niedermoore als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Auf Grund der bestehenden Nutzungen und der natürlichen Verhältnisse sind die Flächen im Plangebiet von unterschiedlicher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das pflanzliche Artenspektrum im Plangebiet wird weitestgehend durch den großen Anteil von Privatgärten bzw. von Ziergehölzen bestimmt.

Das südlich des Plangebiets südlich der Forsthausstraße liegende Flurstück 141 und die westlich bzw. südlich angrenzenden Flurstücke 246 und 142 sind Lokaler Immissionsschutzwald 3200 gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).



Forstgrundkarte (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>3</sup>

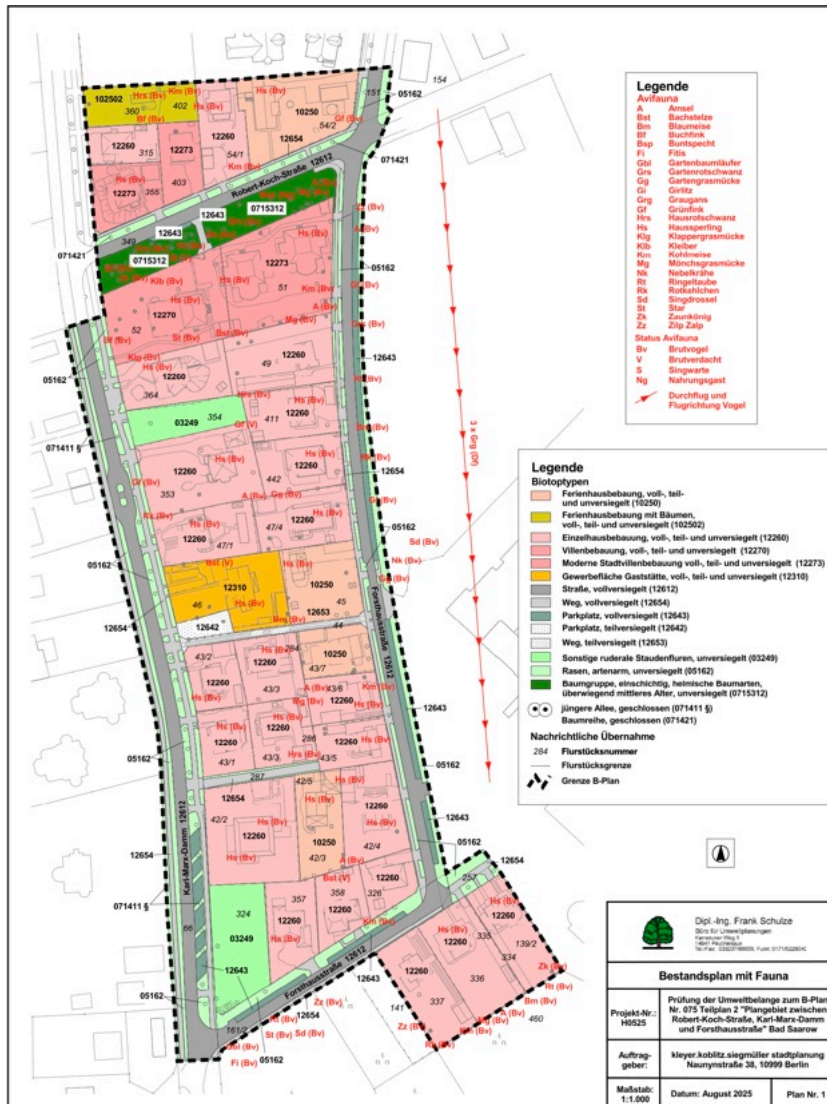
Immissionsschutzwald mindert schädliche oder belästigende Einwirkungen von Stäuben, Aerosolen, Gasen oder Strahlungen sowie Lärm auf Wohn-, Arbeits- oder Erholungsbereiche oder

<sup>3</sup> Landesbetrieb Forst Brandenburg, <https://www.brandenburg-forst.de/geoportal>, Zugriff am 25.3.2025

andere schutzbedürftige Objekte durch Absorption, Ausfilterung oder Sedimentation, sowie durch Förderung von Thermik und Turbulenz. Er mindert die Schallausbreitung von Lärmquellen. Immissionschutzwald wird durch seine Lage zwischen Emittenten und einem zu schützenden Bereich definiert.

### 3.2.3.2 Fauna

Für das Untersuchungsgebiet lagen zu Planungsbeginn keine faunistischen Erhebungen vor. Die Fauna im Plangebiet und seiner Umgebung wurde von Februar bis August 2024 untersucht (s. Prüfung der Umweltbelange inkl. Artenschutzfachbeitrag).



### Biotopkartierung mit Fauna (Ohne Maßstab)<sup>4</sup>

Innerhalb des Plangebiets mit Umgebung wurden insgesamt 25 Vogelarten festgestellt, von denen 23 Arten Brutvögel waren bzw. deren Reviere komplett oder nur teilweise im Plangebiet lagen. Desweiteren war eine Vogelart nur Nahrungsgast im Plangebiet bzw. wurde eine Art beim Durchflug östlich des Plangebiets kartiert.

<sup>4</sup> Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“, Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, August 2025

Quartiere von Fledermäusen wurden in den begehbaren Bereichen des Plangebiets nicht vorgefunden. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Siedlungsbereich sowie Altbäume mit Baumhöhlen können für Fledermäuse (streng geschützt) ein Quartier bieten.

### **3.2.4 Klima und Luft**

Nach Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oder-Spree (LK OS) wird der Landkreis dem Klima des küstenfernen Tieflands im Übergangsbereich vom Küsten- zum Binnenlandklima zugeordnet. Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei 9,2°C, wobei die durchschnittliche Sommertemperatur im Juli bei 19,0°C und die Wintertemperatur im Januar bei -0,1°C liegt. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 576 mm. Die Vorherrschaft atlantischer Großwetterlagen führt zu einer Dominanz der Westwindlagen (W, WSW, WNW), gefolgt von einem deutlich geringeren zweiten Maximum aus den östlichen Richtungen bei kontinentalen Großwetterlagen.

Die in Teilbereichen relativ dichte Vegetation und die Bebauung bewirken eine Verringerung der Verdunstung und von möglichen Windbelastungen. Die Abgas- und Lärmbelastung z. B. durch Verkehr, ist im Plangebiet gering.

### **3.2.5 Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch eine gute Um- bzw. Durchgrünung geprägt, die sich durch das gesamte Plangebiet zieht. Aufgrund vorhandener Bebauung und Flächenbefestigungen liegen jedoch auch Beeinträchtigungen vor, die eine Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft darstellen.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet in Form einer kleinen Gaststätte und Ferienhäusern vorgefunden. Durch die derzeit vorhandenen Einzäunungen sind Trennwirkungen vorhanden, die einer öffentlichen Freizeit- und Erholungsnutzung entgegenstehen.

In der Umgebung ist jedoch eine öffentliche erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung vorhanden und wird saisonal bis ganzjährig durch Ortsansässige, Kurgäste und Touristen genutzt.

Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-Verkehr und durch den Hubschrauberlandeplatz östlich, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bad Saarow und somit auch auf den Plangebiet auswirken kann.

## **3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **3.3.1 Bodenverunreinigungen**

#### **3.3.1.1 Altlasten**

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

#### **3.3.1.2 Kampfmittel**

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**

#### **3.3.2.1 Baudenkmale**

Baudenkmale sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

#### **3.3.2.2 Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, 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 abgelieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über den Karl-Marx-Damm, von Osten und Süden über die Forsthausstraße und von Norden über die Robert-Koch-Straße. Zwischen Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße verläuft ein schmaler Erschließungsweg über den die Flurstücke 43/4 und 284 erschlossen werden. Über einen Stichweg (Sackgasse) ausgehend vom Karl-Marx-Damm werden die Flurstücke 43/3, 286, 42/5 und 42/3 erschlossen.

#### **3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt am Karl-Marx-Damm (Bushaltestelle Markgrafenplatz). Von dort verkehrt derzeit die Buslinie 430 welche das Plangebiet sowohl mit den Bahnhöfen Bad Saarow und Fürstenwalde (Spree) sowie den Orten um den Scharmützelsee verbindet.

#### **3.4.3 Fußgänger und Radfahrer**

Entlang des Karl-Marx-Damms verläuft sowohl ein kombinierter Fuß- und Radweg als auch ein Fußweg. Entlang der Forsthausstraße und der Robert-Koch-Straße sind einseitig Fußwege vorhanden..

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Abwassererschließung des Plangebiets kann über die vorhandenen Medien in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ in den angrenzenden Straßen erfolgen. Elektroleitungen und Fernmeldekabel sind im Plangebiet 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 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für eine Dauer über mindestens 2 Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W405 ‚Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung‘ beitragen. Grundsätzlich gilt, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können; die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes/ der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall ‚Löschwasserversorgung‘.

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.

Die Errichtung von Löschwasserbrunnen gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde. Bei Herstellung eines Löschwasserteiches, stellt dies einen wasserrechtlich gestattungs- pflichtigen Gewässerausbau nach § 68 WHG dar, sofern der Teich durch das Grundwasser gespeist wird.

## **4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

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

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 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.

#### 4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, der am 1.7.2019 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 [Grundsatz](#) 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 Siedlungsgebiets von Bad Saarow.

#### 4.1.3 Regionalplanung

##### 4.1.3.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 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 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

##### 4.1.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.6.2021 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 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

##### 4.2.1 Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“

Östlich bzw. westlich des Plangebiets, 50 m bzw. 400 m entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Scharmützelseegebiet“ (3750-602).

Das LSG 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.



LSG „Scharmützelseegebiet“ mit Darstellung Geltungsbereich (Ohne Maßstab)<sup>5</sup>

#### 4.2.2 Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Bankettbereich des Karl-Marx-Damms befindet sich abschnittsweise eine jüngere Allee, die nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt ist. Auf den geschützten Landschaftsbestandteil wird hingewiesen.

### 4.3 Bauleitplanung

#### 4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow wurde am 13.7.2006 rechtswirksam.



Rechtswirksamer FNP Stand 13.7.2006 mit Darstellung Plangebiet (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>6</sup>

Er stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Entlang der Forsthausstraße und des Karl-Marx-Damms stellt der FNP nach § 31 BbgNatSchG geschützte Biotope (Alleen) dar.

<sup>5</sup> Plangrundlage: <https://www.geoportal.de/map.html>, Zugriff am 20.12.2023, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

<sup>6</sup> Plangrundlage: Amt Scharmützelsee

Der B-Plan wird aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Saarow entwickelt.

#### **4.3.2 Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“**

Im Nordosten grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 075 Teilplan 1 „Plangebiet von Anbindung Kurzentrum II bis einschließlich Markgrafenplatz“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung hat am 8.11.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans beschlossen.

#### **4.4 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), 23.11.2006,
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 14.10.2005.

#### **4.5 Konzepte**

##### **4.5.1 Ortsentwicklungskonzept**

Die Gemeinde Bad Saarow hat am 28.5.2018 das Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030<sup>7</sup> beschlossen. Dieses beschreibt im Wesentlichen das touristische Leitbild für die Gemeinde Bad Saarow, beinhaltet aber auch einzelne Ziele und Maßnahmen das Wohnen und die landschaftliche Entwicklung betreffend.

Demnach sollen weitere Flächen zum Erhalt der Gartenstadtstruktur nur mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Es sollen Wohnungsformen entwickelt werden, die an die historische Entwicklung der Gartenstadt angelehnt sind. Der Landhauscharakter der Bebauung mit durchgrüneten Gebieten soll erhalten werden.

##### **4.5.2 Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee**

Ludwig Lesser mit Emil Kopp haben den Bebauungsplan der Landhauskolonie Bad Saarow-Pieskow aufgestellt und Gärten/ Freiräume separat beplant, von welchen bereits einige als Gartendenkmal geschützt sind.

---

<sup>7</sup> Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, 3.5.2024



#### Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee (Ohne Maßstab)<sup>8</sup>

Ludwig Lesser schuf städtebauliche Grünverbindungen zwischen der umliegenden Landschaft und den in regelmäßigen Abständen vorhandenen, öffentlichen Parkanlagen am Wasser. Der Platz am Stein und der Markgrafenplatz sind darin als Grünflächen dargestellt. Die auf den Markgrafenplatz aus Richtung Osten zulaufende Robert-Koch-Straße wird als Grünzug dargestellt.

#### 4.6 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung Bad Saarow (22-1096), welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung (Bad Saarow Kur GmbH) zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt.

Die Bewilligung wurde am 8.11.1994 von der Bergverwaltung erteilt und mit Bescheid vom 25.10.2024 auf Antrag des Inhabers der Erlaubnis bis zum 8.11.2054 verlängert.<sup>9</sup>

#### 4.7 Wasserrecht

Entgegen der Darstellung des FNP liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt nicht in Hochwassergefahren- oder Überschwemmungsgebieten.

#### 4.8 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung

<sup>8</sup> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme zum Vorentwurf des FNP 11./13.-22. Änderung, Zossen, November 2022

<sup>9</sup> Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Geoportall LBGR Brandenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans vom 7.11.2024

gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26.6.2013 bekannt gemacht.



#### Beschränkter Bauschutzbereich Hubschrauber-Sonderlandeplatz HELIOS Klinikum Bad Saarow (Ohne Maßstab)<sup>10</sup>

Der außerhalb des Plangebiets liegende Flugplatzbezugspunkt (FBP), Koordinaten 52° 17' 03,6'' N, 14° 03' 37,2'' E (WGS 84), liegt bei einer Höhe von 47 m ü. NHN.

Das Plangebiet wird in einem Streifen von 180 m parallel zu den Abflugsektoren (055°/222°) teilweise vom Bereich A des Bauschutzbereichs überlagert, wo die Bauhöhen 4 m ü. FBP (Meter über FBP) bzw. 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten dürfen. Die nördlich und südlich davon liegenden Flächen liegen im Bereich F des Bauschutzbereichs wo Bauhöhen von 100 m über Gelände nicht überschritten werden dürfen.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das diese Höhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

Zufahrten zu dem Hubschrauber-Sonderlandeplatz müssen auch während etwaiger Baumaßnahmen im Plangebiet gewährleistet bleiben und der Betrieb der Luftrettungsstation darf nicht behindert werden.

## 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 Nutzungen und Bebauungsstrukturen erreicht werden kann.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende

<sup>10</sup> Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, <https://lubb.berlin-brandenburg.de>, Zugriff am 5.6.2024

Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Da die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (Dauerwohnen) in der Gemeinde in Konkurrenz zur Wohnnutzung stehen, wird diese Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht dem durch die Einfamilienhausbebauung geprägten Charakter des Plangebiets. Gartenbaubetriebe gehen oftmals mit einem erhöhten Platzbedarf einher und Tankstellen sind zentral im Gemeindegebiet besser angesiedelt und entsprechen ebenso nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Erholungscharakters im ufernahen Bereich des Scharmützelsees.

**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauGB, d. h. Räume 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, werden in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen. Die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde soll dadurch gestärkt werden. Um jedoch eine übermäßige Verdrängung von Wohnnutzung zu vermeiden wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ergänzend festgesetzt, dass Ferienwohnungen nur maximal 50 % der zulässigen Geschossfläche einnehmen dürfen.

**TF 1.2** Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauGB sind allgemein zulässig. Sie dürfen maximal 50 % der zulässigen Geschossfläche einnehmen.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO Räume (auch Büros) zulässig.

Als Freiberufler i. S. d. Planungsrechts gelten z. B. Wissenschaftler, Künstler und Schriftsteller, sowie Lehrer und Erzieher, die ihre Tätigkeit selbstständig ausüben, aber auch z. B. selbstständige Ärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Rechtsanwälte, Notare, Vermessungsingenieure, Architekten, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Journalisten, Dolmetscher und Übersetzer. Weiterhin stellt § 13 BauNVO den freien Berufen solche Gewerbetreibende gleich, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben z. B. selbstständige Krankenschwestern, Altenpfleger, Hebammen, Masseur, Fußpfleger, Versicherungsvertreter, Handelsmakler sowie Handelsvertreter ohne Auslieferungslager.<sup>11</sup>

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ergänzt um die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,2 festgesetzt.

<sup>11</sup> Arbeitshilfe Bauleitplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam, Dezember 2022

Im Plangebiet gibt es allerdings 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. 5 und 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. 5, 6 BauNVO

### 5.3.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten aus der zulässigen Grundfläche in Kombination mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

### 5.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Bestandsbebauung, wird für die Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO differenziert eine Bebauung mit zwei bis maximal vier Vollgeschossen (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008<sup>12</sup>) festgesetzt.

### 5.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestandbebauung festgesetzt.

Diesbezüglich sind die Maßgaben die sich aus den Festlegungen des Bauschutzbereichs und den Bauhöhenfestsetzungen gemäß LuftVG ergeben zu berücksichtigen.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das die gemäß § 13 LuftVG festgesetzten Bauhöhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

**TF 2.2** Die innerhalb der Bauhöhenbeschränkung Bereich A oberhalb OK 51 m ü. NHN festgesetzten Bauhöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) zulässig.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten jedoch nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen soweit die Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) der Überschreitung zustimmt.

**TF 2.2** Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen soweit die Gemeinsame Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) der Überschreitung zustimmt.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

### 5.3.5 Abgrabungen

Bislang wird in den umgebenden bebauten Strukturen der Freiraum durch Gärten geprägt, die bis an die Gebäude heran führen. Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke würden

<sup>12</sup> Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

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 nutzen und von außen zugänglich zu machen zu verhindern, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO ausgeschlossen. Lichtschächte hingegen, die alleine der Belichtung und Belüftung von Kellerräumen dienen und Treppen aus Kellergeschossen ins Freie sind zulässig. Sie sind mit engmaschigen Gittern gegen das Hineinfallen von Amphibien/ Kleinsäugetern zu sichern.

**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 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebietsstruktur durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert wird. Ausgenommen davon sind die allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 3.2 in denen bereits Mehrfamilienhäuser genehmigt und errichtet wurden. Für diese Gebiete wird keine Zahl der Wohnungen festgesetzt.

#### **5.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **5.5.1 Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies dient insbesondere der Sicherung des offenen und grünen Charakters und der für die Gemeinde Bad Saarow typische lockere Bebauungsstruktur mit Gartenstadtcharakter.

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

§ 22 Abs. 4 BauNVO

##### **5.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die in diesen Grenzen eine flexible Stellung und Ausrichtung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die straßenbegleitenden Raumkanten gesichert werden und eine Bebauung in zweiter Reihe weitestgehend verhindert wird.

Auf einzelnen Grundstücken z. B. auf den Flurstücken 51 und 358, wurden Gebäude errichtet, die die gemäß BbgBO notwendigen Abstandflächen unterschreiten. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig, soweit sie legal errichtet wurden. Nach Abriss der Gebäude sind neue Gebäude mit dem notwendigen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichte.

**TF 3.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

## 5.6 Größe der Baugrundstücke

Um den bestehenden landschaftlich geprägten Charakter zu sichern, der im Wesentlichen von großen, baumbestandenen und durchgrüntem Grundstücken geprägt wird, wird in Anlehnung an das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Saarow (s. 4.5.1 Ortsentwicklungskonzept) die zulässige Mindestgröße von neu abzugrenzenden Baugrundstücken festgesetzt. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass neue Baugrundstücke eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> haben müssen.

**TF 4** Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

## 5.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind inkl. ihrer Zufahrten in den festgesetzten Baugebieten gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**TF 5** Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind auch außerhalb 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 (Carpports), Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen und der Gartenstadtcharakter des Plangebiets soll so gesichert werden.

**TF 6** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

## 5.9 Straßenverkehrsfläche

Karl-Marx-Damm, Forsthausstraße und Robert-Koch-Straße werden entsprechend des Bestands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraums, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb des Straßenraums sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans.

Zur Unterbringung öffentlicher Stellplätze (Senkrechtparker) für den Anleger Markgrafenplatz sollen die vorhandenen Parktaschen auf der südlichen Seite der Robert-Koch-Straße erweitert werden. Die Fläche wird ebenso als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der südlich der Robert-Koch-Straße vorhandenen Vegetationsstrukturen geht damit verloren. Bei der Umsetzung der Planung ist zu gewährleisten, dass schützenswerter Baumbestand innerhalb der Straßenverkehrsfläche erhalten wird.

### Anschluss an Verkehrsflächen

Der die Allgemeinen Wohngebiete von Westen erschließende Karl-Marx-Damm liegt im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.1 teilweise außerhalb des Plangebiets. Die Straßenbegrenzungslinien sind in dem Bereich gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze. Dies wird über folgende Festsetzung klargestellt.

**TF 7** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B bzw. C und D gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 5.10 Grünflächen

Teile des Flurstücks 349 (Robert-Koch-Straße) werden entsprechend der Bestandstruktur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei wird die Zufahrt zum Flurstück 52 in einer Breite von 7,5 m berücksichtigt die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird (s. 5.9 Straßenverkehrsfläche). Der Idee Ludwig Lesser der Schaffung von Grünverbindungen wird damit Rechnung getragen (s. a. 4.5.2 Bebauungsplan Landhauskolonie am Scharmützelsee).

## 5.11 Immissionsschutz

### 5.11.1 Fluglärm

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Gelände des HELIOS Klinikums, u. a. mit der Luftrettungsstation und dem Hubschrauber-Sonderlandeplatz (s. a. 4.8 Luftverkehrsrecht). Diese Nutzungen können geeignet sein, Störungen hervorzurufen. Jedoch kann bei bestehenden Nutzungen sowie dem Planungsziel der Erhaltung der vorhandenen Strukturen davon ausgegangen werden, dass kein Nutzungskonflikt besteht, da im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Nutzungen zu berücksichtigen war.

### 5.11.2 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung 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.

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

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

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

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

### 5.12.1 Flächenbefestigungen

Befestigte Flächen müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Schotter, Kies, versickerungsfähiges Pflaster mit entsprechendem durchlässigem Unterbau) hergestellt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann so in tiefere Bodenschichten gelangen.

**TF 8.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 5.12.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden von März bis August 2024 untersucht (s. Prüfung der Umweltbelange). Daraus resultieren die folgenden Maßnahmen den Artenschutz betreffend.

#### **5.12.2.1 Regelung für die Entfernung der Gehölz- und Waldvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten**

Bei Entfernung des Gehölzbestandes ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten, aus artenschutzrechtlicher Sicht in der Zeit vom 1.2. bis 30.11. eines jeden Jahres unzulässig ist (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1.2. und Ende Brutzeit Ringeltaube 30.11., beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft). Die Entfernung des Gehölzbestandes im Plangebiet, ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 1.12. bis 31.1. des Jahres vorzunehmen.

Wurde der Gehölzbestand vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Gehölzentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Gehölzentfernung und daran anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Oder-Spree zu stellen. Desweiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Oder-Spree zu stellen.

#### **5.12.2.2 CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Gebäude und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen

Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

#### **5.12.2.3 CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**

Bei Umbau- oder Abriss von Gebäuden oder Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1.12. bis 28./29.2., Ausweichplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitzes etc.) zu beachten. Für jedes beseitigte Gebäude oder jeden beseitigten Baum mit Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Besetzte Fledermauskästen sind erst nach dem Ausflug zu säubern. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

#### **5.12.2.4 Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der weiteren Planung ist der Vogelschlag an Glas zu beachten und durch entsprechende Bauausführungen zu vermeiden. Insb. ist der Vogelschlag an Glasflächen auf der Basis des § 4 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende präventive Maßnahmen zu vermeiden (z. B. Verzicht auf große über die Standardmaße von regulären Fenstern hinausgehende Glasflächen, Visualisierung von Glasflächen durch Verwendung von Milchglas oder bombiertem Glas sowie Glasbausteinen, (nachträgliches) Anbringen von Markierungen in ausreichender Dichte, Unterteilung großer Scheiben, Vermeidung von Glas an Gebäudeecken, Vermeidung von Bepflanzungen vor oder nahe bei Glasscheiben etc.). Die jeweils infrage kommenden konkreten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzfachbehörde abzustimmen.

#### **5.12.2.5 Hinweis zum Artenschutz**

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzes des BNatSchG sicherzustellen.

#### **5.12.2.6 Lichtschächte**

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

#### **5.12.2.7 Einfriedungen**

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Quermöglichkeiten 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 8.2** Geschlossene Einfriedungen 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 8.3** 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

### 5.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig. Zur Sicherung von Großgrün (Bäume) und Lebensräumen von Tieren werden jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Bäume spenden Schatten, produzieren Sauerstoff und speichern Kohlenstoff. Über die Blätter verdunsten sie Wasser und kühlen. Gleichzeitig belüften ihre weit verzweigten Wurzeln den Boden und ermöglichen, dass Niederschlag das Grundwasser erreichen kann. Sie schaffen Lebensräume für verschiedene Tierarten. Sträucher halten Wind ab, filtern Staub, speichern CO<sub>2</sub> und spenden Schatten. Sie bieten verschiedenen Tierarten Nahrung und Lebensräume.

Je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind 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. Obstbäume können ergänzend gepflanzt werden.

Einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen sind gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 zu berücksichtigen.

**TF 9** Je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 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

#### 5.13.1 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Arten orientieren sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Gehölzrlass Brandenburg. 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.

<b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>	
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
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-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 tominalis, 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 laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

## 5.14 Örtliche Bauvorschriften

### 5.14.1 Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Einem Wildwuchs von Werbeanlagen soll damit entgegen gewirkt werden.

**TF 10.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

### 5.14.2 Einfriedungen

Zur Sicherung von Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden dürfen Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO eine Höhe von 1,6 m ü. GOK (über Geländeoberkante), d. h. eine Höhe die man noch überblicken kann, nicht überschreiten.

**TF 10.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.

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

### 5.14.3 Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, werden großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO ausgeschlossen. Insekten, Vögel und andere Gartentiere finden in Schottergärten kaum Nahrung oder Lebensraum. Schotter heizt sich im Sommer stark auf, Feinstaub wird nicht gefiltert und die Staubbelastung steigt. Boden wird verdichtet und zerstört, Wasser kann gar nicht oder nur schwer versickern, zudem tragen nicht zur Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters bei.

**TF 10.3** Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

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

## 6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>	Geschosse	Mögliche Geschossfläche in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>					
WA 1	5.192	0,2	1.038	2	2.076
WA 2.1	2.142	0,2	428	4	1.712
WA 2.2	11.260	0,2	2.252	2	4.504
	1.910		382	3	1.146
WA 3.1	10.028	0,2	2.006	2	4.012
WA 3.2	1.775	0,2	355	3	1.065
WA 4	3.257	0,2	1.051	2	2.102
<b>Summe</b>	<b>35.564</b>		<b>7.511</b>		<b>16.617</b>
<b>Sonstige Flächen</b>					
Verkehrsfläche	14.649				
Öffentliche Grünfläche	1.289				
<b>Summe</b>	<b>51.502</b>				

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 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.

### 7.2 Verkehr

Die Aufstellung des B-Plans ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da mit der Planung keine wesentliche Verdichtung vorbereitet wird sondern lediglich der Bestand gesichert wird. Die die Baugebiete im Plangebiet erschließenden Straßen können das Verkehrsaufkommen aufnehmen.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

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

## 7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung kann zu Eingriffen in den Naturhaushalt führen. Da die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

### 7.4.1 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. Die Baumschutzsatzung des Amtes Scharmützelsee ist zu beachten.

Der Verlust von Vegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten, von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten und von Fledermausquartieren kann durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen bzw. verhindert werden.

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

### 7.4.2 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.

### 7.4.3 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 Staubbindungsfunktion durch Pflanzen zu rechnen.

### 7.4.4 Mensch, Erholung

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

Bzgl. der Lage des Plangebiets zum Sonderlandeplatz wird kein Nutzungskonflikt erwartet, da im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Nutzungen zu berücksichtigen war.

### 7.4.5 Landschaft

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

### 7.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten bislang nicht bekannte Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig nicht abschätzbar.

#### **7.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen**

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

#### **7.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)**

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

#### **7.6 Maßnahmen der Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### **7.7 Kosten**

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

### **8 Rechtliche Grundlagen**

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

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 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S., ber. Nr. 40)

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

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

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

## 9 Anlagen

### 9.1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 BauNVO

**TF 1.2** Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauGB sind allgemein zulässig. Sie dürfen maximal 50 % der zulässigen Geschossfläche einnehmen.

§ 1 Abs. 6 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. 5, 6 BauNVO

**TF 2.2** Die innerhalb der Bauhöhenbeschränkung Bereich A oberhalb OK 51 m ü. NHN festgesetzten Bauhöhen sind nur mit Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) zulässig.

§ 16 Abs. 2 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 dürfen Gebäude eine Länge von **25** m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

**TF 3.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig soweit sie legal errichtet wurden.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### Größe der Baugrundstücke

**TF 4** Neue Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

### Stellplätze und Garagen

- TF 5** Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

### Nebenanlagen

- TF 6** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.  
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

### Anschluss an Verkehrsflächen

- TF 7** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B bzw. C und D gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

- TF 8.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 8.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 8.3** 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 9** Je 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 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 10.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 10.2** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m ü. GOK nicht überschreiten.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 10.3** Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.  
§ 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
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide

Pflanzliste 1 – Bäume	
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 tominalis, 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 laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

## 9.2 Nachrichtliche Übernahmen

### Bergbauberechtigung

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche überlagert, für die seit dem 8.11.1994 gemäß Bundesberggesetz eine Bergbauberechtigung zu Gunsten der Bad Saarow Kur GmbH zum Abbau von Sole besteht (Feldesnummer 1096). [Die Bewilligung wurde mit Bescheid vom 25.10.2024 auf Antrag des Inhabers der Erlaubnis bis zum 8.11.2054 verlängert.](#)

### Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG.

Das Plangebiet wird in einem Streifen von 180 m parallel zu den Abflugsektoren (055°/222°) teilweise vom Bereich A des Bauschutzbereichs überlagert, wo die Bauhöhen 4 m ü. FBP (Meter über FBP) bzw. 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten dürfen. Die nördlich und südlich davon liegenden Flächen liegen im Bereich F des Bauschutzbereichs wo Bauhöhen von 100 m über Gelände nicht überschritten werden dürfen.

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk, das diese Höhen überschreitet, bedarf gemäß § 12 Abs. 2, § 17 LuftVG der Zustimmung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB). Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist gemäß § 15 LuftVG die Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) erforderlich. Das gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

### 9.3 Hinweise

#### Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind weder innerhalb, noch im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdingriffen (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.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bau- und Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

#### **Regelung für die Entfernung der Gehölz- und Waldvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten**

Bei Entfernung des Gehölzbestandes ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten, aus artenschutzrechtlicher Sicht in der Zeit vom 1.2. bis 30.11. eines jeden Jahres unzulässig ist (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 1.2. und Ende Brutzeit Ringeltaube 30.11., beide Arten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft). Die Entfernung des Gehölzbestandes im Plangebiet, ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 1.12. bis 31.1. des Jahres vorzunehmen.

Wurde der Gehölzbestand vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach der o. g. Gehölzentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte eine Gehölzentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Gehölzentfernung und daran anschließende Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Oder-Spree zu stellen. Desweiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Oder-Spree zu stellen.

#### **CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Gebäude und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen

Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

### **CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)**

Bei Umbau- oder Abriss von Gebäuden oder Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionszeit der Fledermäuse, im Zeitraum 1.12. bis 28./29.2., Ausweichplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugschlitzes etc.) zu beachten. Für jedes beseitigte Gebäude oder jeden beseitigten Baum mit Baumhöhle sind zwei neue Fledermauskästen vor Baubeginn vor Anfang der neuen Reproduktionsperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Besetzte Fledermauskästen sind erst nach dem Ausflug zu säubern. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

### **Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der weiteren Planung ist der Vogelschlag an Glas zu beachten und durch entsprechende Bauausführungen zu vermeiden. Insb. ist der Vogelschlag an Glasflächen auf der Basis des § 4 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende präventive Maßnahmen zu vermeiden (z. B. Verzicht auf große über die Standardmaße von regulären Fenstern hinausgehende Glasflächen, Visualisierung von Glasflächen durch Verwendung von Milchglas oder bombiertem Glas sowie Glasbausteinen, (nachträgliches) Anbringen von Markierungen in ausreichender Dichte, Unterteilung großer Scheiben, Vermeidung von Glas an Gebäudeecken, Vermeidung von Bepflanzungen vor oder nahe bei Glasscheiben etc.). Die jeweils infrage kommenden konkreten Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzfachbehörde abzustimmen.

### **Hinweis zum Artenschutz**

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzes des BNatSchG sicherzustellen.

### **Lichtschächte**

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

### **Geschützter Landschaftsbestandteil**

Im Bankettbereich des Karl-Marx-Damms befindet sich abschnittsweise eine jüngere Allee, die nach § 29 BNatSchG geschützt ist.

### **Lichtemissionen**

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

### **Satzungen**

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

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

### **9.4 Gutachten**

Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 075 Teilplan 2 „Plangebiet zwischen Robert-Koch-Straße, Karl-Marx-Damm und Forsthausstraße“, Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, August 2025