

Gemeinde Bad Saarow

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 071 „Altes Hospiz“**

**Begründung zum Entwurf**

April 2025

Die im Verhältnis zum Vorentwurf wesentlich geänderten Passagen  
sind rot markiert.

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Bad Saarow**

vertreten durch das Amt Scharmützelsee  
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow  
Fon +49 33631 45141 Fax +49 33631 451811  
post@amt-scharmützelsee.de

**Vorhabenträger**

**Vierte Morgen Management GmbH**

Morgensternstraße 2-3 12207 Berlin  
Fon +49 30 74308019  
rlichtl@lichtl-architekten.de

**Planbearbeiter**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808670 Fax +49 30 695808680  
siegmueeller@kleyerkoblitz.de

**Umweltbericht**

**trias Planungsgruppe**

Schönfließer Straße 83 16548 Glienicke/ Nordbahn  
Fon +49 33056 76501 Fax +49 33056 76581  
dedek@trias-planungsgruppe.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>6</b>
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung	6
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Verfahrensschritte	7
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	7
2.1.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.1.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.1.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.1.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.2.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>8</b>
3.1	Bestandssituation	8
3.2	Natur, Landschaft, Umwelt	9
3.2.1	Topographie, Boden	9
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	10
3.2.3	Arten, Biotope	10
3.2.4	Klima, Luft	10
3.2.5	Mensch	11
3.2.6	Landschaftsbild, Erholung	11
3.2.7	Bodenverunreinigungen	11
3.2.8	Denkmalschutz	11
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung	12
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.3.1	Trink- und Abwasser	13
4.3.2	Löschwasser	13
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	13
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	13
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
5.2	<u>Integrierter Regionalplan Oderland-Spree</u>	14
5.3	Flächennutzungsplan	14
5.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	15
5.5	Kommunale Satzungen und Verordnungen	16
5.6	Bergbauberechtigung	16

5.7	<u>Luftverkehrsrecht</u>	16
<b>6</b>	<b>Bebauungsplan und städtebauliches Konzept</b>	<b>17</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	17
6.2	Geltungsbereich	17
6.3	Art der baulichen Nutzung	17
6.4	Maß der baulichen Nutzung	18
6.4.1	Grundflächenzahl	18
6.4.2	Zahl der Vollgeschosse	18
6.4.3	Höhe baulicher Anlagen	19
6.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
6.5.1	Bauweise	19
6.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.6	Ein- und Ausfahrten	19
6.7	Flächen für Wald	20
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.8.1	Flächenbefestigungen und Versickerung von Niederschlagswasser	20
6.8.2	Artenschutz	20
6.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
6.9.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
6.9.2	Pflanzlisten	22
6.10	Örtliche Bauvorschriften	23
6.10.1	Dachformen	23
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b>24</b>
8.1	Einleitung	24
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	24
8.1.2	Untersuchungsgebiet	24
8.1.3	Methodik Umweltprüfung/ Eingriffsregelung	24
8.1.4	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachplanungen	25
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
8.2.1	Bestandsaufnahme und –bewertung	29
8.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	51
8.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	59
8.2.4	Bilanzierung	67
8.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	72
8.3	Zusätzliche Angaben	73
8.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	73
8.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	73
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	74
8.3.4	Vorschläge zur Berücksichtigung im B-Plan	74
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>75</b>
9.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	75
9.2	Verkehr	75
9.3	Ver- und Entsorgung	75
9.4	Natur, Landschaft, Umwelt	75
9.4.1	Arten und Biotope	75

---

9.4.2	Boden, Wasser	76
9.4.3	Klima, Luft	76
9.4.4	Landschaftsbild, Erholung	76
9.4.5	Mensch	76
9.4.6	Kultur- und Sachgüter	76
9.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	76
9.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	77
9.6	Maßnahmen der Bodenordnung	77
9.7	Kosten	77
<b>10</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>77</b>
<b>11</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>78</b>
<b>12</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>78</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>78</b>
13.1	Textliche Festsetzungen	78
13.2	Nachrichtliche Übernahme	80
13.3	Hinweise	80
13.4	Gutachten	81

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Saarow westlich des Scharmützelsees östlich der Straße „An den Rehwiesen“.



Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 210 der Flur 2 der Gemarkung Bad Saarow. Es hat eine Fläche von ca. 0,8 ha. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers das auf dem Grundstück An den Rehwiesen 28 stehende, sanierungsbedürftige Hauptgebäude des ehemaligen „Hospiz zur Furche“ zu sanieren und zukünftig als Wohngebäude zu nutzen. Ergänzend dazu sollen südlich und nördlich des Gebäudes drei neue zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, da die bisherige Planungsabsicht der Entwicklung eines Hotelstandorts nicht umgesetzt werden konnte. Da in der Gemeinde ein großer Bedarf an Wohnraum besteht, soll die Fläche für Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan 071 „Altes Hospiz“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden, da der rechtskräftige B-Plan Nr. 28 „An den Rehwiesen“ diese Nutzung derzeit nicht zulässt.

## 2 Verfahren

Der vorhabenbezogene B-Plan 071 „Altes Hospiz“ ersetzt den rechtskräftigen B-Plan Nr. 28 „An den Rehwiesen“ im Bereich seines Geltungsbereichs.

Der B-Plan wurde entsprechend des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB als Vorhabenbezogener B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren begonnen und in die Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB gebracht. Auf Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 30. April 2024 wurde der B-Plan danach im Regelverfahren mit Umweltbericht fortgeführt.

<sup>1</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 23.11.2020

## **2.1 Verfahrensschritte**

### **2.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 25. September 2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10 vom 2. Oktober 2023 (Beschluss-Nr. 11-561-243/23) bekannt gemacht.

### **2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 19. März 2024 beteiligt worden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom 18. März 2024 bis einschließlich 3. Mai 2024 statt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. März 2024 beteiligt.

### **2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt.

### **2.1.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

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

## **2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zum Vorentwurf des B-Plans ist die Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. In dieser werden Hinweise zum Denkmalschutz, zum Artenschutz und zur Nachbarbebauung gegeben.

### **2.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Zum Vorentwurf des B-Plans sind Stellungnahmen von 26 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Der Landkreis Oder-Spree hat Hinweise zum Verfahren, zur notwendigen Änderung des FNP, zum Denkmalschutz gegeben.

Der KWU hat Hinweise zum Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und zu Anforderungen an die Verkehrsflächen gegeben.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat Hinweise zum Denkmal- und Umgebungsschutz gegeben.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Breite notwendiger Leitungstrassen gegeben.

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

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat Hinweise zu Baumfällungen, zur notwendigen Änderung des FNP etc. gegeben.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee/ Storkow“ hat Hinweise zur Ver- und Entsorgung und zur Änderung des FNP gegeben.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat Hinweise zur vorliegenden Bergbauberechtigung und zu Altbergbau gegeben.

### **2.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

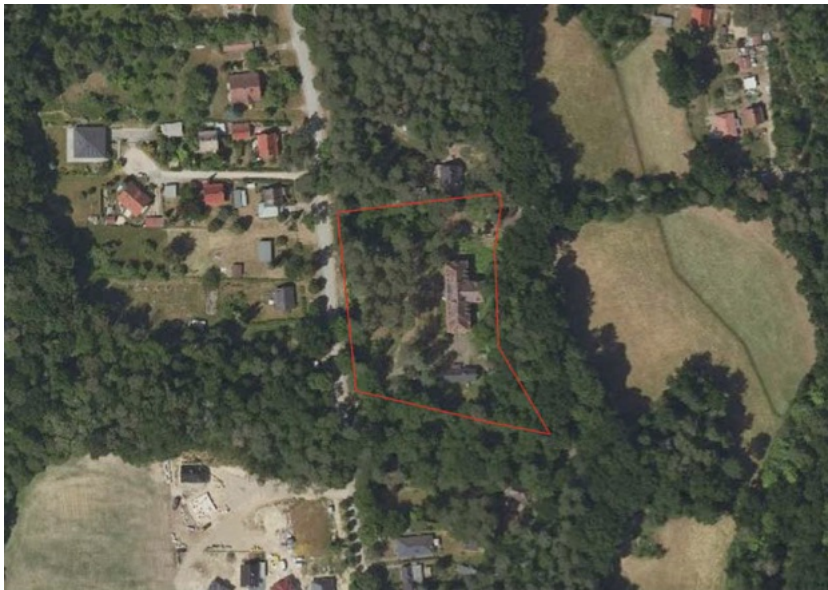
### **2.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## **3 Plangebiet**

### **3.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird durch das markante, von der Straße zurückgesetzte Gebäude des alten Hospizes geprägt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist dreigeschossig, wobei das dritte Geschoss als Walmdach ausgebildet ist. Das Gebäude entstand als Schulungszentrum für die christliche Studentenbewegung, die das Objekt mit dem Namen „Hospiz zur Furche“ im Rahmen einer Schenkung des kurzzeitigen Reichskanzlers Georg Michaelis im Jahr 1921 erhielt. Bis 1996 nutzte die Kirche das Grundstück und die zugehörigen Objekte zu Tagungs- und Erholungszwecken. Seitdem steht das Gebäude leer.



**Luftbild mit Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>2</sup>**

Der Freiraum ist durch teilweise dichten, waldartigen Baumbestand geprägt. Das Gebäude ist durch befestigte, teilweise nur teilversiegelte Wege erschlossen. Das Grundstück wird über eine Zufahrt im westlichen Bereich an die Straße „An den Rehwiesen“ und eine untergeordnete Zufahrt im Nordosten an die Heidestraße angebunden. Das Grundstück ist allseitig eingezäunt.

Südlich des Hospizes steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach und untergeordnete eingeschossige Nebengebäude (Schuppen, Garagen, Sickergruben etc.). Sowohl das alte Hospiz als auch die südlich davon stehende Bestandsbebauung befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

---

<sup>2</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 23.11.2020



Entlang der Straße „An den Rehwiesen“ schließt im Umfeld des Grundstücks eine lockere Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und teilweise baumbestandenen Flächen an.

### **3.2 Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **3.2.1 Topographie, Boden**

Das Untersuchungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Beeskower Platte, westlich des Scharmützelsees. Der See deutet eine Rinnenstruktur zwischen dem Berliner und dem Baruther Urstromtal an und ist als Durchbruchtal einzustufen. In diesem Bereich wurde das Geschiebe durch abfließendes Schmelzwasser ausgespült und ersetzt. Dementsprechend ist hier mit periglazialen bis glazifluviatilen Sedimenten, die sich in Form von sandigen bis schluffigen Ablagerungen bzw. Schmelzwassersanden ausbilden, zu rechnen. Das Gelände prägt sich in seiner Morphologie stark unterschiedlich aus und liegt zwischen 45,8 m ü. NHN und 48,1 m ü. NHN. Im Norden hat das Gelände eine Höhe von ca. 46,5 m ü. NHN und steigt zunächst nach Süden an, erreicht dann bei ca. 48,1 m ü. NHN den höchsten gemessenen Punkt und fällt abschließend wieder auf ca. 47,5 m ü. NHN. Im nördlichen Bereich wurde zusätzlich noch ein West-Ost-Gefälle von ca. 46,5 auf 45,8 m ü. NHN festgestellt. Im südlichen Bereich fällt das Gelände von Nordwest (ca. 48,1 m ü. NHN) nach Südost (47,4 m ü. NHN) ab, während bei 48,1 m ü. NHN eine „Kuppel“ ausgemacht werden konnte. Von dieser fällt das Gelände wiederum gen Westen ab.

Im Plangebiet steht ein ca. 0,4 m mächtiger aufgefüllter Mutterbodenhorizont von lockerer Lagerung an. Teilweise wurden Aufschlüsse auch in den befestigten Bereichen niedergebracht, dort war die Oberfläche mit geringmächtigen Beton- und Asphaltdeckschichten versiegelt. Darunter folgen meist verdichtete Tragschichten oder umgelagerte Sande. Unter dieser Deckschicht folgen Fein- bis Mittelsande die vereinzelt von schluffigen bzw. grobschluffigen Sandschichten von geringer Mächtigkeit durchzogen sind. Die Sande bilden sich im oberen Bereich überwiegend locker aus. Darunter sind die Sande von mitteldichter Lagerung und vereinzelt konnten auch dichte Lagerungen nachgewiesen werden. Diese Substrate setzen sich meist bis zur Endteufe fort und sind kennzeichnend für die beschriebene Rinnenstruktur. Im nordwestlichen und südwestlichen Bereich wurde vereinzelt Geschiebemergel erbohrt. Diese bindigen Substrate sind von weicher bis steifer Konsistenz. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich RKS (Rammkernsondierung) 05 auch noch Geschiebe ansteht, welches aufgrund der Geländehöhe noch nicht angeschnitten wurde. Diese Annahme ist in vergleichbaren Wasserständen bezogen auf Aufschluss RKS 07 und RKS 03 begründet.

Zusammenfassend kann der Baugrund in zwei Bereiche untergliedert werden - zum einen die Hochfläche der Beeskower Platte im Westen und zum anderen die Rinnenstruktur im Osten. Das Baugrundmodell der Hochfläche wird durch die Aufschlüsse RKS 03, RKS 04, RKS 05, RKS 07 und RKS 09 repräsentiert. Die übrigen Aufschlüsse beschreiben die Rinnenstruktur. Zusätzlich bestärken auch die Grundwasserstände (s. 3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser) diese Annahme.

Darüber hinaus wurde eine weitere von Westen nach Osten verlaufende, anthropogene Rinnenstruktur detektiert. Diese beginnt im Aufschluss RKS 04, verläuft weiter über den Aufschluss RKS 05 und reicht ggf. bis Aufschluss RKS 01. In Aufschluss RKS 04 und RKS 05 wurden bis in eine Tiefe von maximal 2,8 m u. GOK (sehr) locker gelagerte, humose Auffüllungen nachgewiesen. Da die Substrate einen Humusanteil von mind. 5 % haben und teilweise von Wurzeln durchsetzt sind, sind sie von geotechnischer Relevanz. Solche Substrate neigen zu unerwarteten Setzungen bzw. Sackungen und dürfen nicht im Baubereich verbleiben. Im Aufschluss RKS 01 wurden zwar keine humosen Auffüllungen angetroffen – nur umgelagerte Sande – jedoch weist die relativ lockere Lagerung ebenfalls auf äußere Einflüsse hin. Vermutlich handelt es sich bei der Struktur um einen verfüllten Graben, der im Zuge der Altbebauung angelegt und verfüllt wurde.

Der Standort ist prinzipiell für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, besonders die Rinnenstruktur im Osten bietet sich dafür an. In diesem Bereich steht das Grundwasser bei 41,3 m ü. NHN bzw. bei ca. 4,5 m u. GOK im Norden und bei ca. 6,1 m u. GOK im Süden an. Da das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb einer Wasserschutzzone liegt, ist der MHGW für die Festlegung der maximalen Gründungstiefe einer Versickerungsanlage heran zu ziehen. Zu diesem ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Daraus ergibt sich eine maximale Gründungstiefe von 42,6 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von 45,8 m ü. NHN im Norden und 47,4 m ü. NHN im Süden kann der erforderliche Abstand problemlos gewahrt werden.

Eine weitere wichtige Größe zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist die Durchlässigkeit des Bodens. Dazu wurden an zwei Proben Kornverteilungsanalysen zur Bestimmung eines mathematischen  $k_f$ -Wertes durchgeführt. Aus dem nördlichen Bereich wurde die Probe RKS 08-4 und aus dem südlichen die Probe RKS 01-3 untersucht. Die Probe RKS 08-4 beschreibt eine grobschluffige Zwischenschicht und stellt die ungünstigste Sandschicht in diesem Bereich dar. Diese Schicht liegt in einer Tiefenlage zwischen 1,5 und 1,8 m u. GOK und wurde ausgewählt, da herkömmliche Rigolen meist nur bis ca. 1,0 m u. GOK reichen. Die Schicht ist mit einem  $k_f$ -Wert von  $3,4 \cdot 10^{-5}$  m/s als wasserdurchlässig zu klassifizieren. Die darüber und darunter anstehenden Sande sind mit einem  $k_f$ -Wert von  $\geq 1 \cdot 10^{-4}$  m/s als gut wasserdurchlässig einzustufen. Daher sollte eine Versickerungsanlage in diesem Bereich mit mind. 50 cm Abstand zur grobschluffigen Feinsandschicht ausgeführt oder tiefer als 1,8 m u. GOK gründen, um in die gut durchlässigen Sande entwässern zu können. Im Bereich des Aufschlusses RKS 01 wurden die Mittelsande unterhalb der Auffüllung untersucht. Diese sind mit einem  $k_f$ -Wert von  $4,7 \cdot 10^{-4}$  m/s ebenfalls als gut wasserdurchlässig einzustufen und eignen sich für die Verbringung von Niederschlagswasser. Prinzipiell ist auch im Bereich der Hochfläche eine Versickerung möglich, die über dem Geschiebe anstehende Sande sind in Körnung und Mächtigkeit dafür geeignet. In diesem Bereich ist eine maximale Gründungstiefe von 43,1 m ü. NHN zu berücksichtigen.<sup>3</sup>

### **3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Das Grundwasser steht im freien Zustand an. Der Grundwasserstand schwankt dabei stark und liegt zwischen 41,96 m ü. NHN und 41,18 m ü. NHN. Es ist ein deutliches Gefälle von Westen nach Osten erkennbar. Demnach strömt das Grundwasser der übergeordneten Rinnenstruktur, dem Scharmützelsee, zu.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.<sup>4</sup>

Das nächste Oberflächengewässer, der Scharmützelsee, liegt in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebiets.

### **3.2.3 Arten, Biotope**

Der Baumbestand im Plangebiet und dessen Umfeld setzt sich überwiegend aus Kiefern, Birken, Tannen, Ahorn und Akazien zusammen. Angrenzend zu den Bestandsgebäuden befinden sich regelmäßig gemähte Scherrasenflächen. Im Plangebiet und im näheren Umfeld wurden im Rahmen von Kartierungen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) mehrere Brutvogel- und Fledermausarten nachgewiesen.

### **3.2.4 Klima, Luft**

Das Plangebiet liegt im Einfluss des Übergangsklimas vom westlich atlantisch-maritim beeinflussten zu östlich, kontinental beeinflussten Klima mit Jahresmitteltemperaturen von 8 - 9°C. Über das ganze Jahr hinweg sind große Temperaturschwankungen zu erwarten. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 500 - 550 mm/Jahr, Starkregenfälle mit maximalen Niederschlägen sind im Sommer zu erwarten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

---

<sup>3</sup> Baugrunduntersuchung, GEOTP GbR, Berlin 14.10.2024

<sup>4</sup> Baugrunduntersuchung, GEOTP GbR, Berlin 14.10.2024

Durch die geringen Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen wirken großflächige baumbestandene Flächen klimatisch ausgeglichen. Die baumbestandenen Flächen im Umfeld des Plangebiets wirken durch die Überschildung positiv auf das lokale Klima im Plangebiet. Es entstehen aufgrund der geringen Flächengröße jedoch keine nennenswerten positiven Luftregenerations- und Meliorationseffekte auf nahe gelegene Beeinflussungsräume.

### 3.2.5 Mensch

Im Plangebiet gibt es kaum Vorbelastungen für die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Saarow und ist gut erschlossen.

### 3.2.6 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet wird durch einen geringen bebauten Teil sowie größere durch Vegetation und baumbestandene Flächen geprägte Bereiche gekennzeichnet. Da es sich um ein Privatgrundstück handelt, ist es für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Akustische Beeinträchtigungen gibt es im Plangebiet nicht.

### 3.2.7 Bodenverunreinigungen

Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Oder-Spree vom 18. Januar 2019 liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten vor.

### 3.2.8 Denkmalschutz

#### Baudenkmale

Der Landkreis Oder-Spree hat mit Schreiben vom 28. April 2022 mitgeteilt, dass das „Hospiz zur Furche“ in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen wurde ([ID-Nummer 09116160](#)).

Das ehemalige „Hospiz zur Furche“ wurde 1921 nach Entwurf des Architekten Emil Kopp als zweigeschossiger Putzbau mit hohem Walmdach errichtet. Das Gebäude liegt ca. 600 m westlich des Scharmützelsees zwischen den Ortsteilen Bad Saarow und Dorf Saarow auf einem weitläufigen, nach Osten hin abfallenden Grundstück zwischen den Straßen An den Rehwiesen und Heiðestraße und wurde später durch Anbauten im Süden und Westen erweitert.

Errichtet und genutzt wurde das Objekt für Freizeiten und Schulungen von Studenten und Christlichen Vereinen. Den Namen „Hospiz“ nahm es entsprechend anderen christlichen Hotels mit der Öffnung für Privatgäste an. Die Nutzung dauerte bis 1996 an.

Initiator der Einrichtung war Dr. Georg Michaelis, als ehemaliger Reichskanzler und aufgrund seiner Stellung innerhalb der Deutschen Christlichen Studentenvereinigung (DCSV) eine einflussreiche Persönlichkeit. Er beauftragte für den Entwurf des Erholungsheims Emil Kopp (1848-1928), den für Bad Saarow wichtigsten Architekten. Mit seinen Werken, neben zahlreichen Villen und Wohnhäusern auch die markante Bahnhofsanlage (1910/11) und das Moorbad, prägte er das Erscheinungsbild des Kurortes entscheidend mit. Sein Sohn Ernst Kopp, später ebenfalls erfolgreicher Architekt, arbeitete vermutlich am Entwurf des Hospizes mit. Der Bau zeigt den Einfluss der Heimatschutzbewegung und Elemente der von vielen damaligen Reformarchitekten geschätzten Zeit um 1800. Damit ist das kurz nach dem Ersten Weltkrieg errichtete Hospiz ein charakteristisches Zeugnis für das Bauen in der Phase zwischen Historismus und Moderne.

Das als Refugium für Studierende aus Berlin und Umgebung eingerichtete Heim diente bald als christlicher Beherbergungsbetrieb und wurde später von den Ereignissen des Zweiten Weltkriegs erfasst, diente als Unterkunft für Baltendeutsche und wurde zeitweilig auch durch die Wehrmacht genutzt. In der Nachkriegszeit trat wieder die Funktion als kirchliche Erholungs- und Versammlungsstätte in den Vordergrund. Überregionale Beachtung erhielt das Gebäude mit der Tagung des Exekutivausschusses des Ökumenischen Rates der Kirchen (ÖRK) im Februar 1974, an

der u. a. auch der spätere Bundespräsident Dr. Richard von Weizsäcker und der Generalsekretär des ÖRK, Dr. Philip Potter, teilnahmen.

Nach dem durchgreifenden Umbau bzw. Abriss vieler historischer Hotel- und Heimbauten ist das ehemalige Hospiz ein wichtiges Zeugnis der Beherbergungsarchitektur im Kurort Bad Saarow. Hier gehört es zu den ortsbildprägenden Bauten.

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Das Baudenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

### **Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch Bodendenkmale entdeckt werden. Das 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 Erdeingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

### **Freiraum**

An das Plangebiet grenzen im Süden und Osten Flächen an, die im B-Plan für die Landhauskolonie Saarow-Pieskow am Scharmützelsee von Ludwig Lesser als Grünzüge und Freiräume vorgesehen waren und bis heute unbebaut sind. Diese für die Gartendenkmalpflege bedeutsamen Flächen werden durch die Planung nicht berührt.



Bebauungsplan für die Landhauskolonie Saarow-Pieskow am Scharmützelsee (Ohne Maßstab)<sup>5</sup>

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Grundstück wird über die Straße „An den Rehwiesen“ von Westen erschlossen. Über die Heiðestraße besteht eine untergeordnete, fußläufige Erschließung von Osten.

<sup>5</sup> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Zossen

## 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 400 m Entfernung liegt östlich des Plangebiets die Bushaltestelle Bad Saarow, Uferstraße. Von hier verbindet derzeit die Buslinie 431 die Gemeinde Bad Saarow mit dem Mittelzentrum Fürstenwalde.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

### 4.3.1 Trink- und Abwasser

Das Plangebiet wird über in der Straße „An den Rehwiesen“ liegende Ver- und Entsorgungsleitungen in Trägerschaft des Wasser- und Bodenverbands „Mittlere Spree“ erschlossen.

### 4.3.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBK) 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 mind. 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Dauer über mind. 2 Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

## 5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Ziele und Grundsätze 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 insb. Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

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

#### 5.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung folgt dem Grundsatz in § 5 (2) des LEPro 2007, der der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gewährt. Mit dem Vorhaben wird sowohl der vorgegebenen Erhaltung und Umgestaltung bestehender Gebäude als auch der Entwicklung und Reaktivierung vorhandener Siedlungsbereiche Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Waldgebiets entspricht zudem dem Grundsatz in § 6 (1), der die Sicherung und Entwicklung bestehender Naturgüter vorsieht.



### 5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insb. 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 trägt Grundsatz G 5.1 (1) Rechnung, nach dem die Siedlungsentwicklung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Zudem erfüllt sie Ziel Z 5.5 (1) des LEP HR, nach dem auch in Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, Wohnsiedlungsbau im Sinne des gemeindlichen Bedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig ist. Danach stehen neben den Möglichkeiten einer quantitativ unbegrenzten Innenentwicklung neue Potenziale für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung (1 ha pro 1000 Einwohner).

### 5.2 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

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

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

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

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

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

Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree in Kraft getreten. Der Ortsteil Bad Saarow der Gemeinde Bad Saarow ist im Sachlichen Teilregionalplan (TRP) „Siedlungsstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ nach Z 2.1 als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

### 5.3 Flächennutzungsplan

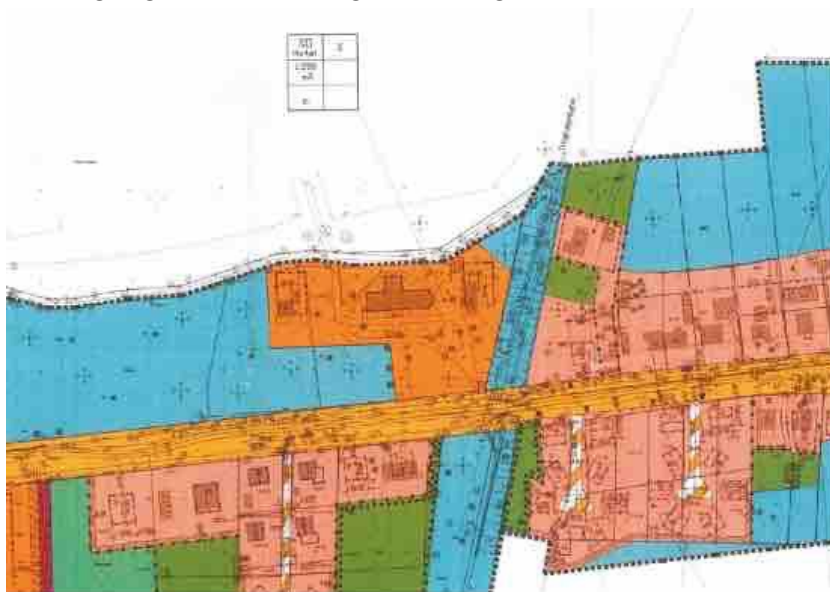
Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow teilweise als Sondergebiet Hotel und teilweise als Wald dargestellt. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hochwertige Bereiche für den Biotop- und Artenschutz) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. In diesem liegen geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG (veraltet: § 32 BbgNatSchG (außer Kraft getreten am 1. Juni 2013)). In unmittelbarer Nähe sind im Süden und Westen des Plangebiets Wohnbauflächen dargestellt.

Der FNP wird, da der B-Plan nicht aus seinen Darstellungen entwickelt werden kann, im Parallelverfahren geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat diesbezüglich am 30. September 2024 den Einleitungsbeschluss zur 29. Änderung des FNP der Gemeinde Bad Saarow gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB erfolgt Anfang 2025.

FNP Stand Juli 2006 (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>6</sup>

#### 5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 28 „An den Rehwiesen“ teilweise als Sondergebiet Hotel (SO Hotel) festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Schank- und Speisewirtschaft und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie sportliche Zwecke, solange sie einen konkreten Bezug zu dem Beherbergungsbetrieb aufzeigen, zulässig.

B-Plan Nr. 28 „An den Rehwiesen“ Stand Juli 2006<sup>7</sup> (Ausschnitt ohne Maßstab)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche ist für das Sondergebiet mit 1.250 m<sup>2</sup> festgelegt, zulässig sind zwei Geschosse bei einer offenen Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die neben dem Bestandsgebäude zwei weitere Baufelder nördlich und südlich des

<sup>6</sup> Amt Scharmützelsee

<sup>7</sup> Amt Scharmützelsee

Bestandsgebäudes abbilden. Im westlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiet ist die GRZ mit 0,25 und eine offene Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

## 5.5 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Insb. folgende kommunale Satzungen und Verordnungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 12. Februar 2006,

Satzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 27. September 2005,

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Bad Saarow, 3. Juni 2013.

## 5.6 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes Bad Saarow (Feldesnummer: 22-1096). Die nach § 8 Bundesberggesetz (BergG) erteilte Bewilligung gewährt das bis zum 8. November 2054 befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Bad Saarow Kur GmbH, Am Kurpark, 15526 Bad Saarow-Pieskow.

## 5.7 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes HELIOS Klinikum Bad Saarow mit Bauhöhenfestlegung gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26. Juni 2013 bekannt gemacht.



**Beschränkter Bauschutzbereich Hubschrauber-Sonderlandeplatz HELIOS Klinikum Bad Saarow (Ohne Maßstab)<sup>8</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 liegt im Bereich F, in welchem die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen.

Diese Höhen werden mit den Festsetzungen des B-Plans nicht erreicht.

<sup>8</sup> Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, <https://lubb.berlin-brandenburg.de>, Zugriff am 5.6.2024



## 6 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum abgestimmte Konzept des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht die Sicherung und Sanierung des Gebäudes des alten Hospizes vor. Südlich bzw. nördlich davon sollen drei frei stehende zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdächern und jeweils sechs Wohnungen errichtet werden, die sich bewusst vom denkmalgeschützten Gebäude des alten Hospizes abheben.

Der parkähnliche Charakter des Grundstücks soll durch die Neugestaltung der Freiräume, Sanierung bzw. Neuanlage von Wegen wieder sichtbar gemacht werden. Der vorhandene Baumbestand im nordwestlichen und im südöstlichen Bereich soll erhalten werden.

Die Erschließung erfolgt von Westen über die Straße „An den Rehwiesen“. Eine Erschließung von Osten über die Heidestraße ist nicht vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sollen in der notwendigen Anzahl oberirdisch straßenseitig auf dem Grundstück untergebracht werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan<sup>9</sup> (Ohne Maßstab)

### 6.2 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Damit ist das dem Plan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umsetzbar. Er umfasst das Vorhabengrundstück.

### 6.3 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene B-Plan setzt für das Plangebiet kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig. Dementsprechend sind auf Grundlage des Konzepts des Vorhabenträgers nur Wohnungen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die geplante Wohnnutzung verursachten Bedarf zulässig.

Da in diesem vorhabenbezogenen B-Plan kein Baugebiet i. S. d. § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, kann die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen nicht aus den

<sup>9</sup> architektur- und ingenieurbüro r. lichtl gmbh, Berlin, Juli 2024

Bestimmungen der §§ 12 und 14 BauNVO abgeleitet werden. Da einige dieser Nutzungen zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, werden oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf (Wohnen) explizit durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ermöglicht. Der Begriff der Nebenanlagen ist dabei analog § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO anzuwenden.

**TF 1.1** Im Plangebiet sind Wohnungen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung (§. 6.3 Art der baulichen Nutzung) wird auf sonstige Weise allgemein festgesetzt. Die textliche Festsetzung TF 1.1 setzt Nutzungen fest, die im Durchführungsvertrag projektbezogen zu konkretisieren sind. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist daher festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (§. 12 Vorhaben- und Erschließungsplan) verpflichtet hat.

**TF 1.2** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

#### **6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzung der zulässigen Grundfläche über die GRZ in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreicht.

##### **6.4.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung des Vorhabens wird damit im Plangebiet aufgenommen.

Zur Unterbringung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze mit ihre Zufahrten, Wege und Nebenanlagen reicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht aus. Demnach wäre bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6.475 m<sup>2</sup> nur eine Überschreitung um ca. 648 m<sup>2</sup> zulässig. Damit alle notwendigen Nutzungen entsprechend des Vorhabens untergebracht werden können, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

**TF 2.1** Durch Stellplätze mit ihre Zufahrten, Wege und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

##### **6.4.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17.9.2008<sup>10</sup> des ehemaligen Hospizes ergibt sich aus der Geschossigkeit des Bestandsgebäudes mit zwei Regelgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss. Dementsprechend wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO zwingend eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss gemäß § 87 BbgBO als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.

---

<sup>10</sup> Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der BbgBO von 2008.

Als Dachgeschoss ist das Geschoss eines Gebäudes anzusehen, welches auf mind. zwei gegenüberliegenden Seiten durch Dachflächen begrenzt wird. Mit dieser Regelung soll die Kubatur des Bestandsgebäudes gesichert werden.

**TF 2.2** Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Die beiderseits des alten Hospizes vorgesehenen Gebäude dürfen maximal zweigeschossig errichtet werden, um nicht in Konkurrenz zum Gebäude des alten Hospizes zu treten.

#### **6.4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO baufeldbezogen festgesetzt. Im Baufeld des alten Hospizes wird die zulässige Firsthöhe entsprechend des baulichen Bestands mit 62 m ü. NHN festgesetzt.

Auf den südlich und nördlich davon festgesetzten Baufeldern wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Gebäudeoberkante (OK) auf Grundlage der vorgesehenen Geschossigkeit der geplanten Gebäude festgesetzt. Für die Baufelder wird eine zulässige Oberkante von 56 m ü. NHN festgesetzt.

Notwendige Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine dürfen die festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten um maximal 1 m überschreiten.

**TF 2.3** Notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten um maximal 1 m überschreiten.

#### **6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### **6.5.1 Bauweise**

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht notwendig, da durch die Festsetzung der Baufelder eine Gebäudelänge von über 50 m ausgeschlossen wird und die notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

##### **6.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder können das Gebäude des alten Hospizes saniert und die ergänzenden Neubauten errichtet werden.

Die Baugrenze um das Bestandsgebäude wird dabei relativ eng gefasst. Die Kubatur des Bestandsgebäudes wird so gesichert und gleichzeitig jedoch evtl. notwendige Eingriffe in die Fassade ermöglicht.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zur Nutzung des Grundstücks notwendigen Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Spielplätze inkl. Spielgeräten, Terrassen und unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

**TF 3** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zur Nutzung des Grundstücks notwendigen Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Spielplätze inkl. Spielgeräten, Terrassen und unterirdische Versickerungsanlagen zulässig.

#### **6.6 Ein- und Ausfahrten**

Einfahrten ins Plangebiet bzw. Ausfahrten aus dem Plangebiet sollen nur in bzw. aus Richtung der Straße „An den Rehwiesen“ erfolgen. Damit sollen negative verkehrliche Auswirkungen auf andere angrenzende Flächen ausgeschlossen werden. Dementsprechend wird an der Straße „An den Rehwiesen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Abseits dieses Ein- und Ausfahrtsbereichs sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Ein- und Ausfahrten aus Richtung Heidestraße werden ausgeschlossen.

## 6.7 Flächen für Wald

Die im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets liegenden und bereits im rechtskräftigen B-Plan als Flächen für Wald festgesetzten Flächen werden im vorhabenbezogenen B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB ebenso als Flächen für Wald festgesetzt. Weitere Flächen für Wald waren im Bereich des Plangebiets im rechtskräftigen B-Plan nicht festgesetzt.

Gemäß § 15 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist zum Zwecke der Erholung das Betreten des Waldes jedermann gestattet, soweit dem nicht Interessen der Allgemeinheit entgegenstehen. Das Betretungsrecht im Rahmen der Ausübung behördlicher Aufgaben bleibt hiervon unberührt. Diese festgesetzten Flächen für Wald dürfen demnach nicht eingefriedet werden, um das allgemeine Betretungsrecht für Jedermann zu sichern.

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

Im Plangebiet kommt es durch das geplante Vorhaben zu baulichen Veränderungen am Bestand, zur Neuversiegelung von Flächen und zum Verlust an Biotopstrukturen. Durch Festsetzungen zur Art der Versiegelung von Flächen und Maßnahmen zu Bepflanzungen werden diese teilweise ausgeglichen. Baumfällungen müssen entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung in ihre jeweils gültigen Fassung ausgeglichen werden. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurden untersucht und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

### 6.8.1 Flächenbefestigungen und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die zulässige Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen Wege und Stellplätze, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

**TF 4.1** Wege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß Baugrunduntersuchung ist der Standort prinzipiell für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Besonders die Rinnenstruktur im Osten bietet sich dafür an. In diesem Bereich steht das Grundwasser bei 41,3 m ü. NHN bzw. bei ca. 4,5 m u. GOK im Norden und bei ca. 6,1 m u. GOK im Süden an. Da das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzbereichs liegt, ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die Festlegung der maximalen Gründungstiefe einer Versickerungsanlage heran zu ziehen. Zu diesem ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Daraus ergibt sich eine maximale Gründungstiefe von 42,6 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von 45,8 m ü. NHN im Norden und 47,4 m ü. NHN im Süden kann der erforderliche Abstand problemlos gewahrt werden.

**TF 4.2** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

### 6.8.2 Artenschutz

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt, in denen Brutvögel sowie Fledermäuse erfasst wurden (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Anhang).

Im Plangebiet und im näheren Umfeld wurden acht Brutvogelarten mit je einem Brutplatz und sechs Fledermausarten nachgewiesen. Eine Nutzung des höhlenreichen Baumbestands ist sehr wahrscheinlich. Eine Nutzung des alten Hospizes als Sommerquartier wurde nachgewiesen.

Der Verlust von Niststätten von Brutvögeln sowie von Fledermausquartieren muss durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z. B. Baufeldfreimachung)

durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde vereinbart.

Die Sanierung des Gebäudes des alten Hospizes führt zu einem Verlust des Brutplatzes des Hausrotschwanzes. Ein temporärer Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. In Folge von potenziell erforderlichen Baumfällungen kann es zu einem Verlust von Brutplätzen von Höhlenbrütern bzw. von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen kommen. Durch die Anlage von Ersatzniststätten bzw. Fledermauskästen im Zuge der geplanten Sanierung bzw. von Baumfällungen können diese Verluste ausgeglichen werden.

**TF 4.3** Als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes sind je verlorengelassener Niststätte vor Baubeginn drei Nistkästen für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich der südlichen oder östlichen Fassade des alten Hospizes im oberen Drittel der Wand anzubringen.

**TF 4.4** Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind je verlorengelassendem Fledermausquartier vor Baubeginn drei Fledermauskästen für Sommerquartiere an der südlichen Fassade des alten Hospiz im oberen Drittel für die Dauer der Baumaßnahme anzubringen.

**TF 4.5** Als Ausgleich für den Verlust von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen sind je verlorengelassendem Quartier vor Baubeginn fünf Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

**TF 4.6** Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind je verlorengelassendem Brutplatz vor Baubeginn drei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere werden geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern und Zaunsockel) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen.

**TF 4.7** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Zaunfelder müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden und einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mind. 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

**TF 4.8** Zaunfelder müssen einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mind. 5 x 5 cm betragen.

Hinsichtlich der Baufeldfreimachung, der Fällung von Bäumen, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sind grundsätzlich folgende Hinweise zu beachten:

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

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

Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sowie potenzielle Abrissmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z. B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang



festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende Artenschutzhinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum B-Plan enthalten: Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

## **6.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich werden keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden jedoch Festsetzungen getroffen da dadurch der baumbestandene Charakter des Gebiets erhalten werden kann, die Luftqualität verbessert und Lebensräume für Tiere geschaffen werden können.

### **6.9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Je 400 m<sup>2</sup> angefangener, anrechenbarer Grundstücksfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Mindesthöhe 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen. Mit dieser Regelung sind 16 Bäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

**TF 5.1** Je 400 m<sup>2</sup> angefangener, anrechenbarer Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Mindesthöhe 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

Je 4 Stellplätze ist mind. ein Baum in der Mindestqualität Hochstamm (Mindesthöhe 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

**TF 5.2** Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Mindesthöhe 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

Je 100 m<sup>2</sup> angefangener, anrechenbarer Grundstücksfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 6 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mind. 3 Sträuchern zu pflanzen.

**TF 5.3** Je 100 m<sup>2</sup> angefangener, anrechenbarer Grundstücksfläche sind mind. 6 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mind. 3 Sträuchern zu pflanzen.

### **6.9.2 Pflanzlisten**

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) und Pflanzliste 2 (Sträucher) zu verwenden. Die Listen orientieren sich am Gehölzerlass Brandenburg<sup>11</sup>.

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

---

<sup>11</sup> 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)

können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
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 torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

### 6.10.1 Dachformen

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes des Gebäudes des alten „Hospiz zur Furche“ wird für dieses entsprechend der vorhandenen baulichen Ausprägung, gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO die Dachform als Walm- bzw. Satteldach zeichnerisch festgesetzt. Die Dachneigung muss entsprechend des Bestandes zwischen 45° und 50° liegen.

Die Dächer der nördlich und südlich des Hauptgebäudes geplanten Ergänzungsbauten müssen, um sich eindeutig vom alten Hospiz abzuheben, als Flachdächer errichtet werden. Dies wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmt.

## 7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	GRZ	zulässige Grundfläche	Maximale Versiegelung
Fläche für Wohnungen	6.475 m <sup>2</sup>	0,2	1.295 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	1.665 m <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>			

## **8 Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

Die Abschätzungen der möglichen Umweltauswirkungen der Planung und der damit entstehenden Kompensationserfordernisse erfolgt auf Grundlage des Entwurfs des B-Plans.

Durch Maßnahmen des B-Plans können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Diese sind im Gegensatz zu Eingriffen nach § 15 BNatSchG nicht abwägbare und daher schon bei Aufstellung des B-Plans durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen. Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt in einem Artenschutzgutachten. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden in den Umweltbericht integriert.

#### **8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans**

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan sollen im Plangebiet Wohnungen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zugelassen werden. Ergänzende Festsetzungen werden zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

#### **8.1.2 Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Bad Saarow im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Es umfasst den Geltungsbereich des B-Plans 071 „Altes Hospiz“ und hat eine Größe von ca. 0,8 ha (s. a. 1.1 Lage des Plangebiets).

Das Untersuchungsgebiet ist von Wald und/ oder Gehölzbeständen umgeben. Im Plangebiet selbst befinden sich ebenfalls Wald- und Gehölzbestände. Im Westen grenzt die Straße „An den Rehwiesen“ an. Im Norden grenzt das Gebiet an ein Privatgrundstück mit Wohnhaus an. Östlich jenseits der Gehölzbestände befinden sich größere Wiesenflächen („Rehwiesen“). Weiter östlich befindet sich in ca. 600 m Entfernung der Scharmützelsee. Über die Straße ist das Untersuchungsgebiet gut erschlossen. Die Bushaltestelle Bad Saarow, Uferstraße (Bus 431, Strecke Fürstenwalde - Bad Saarow) befindet sich östlich in ca. 350 m Entfernung des Untersuchungsgebiets. Der Bahnhof Bad Saarow befindet sich in ca. 2,4 km Entfernung ebenfalls östlich des Untersuchungsgebiets. Von dort verkehrt der Regionalzug RB35 in Richtung Fürstenwalde. Die Autobahn A12 ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten zu erreichen. Auf dem Gelände des Untersuchungsgebiets befinden sich aktuell drei bauliche Anlagen, welche über eine Zufahrt erreicht werden können (s. a. 3.1 Bestandssituation).

#### **8.1.3 Methodik Umweltprüfung/ Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung (ER) zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in Brandenburg i. d. R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes (UB). Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der UP sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG, BbgNatSchAG).



### 8.1.4 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden die im vorliegenden Planungsfall bedeutsamen Fachgesetze und Fachplanungen dargelegt, die Regelungen für die Umweltbelange treffen oder sich auf die Umweltbelange auswirken:

#### 8.1.4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen vom 11.10.2005
- gängige DIN zum Schutz von Vegetation und Boden

Benennung und Erläuterung der im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigenden einschlägigen Paragraphen der o.g. Gesetze und Verordnungen:

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder im betroffenen Naturraum zu ersetzen. (§§ 14, 15 BNatSchG)

#### Verhältnis zum Baurecht

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 3 BauGB).*

#### Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Rechtsgrundlage für den besonderen Artenschutz bildet der § 44 Abs. 1 in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Danach ist es bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelarten) verboten,

- sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (Tötungs- und Verletzungsverbot)
- sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, (Störungsverbot)

- ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Die Verbote des § 44 Abs. 1 sind im Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zu betrachten:

- Es liegt kein Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist.

- Es liegt kein Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Nachstellen und Fangen bzw. durch Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

- Es liegt kein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind nur national geschützte Arten (besonders geschützte Arten mit Ausnahme von Arten nach Anhang IV FFH-RL und der Vogelschutz-RL) betroffen und handelt es sich um ein beabsichtigtes Vorhaben, das als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG zulässig ist, so ordnet § 44 Abs. 5 Satz 1 und 5 BNatSchG an, dass ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vorliegt. Der Eingriff ist gemäß BNatSchG über Vermeidung und Ausgleich/Ersatz zu kompensieren und nach § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu bewältigen.

Werden diese Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Es muss nachgewiesen werden, dass:

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt,

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

### **Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft**

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope (siehe Auflistung § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 BNatSchG) führen können“, verboten. Auf Antrag kann eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

### **Baumschutz**

Auf Grund der Satzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen werden Bäume im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der B-Pläne im Gebiet der amtsangehörigen Gemeinden als geschützte Landschaftsbestandteile wie folgt festgesetzt:

- Nadelbäume und Robinien mit einem Stammumfang von mind. 100 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 31 cm);

- Alle anderen Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm);
- mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung der Baumschutzsatzung vom 30.5.2000 gemäß § 7 Abs. 1 oder 2, oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Satzung gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

Diese Verordnung findet darüber hinaus keine Anwendung

1. auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume,
2. auf Bäume, die aufgrund eines nach § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 BNatSchG zugelassen worden ist,
3. auf gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
4. auf Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. d. § 1 Abs. I des Bundeskleingartengesetzes,
5. Wald i. S. d. § 2 LWaldG.

#### **8.1.4.2 Belange des Immissionsschutzes**

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Das BImSchG, insb. die 16. BImSchV, dient zur Beurteilung von Wirkungen und Beeinträchtigungen des Lärms auf den Menschen.

#### **8.1.4.3 Belange des Bodenschutzes**

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

#### **8.1.4.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie Bauleitplanung mit den Regelungen des Umweltschutzes bzw. der Umweltprüfungen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das BauGB ist maßgebende Rechtsgrundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht in der Bauleitplanung. In der Anlage des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) werden die Inhalte des Umweltberichtes dargelegt. Die BauNVO und PlanZV dienen zusammen mit dem BauGB der bauplanungsrechtlichen Umsetzung von Maßnahmen, die negative Umweltauswirkungen vermeiden oder zu deren Kompensation dienen.

#### **8.1.4.5 Belange der Kultur- und Sachgüter**

- Gesetze über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

Grundsätzlich besteht nach § 7 Abs. 1 BbgDSchG eine Erhaltungspflicht für Denkmale. Wird durch Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung

eines Denkmals verändert, so bedarf es einer Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

#### 8.1.4.6 Fachplanungen

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan<sup>12</sup> enthält für das Plangebiet folgendes Entwicklungsziel:

- Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insb. an und in Gebäuden lebende Arten)

Für das nahe Umfeld des Plangebiets werden folgende Entwicklungsziele angegeben:

- Erhalt von artenreichem Grünland
- Erhalt naturnaher, strukturreicher Wälder

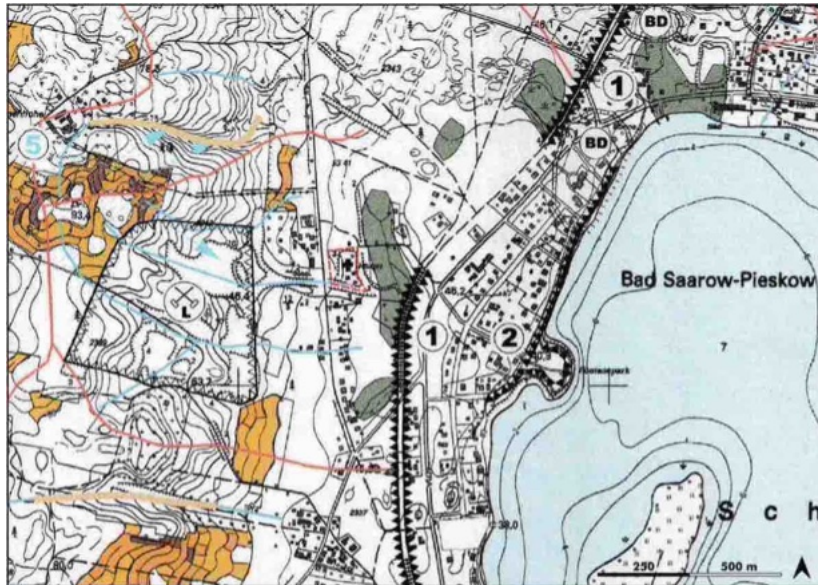


Entwicklungsziele gemäß Landschaftsrahmenplan Karte E1 (Ausschnitt ohne Maßstab)

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Bad Saarow–Pieskow mit Stand Juli 20003 weist die Flächen des Plangebietes als Flächen mit Aufschüttungen einer ehemaligen Deponie aus (gezackte Linie). Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am östlichen Ende einer bedeutenden Tiefenrinne mit Abfluss aus Richtung „Hof Marienhöhe“ (hellblau). Östlich der Fläche befinden sich laut Landschaftsplan Niedermoor-Flächen (grün).

<sup>12</sup> FUGMANN JANOTTA 2021



Landschaftsplan, Plangebiet rot (Ausschnitt ohne Maßstab)

### Flächennutzungsplan

Der FNP der Gemeinde Bad Saarow vom 20.6.2006 stellt das Plangebiet teilweise als Sondergebiet „Hotel“ und teilweise als Fläche für Wald dar (s.a. 5.3 Flächennutzungsplan).

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Die Bestandsaufnahme erfolgt anhand von Informationen aus

- der Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des (LfU 2024B, online),
- der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ (LfU 2024C, online),
- der Kartenanwendung „Grundwassermessstellen im Land Brandenburg“ des (LfU 2024D, online),
- der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen (LfU 2009),
- eigenen Bestandserhebungen zu Biotopen, Brutvögeln und Fledermäusen sowie potenziellen Quartieren von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum von 03/2019 bis 09/2019 sowie Bestandserhebungen zu Zauneidechsen im Zeitraum von 05/2024 bis 08/2024 (trias Planungsgruppe 2024)
- der Kartenanwendung „Fachinformationssystem Boden“ (LBGR 2024),

Die Bestandsaufnahme und -bewertung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung dienen der Einschätzung und Bewältigung der Eingriffsregelung (s. 8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter untersucht.

#### 8.2.1.1 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

Im Einzelnen wird der Bestand an Biotopen sowie an potenziell vorkommenden Tierarten, insb. Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen beschrieben und bewertet. Darüber hinaus werden die biologische Vielfalt, Schutzgebiete und Schutzobjekte beschrieben.

### Biotope

Die Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotope im Untersuchungsgebiet bilden die flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) CIR-Biotoptypen 2009 des LUGV (Stand 02/2015).

Der Datenquelle „Biotope, geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen - Gesamtdatenbestand“ des LfU sind für das Untersuchungsgebiet keine Informationen zu entnehmen (LfU 2024A, online).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow mit Stand Juli 2003 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiete- und Industriestandorte, Krankenhaus/ Kurklinik mit entsprechenden Freiflächen (OSGK) dar (vgl. 8.1.4.6 Fachplanungen).

Die Abbildung zeigt die Darstellung der CIR-Biotoptypen im Untersuchungsgebiet, die 2009 durch Luftbildinterpretation ermittelt worden sind. Dort wird das Plangebiet überwiegend als anthropogen genutzte Sonderflächen, Militär (orange) und Nadelholzforsten (grün) dargestellt.



#### Darstellung der CIR-Biotoptypen gemäß LfU 2009

Für eine detailgenauere Kartierung wurde das Untersuchungsgebiet begangen und die Biotope überprüft. Im Folgenden werden die ermittelten Biotoptypen im Einzelnen beschrieben:

Im Rahmen der Potenzialkartierung der Habitatbäume im Untersuchungsgebiet 2024 wurden stichprobenartig die Belagsarten der versiegelten Flächen im Untersuchungsgebiet überprüft. Dabei wurde auf allen Wegeflächen eine vollständige Versiegelung durch Asphalt oder Platten ohne Fugenanteil festgestellt. Da das Plangebiet bereits seit mehrerer Jahrzehnten außer Nutzung ist, sind die versiegelten Flächen mit einer organischen Auflage bedeckt. Diese Flächen werden bei der derzeitigen Planung als vollversiegelt bilanziert. Dies betrifft die Flächen der Biotoptypen 12652 und 12653.

#### 05 Gras- und Staudenfluren

##### 05160 Scherrasen

An das ehemalige Ferienhaus sowie angrenzend zu den Außengebäuden befinden sich regelmäßig gemähte Scherrasen.

#### 08 Wälder und Forste

##### 08680 Kiefernforste mit Laubholzarten

Das Plangebiet wird durch alte Kiefernforste mit Laubgehölzen dominiert. Im westlichen Bereich dominieren Kiefern (*Pinus spec.*) die Fläche, während im Osten mehr Laubgehölze beigemischt sind. Als vorkommende Gehölze wurden unter anderem Kanadische Helmlocktanne (*Tsuga*



canadensis), Tränenkiefer (*Pinus wallichiana*), Tanne (*Abies spec.*), Wacholder (*Juniperus spec.*), Fichte (*Picea spec.*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Birke (*Betula pendula*) und Haselnuss (*Corylus spec.*) sowie Jungaufwuchs von Eichen (*Quercus spec.*), Mahonie (*Mahonia spec.*) und zurückgeschnittene Ziersträucher. Die Kiefernforste haben sich aus der alten Parkanlage zum Ferienhaus entwickelt und haben somit bereits ein etwas höheres Alter (>70 Jahre).

Die Strauchschicht wird von Gräsern und Moosen dominiert und wird regelmäßig gepflegt.

## **12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen**

### 12260 Einzelhausbebauung

Zentral in der Fläche liegt das ehemalige Ferienhaus. Das Gebäude ist teilweise beschädigt in Folge von langjährig fehlender Nutzung.

### 12290 Dörfliche Bebauung

Südlich des ehemaligen Ferienheims befinden sich ein Außengebäude, das als Wohngebäude genutzt wird und mehrere Schuppen.

### 12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung

Der Bereich südlich des ehemaligen Ferienheims und vor dem als Wohngebäude genutzten Außengebäude ist mit Kies und Schotter wasserdurchlässig versiegelt. Bei der stichprobenartigen Untersuchung der Versiegelungsarten im November 2024 wurde unter der organischen Auflage Asphalt festgestellt.

### 12653 teilversiegelter Weg

Auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes sowie auf einem kleinen Stück vor dem ehemaligen Ferienhaus gibt es kurze Abschnitte mit teilversiegelten Flächen. Bei der stichprobenartigen Untersuchung der Versiegelungsarten im November 2024 wurden unter der organischen Auflage Platten ohne Fugenanteil festgestellt.

### 12654 versiegelter Weg

Durch das Plangebiet verläuft ein versiegelter Weg, der sich vor dem ehemaligen Ferienhaus einmal teilt. Der Weg ist vollversiegelt, wobei der Weg stellenweise stark von Moss überwachsen ist.

### 12830 Sonderbauwerke

Als Sonderbauwerke wurden die Treppenanlagen aus Naturstein sowie das Podest zum ehemaligen Ferienhaus und die Schächte vor dem Gebäude kartiert.



**Biotopkartierung (Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB)**

### Bewertung

Zur Bewertung der Biotope werden folgenden Kriterien, in Anlehnung an Blab (1993), Jedicke (1990) und Kaule (1991), herangezogen:

- Schutzstatus/ Gefährdung
- Vielfalt (Arten und Struktureichtum)
- Regenerationsfähigkeit

Die Bewertung erfolgt mittels einer 5-stufigen Skalierung von sehr hoch, hoch, mittel, gering bis sehr gering. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick der möglichen Einstufungen:

Wertung	Schutzstatus/ Gefährdung (S) gem. LUA 2007 bzw. LUGV 2011
sehr hoch (5)	geschützt nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG oder § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotope (Kategorie 1 gem. LUGV Brandenburg 2011)
hoch (4)	stark gefährdete Biotope (Kategorie 2 gem. LUGV Brandenburg 2011)
mittel (3)	gefährdete Biotope (Kategorie 3 gem. LUGV Brandenburg 2011)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdete bzw. im Rückgang befindliche Biotope (Kategorie V/R gem. LUGV Brandenburg 2011)



sehr gering (1)	nicht geschützt nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG oder § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet (gem. LUGV Brandenburg 2011)
--------------------	---

**Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus / Gefährdung**

Wertung	Vielfalt (Arten und Struktureichtum) (V)
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z. B. unberührte Wälder oder Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z. B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z. B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z. B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z. B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

**Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten und Struktureichtum)**

Wertung	Entwicklungsdauer	Regenerationsfähigkeit (R)
sehr hoch (5)	200-10.000 Jahre	kaum bis nicht regenerierbar (z. B. Erlenbruchwälder, Moore mit hoher Torfmächtigkeit, Nieder- und Übergangsmoore)
hoch (4)	50-200 Jahre	schwer bis kaum regenerierbar (z. B. artenreiche Laubwälder, Gebüsche und Hecken)
mittel (3)	25-50 Jahre	schwer regenerierbar (z. B. Feldgehölze, Forste, Seggenriede, artenreiche Wiesen, Halbtrockenrasen und Heiden)
gering (2)	5-25 Jahre	bedingt regenerierbar (z. B. artenarme(s) Grünland / Staudenfluren/ Gebüsche, Vorwälder, Hecken)
sehr gering (1)	< 5 Jahre	kurzfristig regenerierbar (z. B. Intensivgrasland, Acker, kurzlebige Ruderalfluren)
keine Bewertung (0)		Biotoptypen ohne Vegetationsbestand/ technische Bauwerke

**Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit**

Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der o.g. Kriterien erfolgen, wobei die Kriterien Schutzstatus/ Gefährdung und Regenerationsfähigkeit eine besondere Gewichtung erfahren. Wird bei einem dieser Kriterien die Einstufung „sehr hoch“ vorgenommen, so fällt die Gesamtbewertung unabhängig von den anderen Kriterien sehr hoch aus. Dies ist in der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit begründet, die diese beiden Kriterien kennzeichnen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ nach einer fünfstufigen Skalierung von „sehr hoch“ bis „sehr gering“. „Keine Bewertung“ erhalten die Biotoptypen, die im UG ohne Vegetationsbestand sind.

Biotopcode	Biotopname	Flächen in m²	Bewertung	
			Einzelbewertung	Gesamtbewertung
05160	Scherrasen	491	S1, V2, R2	gering
08680	Kiefernforst mit Laubholzanteil	5.585	S1, V3, R4	mittel
12260	Einzelhausbebauung	457	S0, V0, R0	keine Bewertung
12290	Dörfliche Bebauung	177	S0, V0, R0	keine Bewertung
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung	345	S0, V0, R0	keine Bewertung
12653	Teilversiegelter Weg	128	S0, V0, R0	keine Bewertung
12654	Versiegelter Weg	799	S0, V0, R0	keine Bewertung
12830	Sonderbauwerke	91	S0, V0, R0	keine Bewertung

**Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet**

Die Biotope im Plangebiet erhalten vorrangig geringe und mittlere Bewertungen. Die versiegelten Biotope erhalten aufgrund fehlender Funktion für den Naturhaushalt keine Bewertung.

## Fauna

### Europäisch geschützte Arten (Artenschutz)

Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (trias Planungsgruppe 2024) wurde das Plangebiet auf ein Vorkommen von europäisch geschützten Arten (europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) untersucht. Die Ergebnisse sind im Detail dem Artenschutzgutachten zu entnehmen und werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

### Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelerfassungen 2019 wurden insgesamt 8 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und direkt angrenzenden Bereichen nachgewiesen. Darüber hinaus wurden weitere Arten im UG festgestellt: *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Eichelhäher*, *Gartengrasmücke*, *Grünspecht*, *Kernbeißer*, *Kuckuck*, *Mönchsgrasmücke*, *Nebelkrähe*, *Rotkehlchen*, *Sommergoldhähnchen*, *Sumpfmeise*, *Trauerschnäpper*, *Zaunkönig* und *Zilpzalp*. Es wird davon ausgegangen, dass sich Teile der Habitate dieser Arten im Geltungsbereich befinden.

In folgender Tabelle und den folgenden Abbildungen werden alle nachgewiesenen Brutvogelarten des UG mit wissenschaftlicher und deutscher Bezeichnung, dem jeweiligen Schutzstatus durch die EU-Vogelschutzrichtlinie, das Bundesnaturschutzgesetz und die Einstufungen in die Roten Listen Deutschlands (RYSŁAVY et al. 2020) und Brandenburgs (RYSŁAVY et al. 2019) sowie den Bestand (Anzahl BP) im Untersuchungsgebiet dar.

Id	Deutscher Name	Wiss. Name	Artkürzel	BP Anzahl	Status	VSchRL Anh. I	BNatSchG §	RL D	RL BB
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1	B4				
2	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	1	B4				
3	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gb	1	B4				
4	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	1	B4				
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	1	B4				
6	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	1	B4				
7	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	1	B4				
8	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	1	B4				

Wertgebende Arten sind fett hervorgehoben, Arten der Vorwarnliste unterstrichen.

VSchRL - Anh. I: Arten des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie

BNatSchG - §: nach BNatSchG streng geschützt

RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNBERG et al. 2015)

RL BB: Rote Liste der Brutvögel Brandenburgs (RYSŁAVY & MÄDLÖW 2008): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste

Status: Gem. EOAC Kriterien (HAGEMEJER & BLAIR 2005)

BP Anzahl: Anzahl der Brutpaare der entsprechenden Arten

### Gesamtartenliste aller Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes

Keine der in der Tabelle und den Abbildungen dargestellten Arten ist wertgebend im Untersuchungsraum. Im Bereich des zu sanierenden Gebäudes wurde ausschließlich der Hausrotschwanz festgestellt.

Als Spalten- und Höhlenbrüter in Bäumen gelten Gartenbaumläufer, Kohlmeise und Kleiber. Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene Habitatbäume, die eine Bedeutung als Niststätte für Brutvögel und Fledermäuse haben können.

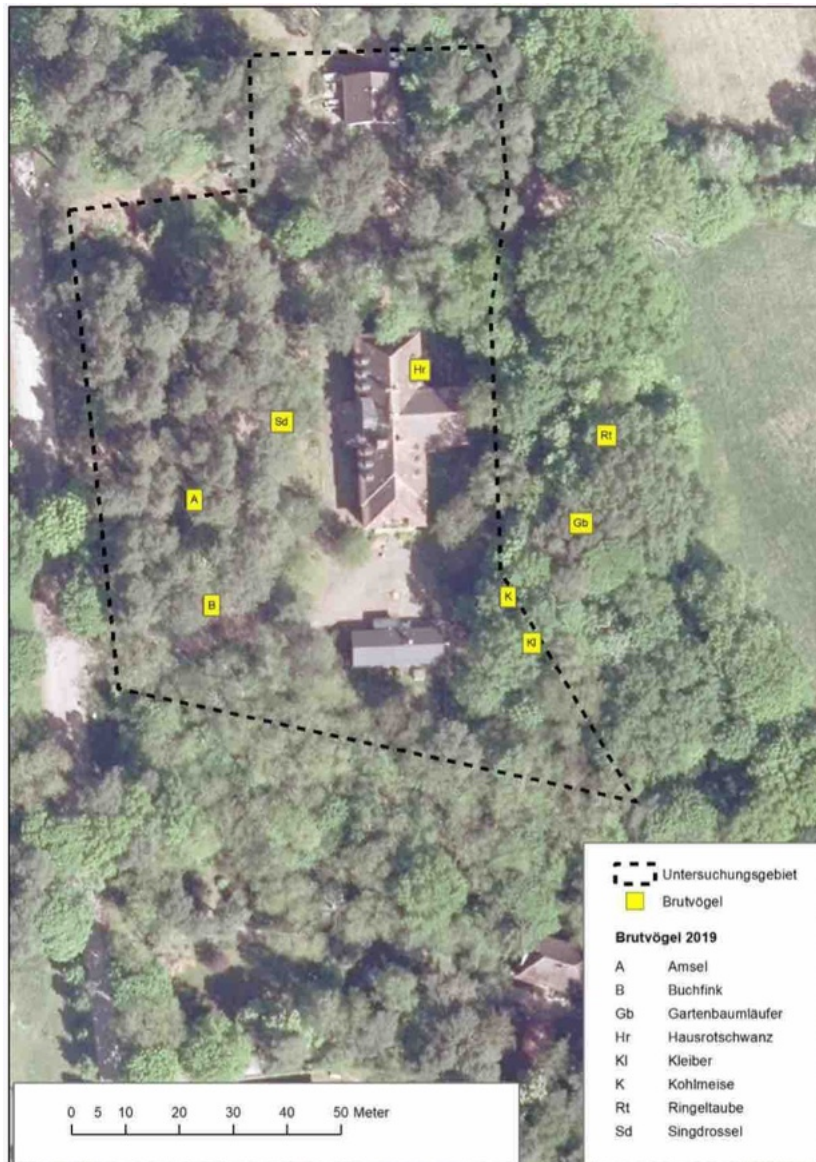


Nester Hausrotschwanz am Gebäude



#### Potenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Bäumen (Kirsche, Birke, Kiefer, Linde) (Stand 2019)

*Hinweis (12/2024): Von den in der Abbildung exemplarisch dargestellten vier Bäumen mit Potenzial für Höhlenbrüter, wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Baumkontrolle am 26.11.2024 nur die Kiefer dokumentiert (vgl. Baum Nr. 8 gem. Kap. 2.4.4). Kirsche, Birke und Linde waren nicht vorhanden und befinden sich entweder in den nicht näher untersuchten Bereichen des UG, die als „Wald“ im Geltungsbereich festgesetzt werden und somit erhalten bleiben oder sie wurden zwischenzeitlich gefällt. Falls eine Fällung erfolgte, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange für diese Bäume im Rahmen der Fällgenehmigung hinreichend beachtet worden sind. Die Bäume werden bei der Herleitung der Maßnahmen nicht berücksichtigt.*



**Darstellung aller Brutvogelreviere im Untersuchungsgebiet, Stand 2019 (Ohne Maßstab)<sup>13</sup>**

### Fledermäuse

Im Rahmen der Kartierungen zu Fledermäusen wurden insb. die Leitstrukturen, potenzielle Sommerquartiersbereiche und potenzielle Jagdhabitats auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht.

In den Messtischblattquadranten 3750-NW kommen gemäß TEUBNER et al. (2008) insgesamt 6 der 19 in Brandenburg heimischen Fledermausarten vor. Von diesen 6 Arten wurden bei der 2019 durchgeführten Kartierung insgesamt drei Arten sicher nachgewiesen. Außerdem wurden bei der Kartierung zusätzlich die Arten Zwergfledermaus und Mückenfledermaus nachgewiesen, für die in den Messtischblattkarten kein Vorkommen verzeichnet war. Diese beiden Arten wurden mit dem Großen Abendsegler am häufigsten im Gebiet nachgewiesen. Vereinzelt konnte aufgrund von schlechter Aufnahmequalität (rufende Fledermaus zu weit vom Mikrofon entfernt oder zu viele Störgeräusche) keine sichere Artzuweisung erfolgen.

Von besonderer Bedeutung für die lokale Fledermausfauna sind die Gebäude und die angrenzenden Waldbereiche. Hier wurde bei den Kartierungen die höchste Aktivität festgestellt. Der

<sup>13</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Baumbestand ist als Jagdgebiet relevant und bietet zahlreiche Sommerquartiersmöglichkeiten. Weitere Quartiersmöglichkeiten befinden sich am ehemaligen Hospizgebäude. Bei der Gebäudedekontrolle im Sommer wurden neben drei Individuen (Zwerg- und Mückenfledermaus) zahlreiche Kotspuren an den Fensterläden festgestellt. Bei der stationären Kontrolle im Dachstuhlbereich wurden insb. zu Dämmerungsbeginn Aktivitäten festgestellt, was auf eine Nutzung als Quartier schließen lässt. Allerdings ist der Dachraum aufgrund der Nutzung von Waschbären nur bedingt sicher vor Prädatoren.

Bei der ersten und fünften Begehung konnten mittels Batlogger Soziallaute von Zwerg- und Mückenfledermäusen dokumentiert werden. Dies deutet auf potenzielle Fortpflanzungsaktivität und Wochenstuben im Gebiet hin.

An fast allen Terminen konnten Überflüge von Abendseglern in verschiedene Richtungen über die Fläche dokumentiert werden.

Ein Vorkommen von Fledermauswinterquartieren im Plangebiet ist potenziell in Altbäumen mit Höhlungen sowie in den leicht feuchten Kellerräumen möglich. Eine Überprüfung der Kellerräume erfolgte im Winter 2020. Dabei wurden keine Individuen im Winterquartier festgestellt. In der nachfolgenden Tabelle und in der Karte „Ergebnisse Fledermauskartierung“ im Anhang sind die Ergebnisse der Kartierung dokumentiert und grafisch aufbereitet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Kartierung dokumentiert.

Art		Vorkommen im MTB	Nachweis	Rote Liste D	Lebensräume und Jagdbiotope (allg.)		Quartierstypen (allg.)	
		3343-SO, 3443-NO	(Erfassungstermin)	BFN 2009	Offene Landschaft	Wald, Parks, u. a.	Baumhöhlen und Spalten	Gebäude, unterirdisch
<b>Mopsfledermaus</b>	<i>Barbastella barbastellus</i>		5	2		X	SQ, WQ	WS, WQ
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>			G		X		WS, WQ
<b>Breitflügel-dermaus</b>	<i>Eptesicus serotinus</i>	WS	1, 3, 5	G	x	X		SQ, WQ
<b>Myotis spec.</b>			1, 2, 3, 5, 6					
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>			2		X	SQ	WQ
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	WS		V	X	X	SQ	WQ
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>			D	X			SQ, WQ
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	WQ, SF			X	X	SQ	WQ, SQ
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>			V	x	X		WS, WQ
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	SF			X	X	SQ, WQ	WQ
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	WQ, SF			x	X	SQ	WQ

Art		Vorkommen im MTB	Nachweis	Rote Liste D	Lebensräume und Jagdbiotope (allg.)		Quartierstypen (allg.)	
		3343-SO, 3443-NO	(Erfassungstermin)	BFN 2009	Offene Landschaft	Wald, Parks, u. a.	Baumhöhlen und Spalten	Gebäude, unterirdisch
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>			D		X	SQ, WQ	WQ
<b>Großer Abendsegler</b>	<i>Nyctalus noctula</i>	WS	1, 2, 3, 5, 6	V		X	SQ, WQ	WQ
<b>Pipistrellus spec.</b>			5					
<b>Rauhautfledermaus</b>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	SF	1, 3, 5		x	X	SQ, WQ	WS, WQ
<b>Zwergfledermaus</b>	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	1, 2, 3, 4, 5, 6		X	x	SQ	WS, WQ
<b>Mückenfledermaus</b>	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	-	1, 2, 3, 4, 5, 6		X	x	SQ, WQ	SQ, WQ
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	WQ, SF		V	x	X		SQ, WQ
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	WQ		2	X			SQ, WQ
Zweifarbflodermas	<i>Vespertilio murinus</i>			D	X	x		SQ, WQ

Rote Liste Deutschland D (BFN 2009): Kategorie 1 = „vor dem Aussterben bedroht“, Kategorie 2 = „stark gefährdet“, Kategorie 3 = „gefährdet“, Kategorie V = Vorwarnliste, Kategorie G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes

WS = Wochenstube, SF = sonstiger Fund, WQ = Winterquartier, SQ = Sommerquartier XX = Schwerpunkt vorkommen, X = Hauptvorkommen, x = Nebenvorkommen

#### Potenziell im MTB vorkommende und im Jahr 2019 nachgewiesene (fett gedruckt) Fledermausarten im Untersuchungsraum

##### Sonstige Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ein Vorkommen sonstiger Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Zauneidechsen wurden im Rahmen der Kartierung 2024 nicht nachgewiesen. Für andere Arten kommt das UG aufgrund der Verbreitung der Arten nicht als Habitat infrage oder ist aufgrund seiner strukturellen Ausstattung und/oder Lage nicht als Lebensraum geeignet:

- keine Gewässer im Untersuchungsgebiet oder im näheren Umfeld bis mind. 500 m (südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzender Graben ist trocken)> keine Eignung für an Gewässer gebundene Arten wie z. B. Amphibien, Biber/ Fischotter, Wasserkäfer, Libellen, Fische, Mollusken,
- keine Eignung oder Verbreitungsgebiet für sonstige relevante Reptilienarten,
- keine geeigneten Habitatbäume für xylobionte Käfer oder Hinweise auf eine Besiedelung,
- keine Futterpflanzen für die Raupen der FFH-Anhang IV Falterarten,
- aufgrund der geringen Größe höchstens sehr kleiner Teillebensraum des Wolfs (Wolfsrudel 19 Sauener Forst gemäß LFU 2023 in der Region bestätigt),
- keine relevanten Pflanzenarten vorkommend.

#### Biotopverbund



Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow mit Stand Juli 2003 enthält keine Informationen für das Plangebiet. Östlich der Fläche befindet sich eine Fläche, welche als „Biotop gemäß §32 BNatSchG geschützt“ dargestellt ist. Südlich des Plangebietes ist die Sicherung von Grünzügen im Siedlungsbereich für den Biotopverbund dargestellt (vgl. LP).

Aufgrund der Flächengröße, der geringen Biotopdiversität und den Störungen durch die vorhandene Bebauung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für den regionalen Biotopverbund.

### **Schutzgebiete, Schutzobjekte**

#### Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kolpiner Seen“ liegt ca. 2,5 km westlich des UG. Südwestlich in ca. 5,7 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Binnendüne Waltersberge“. Das FFH-Gebiet „Kanalwiesen Wendisch-Rietz“ befindet sich in ca. 7,2 km Entfernung in Richtung Süd-West. Das FFH-Gebiet „Spree“ befindet sich in ca. 8,7 km Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Südwestlich des Untersuchungsgebiets liegt in ca. 8,7 km Entfernung das europäische Vogelschutzgebiet SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.

#### Großschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Großschutzgebietes. Das nächstgelegene Großschutzgebiet ist der „Naturpark Dahme-Heideseen“, der sich in ca. 6 km zum Untersuchungsgebiet befindet.

#### Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes. Das nächste Naturschutzgebiet „Binnendüne Waltersberge“ befindet sich in 5,6 km Entfernung südwestlich des Plangebietes. In ca. 8,6 km Entfernung, in nordwestlicher Richtung befindet sich das NSG „Großes Fürstenwalder Stadtluch“.

#### Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Gemeindegebiet Bad Saarow ist umschlossen vom LSG 3750-602 „Scharmützelseegebiet“. Der Abstand vom Untersuchungsgebiet zum LSG beträgt in Richtung Westen ca. 100 m und in Richtung Norden ca. 250 m.

#### Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile

(gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG)

##### Naturdenkmäler

Es befinden sich keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (BEST PLAN PLANUNGSBÜRO GBMH 2006).

##### Alleen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Alleen vorhanden.

#### Einzelbäume

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerhalb der Waldflächen mehrere Einzelbäume.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Als gesetzlich geschützt gelten Biotope, die unter § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG fallen und in der Biotopschutzverordnung (MLUV 2006) benannt sind. Dazu gehören:

1) „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

- 2) Moore und Sümpfe, Landröhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Binnensalzstellen,
- 3) Borstgras- und Trockenrasen, offene Binnendünen, offene natürliche oder aufgelassene Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Lesesteinhaufen, offene Felsbildungen,
- 4) Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Streuobstbestände,
- 5) Bruch-, Sumpf-, Moor-, Au-, Schlucht- und Hangwälder sowie Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.“

Im Untersuchungsgebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

### Wald

Die baumbestandenen Flächen westlich und südlich im Untersuchungsgebiet werden in der Entwurfszeichnung als Wald dargestellt. Mit der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 30.4.2024 werden diese Flächen als Waldflächen bestätigt. Weiter wird aufgeführt, dass die bestehenden Bäume auf dem Restflurstück der Baumschutzsatzung des Amtes Scharnützelsee unterliegen.



Waldflächen (Ohne Maßstab)

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Da davon auszugehen ist, dass die bisherige Nutzung in dem bisherigen Rahmen weitergeführt werden würde, ist mit keiner Veränderung des Status Quo zu rechnen.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden/ Fläche

Die Böden bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem, das eingetragene Schadstoffe aufnehmen, binden und teilweise aus dem Stoffhaushalt entfernen kann (vgl. MARKS et al. 1992). Dieses kann mechanisch erfolgen, wobei der Boden als Filter wirkt (Filterfunktion). Mit seiner Fähigkeit als Puffer ist der Boden in der Lage, Schadstoffe, aber auch Nährstoffe, in gelöster oder gasförmiger Form durch Adsorption an Austauscher zu binden und damit weitgehend zu immobilisieren (Pufferfunktion). Die mikrobielle Aktivität des Bodens ist für die Transformatorfunktion von Bedeutung. Durch sie können vor allem organische Stoffe in andere Aggregatzustände oder andere chemische Zusammensetzungen überführt werden. Inwieweit ein Boden diese Funktionen erfüllen kann, hängt u. a. von der Bodenart, seinem Gefüge und vorhandenen Vorbelastungen ab.



Der Widerstand des Bodens gegenüber der Erosion durch Wind oder Wasser wird als Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet. Diese bezeichnet die Möglichkeit des Bodens, dem Abtrag durch Wind und Wasser über das natürliche Maß hinaus entgegenzuwirken. Ob bzw. in welcher Größenordnung ein Boden anfällig gegenüber einem Abtrag durch Wind oder Wasser ist, hängt u. a. auch von der Bodenart, dem anstehenden Bewuchs sowie der Hangneigung und der Bodenfeuchte ab (Erosionswiderstandsfunktion).

### **Situation im Plangebiet**

Das Untersuchungsgebiet gehört nach SCHOLZ (1962) naturräumlich zur Großenheit „Ost-brandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und liegt im Untergebiet „Saarower Hügel“. Die Oberfläche wird bestimmt durch ein Mosaik aus eben-flachwelligen, seltener stark-welligen Lehm- und Sandflächen, ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft recht reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln, feuchten Niederungen sowie zahlreichen Seen.

Die Saarower Hügel grenzen mit einem ausgeprägten Steilhang gegen das Berliner Tal und im südosten an die flachwellige Beeskower Platte. Es handelt es sich um ausgedehnte Grund-, End- und Stauchmoränen. Diverse Trockentäler und wasserführende Talrinnen schaffen eine starke Gliederung des Landes. Es herrschen fast reine Sande und lehmige Sandböden mit geringer Güte vor (Scholz 1962).

Nach Auswertung der Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR BRANDENBURG 2019) liegen für die Böden im Plangebiet folgende Daten vor:

- Das Plangebiet gehört zu einer Einheit, die überwiegend aus vergleyten, podsoligen Braunerden und podsoligen Gley-Braunerden besteht, gering verbreitet sind vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand.
- Sand (feinsandiger Mittelsand) ist die dominierende Bodenart im Oberboden.
- Es handelt sich überwiegend um Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten (= Substratgruppe).
- Das UG befindet sich in einem Gebiet mit überwiegend niedrigem und verbreitet hohem Grundwassereinfluss.
- Eine sehr hohe Gefährdung durch Winderosion ist prinzipiell im gesamten UG gegeben. Da das gesamte Gebiet mit Vegetation bedeckt ist, ist davon auszugehen, dass nur keine Gefährdung durch Winderosion besteht.
- Im UG befindet sich überwiegend vergleyter Boden mit teilweisem Retentionspotenzial
- Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (1 m) ist als extrem hoch (> 300 cm/d) einzustufen.
- Im UG gibt es eine geringe nutzbare Feldkapazität (<14 Vol.%).
- Der Humusgehalt im Oberboden ist der Klasse h3 (2 - 4 %) zuzuordnen.
- Im effektiven Wurzelraum liegt ein hohes Sorptionsvermögen vor.
- Die Basensättigung im effektiven Wurzelraum ist als sehr hoch einzustufen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 14.10.2024 der Gesellschaft für Baugrund- und Umweltuntersuchungen (GEOTOP GbR) befindet sich das Plangebiet strukturgeologisch im nördlichen Bereich der Beeskower Platte (GEOTOP 2024).

Der Baugrund kann in zwei Bereiche gegliedert werden. Im Westen die Hochfläche der Beeskower Platte und im Osten die Rinnenstruktur zwischen dem Berliner und dem Baruther Urstromtal. Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine Deckschicht aus einem etwa 0,4 m mächtigen Mutterbodenhorizont mit lockerer Lagerung mit darunterliegender verdichteter Tragschicht oder umgelagerten Sanden erkundet. Darunterliegend konnten Fein- bis Mittelsande erkundet

werden, welche teilweise von schluffigen bzw. grobschluffigen Sandschichten geringer Mächtigkeit durchzogen sind. Diese Sande sind typisch für die Rinnenstruktur (GEOTOP 2024).

#### Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans befindet sich kein Bodendenkmal. (BLDAM 2019)

#### Bewertung

Bezüglich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion hat das Plangebiet aufgrund der nichtbindigen sandigen Substrate eine geringe bis sehr geringe Bedeutung.

Da der Boden überwiegend von Vegetation und Versiegelung bedeckt ist, wird insgesamt von keiner Gefährdung durch Winderosion ausgegangen.

Die Gefährdung durch Wassererosion ist neben der Bodenart in entscheidendem Maße von der Hangneigung bzw. der Vegetationsbedeckung abhängig. Da das Relief im Plangebiet als eben eingeschätzt wird und der Boden überwiegend von Vegetation und Versiegelung bedeckt ist, wird insgesamt von keiner Gefährdung durch Wassererosion ausgegangen.

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Schutzgüter Boden und Wasser unberührt in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

Die derzeitigen Leistungen der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, der Abflussregulationsfunktion sowie der Grundwasserneubildungsfunktion bleiben auf ihrem aktuellen Niveau erhalten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

### **8.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Die Grundwasserschutzfunktion ist als räumlich differenzierte Fähigkeit des Landschaftshaushaltes zu verstehen, das Grundwasser gegen Verunreinigung zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. Die Grundwasserschutzfunktion steht daher in kausalem Zusammenhang mit der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion von Boden und Untergrund (vgl. MARKS et al. 1989). Als Messgrößen kommen der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate in Frage.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion, vgl. MARKS et al. 1989). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart.

#### **Situation im Plangebiet**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow mit Stand Juli 2003 (Seite 3) wird das Plangebiet als Fläche mit potentiell sehr hoher Gefährdung des Grundwassers dargestellt.

Weitere Informationen zum Wasserhaushalt wurden für das Land Brandenburg anhand eines Niederschlags-Abfluss-Modells (ArcEGMO) auf Basis von bestehenden Grundlagendaten ermittelt. Die auf diese Weise generierten Daten zum Wasserhaushalt 1991-2010 sind der Kartenanwendung „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ des LUGV BRANDENBURG (2019b, online) zu entnehmen. Die Werte für den Bereich innerhalb dessen sich das UG befindet sind folgende:

Grundwasserneubildung	9,2 mm/a
Oberflächenabfluss	70,1 mm/a
Korrigierter Niederschlag	620,6 mm/a
Reale Verdunstung	540,4 mm/a
Abfluss urbaner Flächen	20,5 mm/a

Das Grundwasser befindet sich in 8 - 9 m unterhalb der Geländeoberkante.

### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 3 km östlich („Bad Saarow-Pieskow“), ca. 7 km südöstlich („Storkow“) sowie ca. 10 km nordwestlich („Spreenhagen“) (LFU 2017)

Das Untersuchungsgebiet verfügt über keine Oberflächengewässer. Etwa 500 m östlich vom Untersuchungsgebiet befindet sich der Scharmützelsee.

### **Bewertung**

#### Grundwasserschutzfunktion

Im Untersuchungsgebiet ist die Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als gering zu bewerten (hohe Grundwasserschutzfunktion). Dafür verantwortlich ist trotz hohem Anteil an nicht bindigen Oberbodensubstraten vor allem der hohe Abstand zum Grundwasser.

#### Grundwasserneubildungsfunktion

Aufgrund der leichten Durchlässigkeit der sandigen Substrate besteht grundsätzlich eine hohe Eignung für die Grundwasserneubildung. Durch die sehr geringen Niederschläge im Land Brandenburg sowie der Bedeckung der Fläche durch Vegetation ist die Grundwasserneubildungsfunktion jedoch gering ausgeprägt. Die Bewertung ist somit sehr gering.

#### Abflussregulationsfunktion

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch ein kaum bewegtes Relief aus. Versiegelungen sind in geringem Umfang in Form von einigen Gebäuden vorhanden. Vegetationsflächen sind in Form von Wald und Laubgebüsch vorhanden.

Die Abflussregulation wird nach MARKS et al. (1989) auf allen versiegelten Flächen als sehr gering, auf allen übrigen Flächen als hoch bis sehr hoch bewertet.

### **Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Planung in ihrem derzeitigen Zustand ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbleiben. Derzeitige Leistungen der Grundwasserschutzfunktion, der Abflussregulationsfunktion sowie der Grundwasserneubildungsfunktion blieben auf ihrem aktuellen Niveau erhalten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten.

#### **8.2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft**

Die Relevanz des Schutzgutes Klima/Luft resultiert aus seinen vielgestaltigen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen und deren Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern: „Klima und Luft haben Einfluss auf alle Umwelt-Schutzgüter, insb. aber auf Mensch, Pflanzen, Boden und Wasser“ (Gassner & Winkelbrandt 2005, S. 145). Zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes an einem bestimmten Standort sind vor allem regions- und standortspezifische Aspekte zu berücksichtigen, die die klimatische und lufthygienische Empfindlichkeit und Belastbarkeit sowie diesbezügliche Vorbelastungen des Standortes oder Raumes bestimmen. So können innerhalb eines Gebietes Belastungs- und Ausgleichsräume definiert werden (vgl. Gassner & Winkelbrandt 2005), die zudem unterschiedliche bioklimatische Schon-, Reiz- und Belastungsfaktoren aufweisen (vgl. Jendritzky 1990).

Nach Gassner & Winkelbrandt (2005) tragen drei Arten von Gebieten besonders zur klimatischen und lufthygienischen Regulation bei: Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Luftleitbahnen, die den Austausch von Frisch- und Kaltluft gegen verschmutzte oder erwärmte Luft ermöglichen.

Bezüglich der lufthygienischen Verhältnisse sind Frischluftentstehungsgebiete von entscheidender Bedeutung, um die Luftregenerationsfunktion nach MARKS et al. (1992) zu bestimmen. Hierbei

stellt die Ausprägung der Vegetation den entscheidenden Faktor dar: Pflanzenart, Bestandsstruktur, räumliche Anordnung, Größe und Gesundheitszustand beeinflussen die Fähigkeit zur Schadstoffaufnahme und zur Freigabe von sauberer oder nur gering verschmutzter Luft (vgl. MARKS et al. 1992, JESSEL & TOBIAS 2002).

Die klimatische Regulation eines Standortes oder Raumes erfolgt über die Produktion von Kaltluft. Diese zeichnet sich durch eine deutlich geringere Temperatur im Vergleich zur Umgebungsluft aus, kann jedoch lufthygienisch dennoch belastet sein (JESSEL & TOBIAS 2002). „Das Leistungsvermögen eines Raumes, in einem Belastungsgebiet bioklimatisch positive Effekte hervorzurufen, findet seinen Ausdruck in der Menge der produzierten und dem Belastungsraum zugeführten Kaltluft“ (MARKS et al. 1992, S. 103). Diese Fähigkeit wird nach MARKS et al. (1992) als Klimameliorations- und bioklimatische Funktion bezeichnet. Ein Wärmeausgleich zwischen verschiedenen Flächen ist besonders für bioklimatisch vorbelastete Räume wie Siedlungs- oder Stadtbereiche von Bedeutung. Für ein optimales Fließen der Kaltluft entlang der Luftleitbahnen sind talwärts gerichtete Neigungen des Reliefs und das Fehlen von Hindernissen wie hochwachsender und dichter Vegetation, Bauwerken oder Siedlungen notwendig (vgl. MARKS et al. 1992, JESSEL & TOBIAS 2002).

Zur systematischen Erfassung der klimatisch und lufthygienisch wirksamen Charakteristika verschiedener Flächentypen und -nutzungen können Klimatope gebildet werden (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005, JESSEL & TOBIAS 2002, BAUMÜLLER et al. 1995 & 1998). Dies sind „mikroklimatisch relativ homogene Funktionseinheiten[, die] durch weitgehend vergleichbare bioklimatische Bedingungen und Wirkungen“ (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 148) charakterisiert werden. Beispielsweise verfügen Waldgebiete je nach Ausprägung ihrer Vegetation, des Waldinnenklimas und etwaiger Vorbelastungen über eine hohe Frischluftproduktion und ein bioklimatisches Schonklima, während eine dichte Vegetation und damit erhöhte Oberflächenrauigkeit den Abfluss von Kaltluftströmen in klimatisch belastete Räume verhindert. Offenflächen mit niedrigem Bewuchs produzieren dagegen große Mengen Kaltluft und können diese bei geeigneten Reliefstrukturen auch in benachbarte Belastungsräume transportieren; ein flaches Relief würde jedoch zu Ausbildung von bioklimatischen Reizfaktoren wie Nebel führen (vgl. JESSEL & TOBIAS 2002, BAUMÜLLER et al. 1995).

### **Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt überwiegend im Einfluss des Übergangsklimas vom westlich atlantisch-maritim beeinflussten zu östlich, kontinental beeinflussten Klima mit Jahresmitteltemperaturen von 8 - 9°C. Über das ganze Jahr hinweg sind Temperaturschwankungen zu erwarten. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 500 - 550 mm/Jahr, Starkregenfälle mit maximalen Niederschlägen sind im Sommer zu erwarten. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Das Untersuchungsgebiet wird im LRP (Entwurf) als „Siedlungen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als Laubwälder dargestellt (FUGMANN JANOTTA 2018).

Das Plangebiet setzt sich aus den (teil-)versiegelten Flächen der Zuwegung und den bestehenden Gebäuden sowie den unversiegelten Flächen der Gehölz- und Waldbestände im Norden, Westen und Südosten und der dazwischenliegenden Rasenflächen. Das Plangebiet wird von Waldflächen umgeben.

### **Bewertung**

Durch die geringen Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen wirken großflächige Waldflächen klimatisch ausgeglichen. Die Waldflächen im Untersuchungsgebiet wirken durch die Überschildung positiv auf das lokale Klima im Untersuchungsgebiet. Es entstehen aufgrund der geringen Flächengröße jedoch keine nennenswerten positiven Luftregenerations- und Meliorationseffekte auf nahe gelegene Beeinflussungsräume.

Das Schutzgut Klima/ Luft wird somit als mittel bewertet.

#### **8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

## Landschaftsbild

Wesentlicher Indikator für die Qualität eines Landschaftsraumes für das Naturerlebnis und die landschaftsbezogene Erholung ist das Landschaftsbild. Mögliche Kriterien zur Erfassung und Bewertung dieses Schutzgutes werden u. a. in GASSNER & WINKELBRANDT (2005), JESSEL & TOBIAS (2002), NOHL (2001) und FISCHER-HÜFTLE (1997) diskutiert. Auf dieser Grundlage wird in der vorliegenden Bewertung auf folgende gängige Kriterien zurückgegriffen:

- Vielfalt
- Eigenart
- Naturnähe

Vielfältige Landschaftsbilder ergeben sich durch den kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Nutzungsstrukturen und gliedernder Strukturelemente. Die Vielfalt wird im Wesentlichen durch die Vegetations- und Gewässerstrukturen sowie das Relief, aber auch Blickbezüge und kulturell-anthropogene Elemente bestimmt (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005, JESSEL & TOBIAS 2002). Die Erfassung dieses Kriteriums bezieht sich auf die erlebbare Gestalt- und Formenvielfalt (GASSNER & WINKELBRANDT 2005).

Die Eigenart einer Landschaft beschreibt das Gewachsene, das Typische und das Besondere einer Landschaft, woraus Identifikation und Heimatgefühl entstehen (JESSEL & TOBIAS 2002, GASSNER & WINKELBRANDT 2005). Hierbei wird eine ablesbare historische Entwicklung der Landschaft betont (JESSEL 1998 & 1994), die sich in kontinuierlichen Nutzungsmustern und einer gewissen Konstanz des landschaftlichen Eindrucks ohne aktuelle gravierende Umwälzungsprozesse, also Störungen oder Veränderungen äußert (vgl. JESSEL 1998, S. 358).

Die konkrete Bewertung der Eigenart einer Landschaftsbildeinheit erfolgt nach der Höhe des Eigenartverlustes. Dabei wird der Frage nachgegangen: Auf welche Art und Weise bzw. in welcher Größenordnung ist ein Verlust der Eigenart durch Hinzufügen neuer, untypischer Strukturen bzw. durch Wegnehmen alter typischer Strukturen entstanden? Als Referenzstadium für die Bewertung des Eigenartverlustes dient in der Regel der Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg, was dem Erinnerungsvermögen und dem Identitätsempfinden zweier Generationen (50-60 Jahre) entspricht (NOHL 2001 in ROTH & GRUEHN 2010). Nach ADAM et al. (1986) sind zur quantitativen Ermittlung des Eigenartverlustes im Wesentlichen die folgenden zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Abschätzung der baulichen und landbaulichen Veränderungen der Kulturlandschaft.
- Umfang der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die zu einem Verlust an Vielfalt und Naturnähe geführt haben (Beseitigung von Feldgehölzen etc.).

Naturnähe im Rahmen der Landschaftsbildbewertung bezeichnet nicht die ökologisch definierte Naturnähe, sondern die Wirkung bestimmter Landschaften oder Landschaftselemente auf den Betrachter. Der Grad der Naturnähe ergibt sich aus der Bewirtschaftungsintensität und der Stärke des menschlichen Einflusses. Der Naturcharakter einer Landschaftsbildeinheit wird im Wesentlichen dadurch bestimmt, ob sich die Vegetation für den Beobachter scheinbar von selbst und ohne lenkende Eingriffe des Menschen entwickeln konnte (vgl. GASSNER & WINKELBRANDT 2005).

Hinsichtlich der Gewichtung der drei Kriterien ist Folgendes zu berücksichtigen:

Gemäß Jessel & Tobias (2002) sowie Gassner & Winkelbrandt (2005) ist der landschaftlichen Eigenart im Zusammenspiel der drei Kriterien eine besondere Gewichtung zuzuschreiben. „Nur durch die Wahrung der jeweiligen Eigenart der verschiedenen Landschaften in ihren spezifischen natur- und Kulturräumen kann langfristig die Vielfalt, Abwechslung und Schönheit von Landschaften in Deutschland gewährleistet werden“ (Gassner & Winkelbrandt 2005, S. 241). Zudem bezieht sich die Rechtsprechung in der Beurteilung von Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes auf die Eigenart als wesentliches Bewertungskriterium (Fischer-Hüftle 1997, Jessel & Tobias 2002).

### **Erholung**

Für die Qualität des Landschaftserlebens und damit die landschaftsgebundene Erholung sind neben dem Landschaftsbild auch die Parameter Erlebbarkeit und Störungsarmut von Bedeutung. Eine Landschaft ist nur dann auch von Erholungssuchenden erlebbar, wenn sie erreichbar und passierbar ist. Kriterium für die Erlebbarkeit ist die Erreichbarkeit. Die Ausstattung eines Raumes mit Wegen und die Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr sind Kriterien für diese. Kriterium für die Störungsarmut ist die Abwesenheit bzw. das Vorhandensein von Beeinträchtigungen. Beeinträchtigungen können visueller Natur (z. B. dominante unangepasste Bauwerke) oder akustischer Natur (z. B. Straßenlärm) sein. Störend kann sich auch ein zu hoher Nutzungsdruck (z. B. überfüllte Uferbereiche) auswirken.

### **Situation im Plangebiet**

Das Untersuchungsgebiet wird durch einen geringen bebauten Teil sowie größere durch Vegetation und Wald geprägte Bereiche gekennzeichnet. Die Waldflächen sind geprägt von Fichten mittleren Alters. Im Nordwestlichen und südöstlichen Randbereich befinden sich ausgewiesene Forstflächen, welche für durch das allgemeine Betretungsrecht öffentlich zugänglich sind. Der Landschaftsrahmenplan weist im Bereich des Untersuchungsgebietes zudem einen überregionalen Wanderweg aus (FUGMANN JANOTTA 2021). Das ehemalige Erholungsheim sowie die Nebenanlagen sind teilweise in einem verfallenen Zustand. Im Umfeld der Gebäude befinden sich versiegelte mit ruderaler krautiger Vegetation bewachsene Offenflächen.

Zu Erreichen ist das Plangebiet mit dem PKW über die Straße „An den Rehwiesen“ sowie von Osten über die „Heidestraße“. Eine Erschließung über den ÖPNV ist nicht gegeben, die nächsten Haltestelle („Bad Saarow, Uferstr.“) befindet sich ca. 400 m entfernt.

### **Bewertung**

#### Landschaftsbild

Der Landschaftsrahmenplan weist im UG eine strukturarme naturferne Waldlandschaft mit geringer bis mittlerer Erlebniswirksamkeit aus (FUGMANN JANOTTA 2021). Eine differenzierte Betrachtung ergibt die nachfolgende Bewertung.

Das Plangebiet ist trotz geringer Flächengröße durch unterschiedliche Strukturen, z. B. Waldbereiche und geringe Bebauung gekennzeichnet und weist dadurch eine mittlere strukturelle Vielfalt auf.

Innerhalb dieser Waldflächen befindet sich das Gelände des ehemaligen Erholungsheimes, welches eine lange Historie und Nutzungsgeschichte aufweist. Aufgrund des weiterhin hohen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes hat die Fläche Potenzial für eine besondere Eigenart des Landschaftsbildes. Das gesamte Plangebiet wurde jedoch in den letzten rund 30 Jahren nicht mehr genutzt oder gepflegt und sich selbst überlassen, wodurch einige Flächen zugewachsen sowie die Gebäude verfallen sind. Aufgrund dieser Beeinträchtigungen wird die Eigenart des Landschaftsbildes als mittel bewertet.

Bezüglich der Naturnähe des Landschaftsbildes ist festzustellen, dass die bebauten Bereiche des Erholungsheimes und der Nebengebäude nicht naturnah wirken. Müll- und Schuttablagerungen in den genannten Bereichen tragen hierzu bei. Die übrigen Flächen sind durch Baumbestand geprägt und können als naturnah wahrgenommen werden. Insb. die ausgewiesenen Forstflächen im Plangebiet weisen aufgrund der geringen Pflege kaum menschliche Eingriffspuren auf. So kann die Naturnähe des Plangebietes daher als mittel bewertet werden.



Insgesamt erhält das Landschaftsbild mit den Wertstufen „mittel“ für die Vielfalt, für Eigenart sowie für Naturnähe bei einer stärkeren Gewichtung des Kriteriums Eigenart eine **mittlere** Bewertung.

#### Erholung

Im Plangebiet besteht derzeit die Möglichkeit der landschaftsbezogenen Erholung durch Wandern/ Spazieren. Durch das mittelwertige Landschaftsbild und die sehr hohe Störungsarmut (Abwesenheit von akustischen, olfaktorischen und optischen Beeinträchtigungen) ist die Aufenthaltsqualität in den das Plangebiet dominierenden naturnahen Bereichen mittel bis hoch. In Teilen bestehen jedoch Beeinträchtigungen durch die leerstehenden Gebäude sowie kleineren visuellen Beeinträchtigungen in Form von Müll- und Schuttablagerungen.

Die Erlebbarkeit der Fläche ist durch die Erschließung mit Wanderwegen und Straßen gegeben. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist allerdings nicht vorhanden.

Die Bedeutung der landschaftsgebundenen Erholung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Die Erlebbarkeit und Erschließung des UG sind insgesamt gut. Auf kleineren Teilflächen besteht eine optisch störende Wirkung verfallener Bauten und diverser Ablagerungen, sodass dort nur eine geringe Aufenthaltsqualität und Erholungseignung besteht. Im überwiegenden Teil des UG ist jedoch aufgrund des mittelwertigen Landschaftsbildes und der sehr hohen Störungsarmut eine mittlere Erholungseignung zu verzeichnen.

Zusammenfassend kommt dem Plangebiet demnach eine **mittlere** Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

#### **Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der weitere Verfall der Gebäude zu erwarten, was in Kombination mit ggf. zunehmenden Müllablagerungen das Landschaftsbild in den bebauten Bereichen negativ beeinflusst. Der Grad der Sukzession würde im gesamten Plangebiet weiter zunehmen.

##### **8.2.1.6 Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind (nach JESSEL & TOBIAS 2002)

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild diskutiert (s. 8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung).

#### **Situation im Plangebiet**

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht, welche Wertelemente und Funktionen im Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Mensch von Bedeutung sind:

<b>Gesundheit/ Wohlbefinden</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Einstufung</b>
Lärm	keine lärmintensiven Aktivitäten innerhalb des UG	+
Schadstoffe	keine Altlasten im UG bekannt, keine Beeinträchtigungen durch Verkehr innerhalb des UG	+
Gerüche	keine Beeinträchtigungen im UG und in angrenzenden Bereichen	+

Gesundheit/ Wohlbe- finden	Bemerkung	Einstufung
Erschütterungen	keine Beeinträchtigungen im UG und in angrenzenden Bereichen	+
Licht und Strahlung	keine besondere Lichtwirkung vom UG ausgehend	+
Bioklima	keine Beeinträchtigungen im UG und in angrenzenden Bereichen	+
Bewegungsfreiheit	UG vollständig frei zugänglich	+

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation, (-) = negative Situation im UG ausgehend vom Umfeld

#### Schutzgut Mensch: Gesundheit und Wohlbefinden

Die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden im Bereich des Untersuchungsgebietes insgesamt als überwiegend positiv bewertet.

Wohnen und Wohnum- feld	Bemerkung	Einstufung
Bauflächen und Bau- substanz	Vorhandene Wohn- und Nutzgebäude	0
Bauflächen und Bau- substanz	Öffentliche Freiflächen, die zum Teil für private Wohnzwecke ge- nutzt werden	0
Inner- und zwischen- örtliche Beziehungen	Das UG liegt am Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Bad Saarow und ist gut erschlossen.	+

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation

#### Schutzgut Mensch: Wohnen und Wohnumfeld

Der Teilaspekt Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird als neutral bewertet.

#### Bewertung

Zusammenfassend kommt dem Plangebiet eine neutrale bis positive Bewertung für das Schutzgut Mensch bei Berücksichtigung der untersuchten Parameter zu.

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung des Status Quo für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter können definiert werden als Zeitzeugen menschlichen Handels ideeller, geistiger oder materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte der Kulturlandschaft beschreiben oder lokalisieren lassen. Es sind mit dem Begriff Kulturgut daher sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres ggf. erforderlichen Umgebungsschutzes, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften oder Landschaftsteilen gemeint. (GASSNER & WINKELBRANDT 2005, S. 263)

Zu den sonstigen Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die z. B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. So z. B. historische Fördertürme oder Brücken, Türme, Tunnel, und auch Gebäude. Wegen der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (z. B. Baumaterial), sind sie zu erhalten. (ebd.)

#### Situation im Plangebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich das Einzeldenkmal „Hospiz zur Furche“. Weitere erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Das Hospiz zur Furche wurde 1921 von dem Architekten Emil und Ernst Kopp entworfen und diente als Heim der christlichen Studentenvereinigung. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde es wieder in Stand gesetzt und als christliches Erholungsheim genutzt. Seit 1996 steht das Gebäude leer (Kirche Bad Saarow, online).

### Bewertung

Aufgrund des Einzeldenkmals erhält das Schutz Kultur- und Sachgüter eine hohe Bewertung.

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung des Status Quo für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

#### 8.2.1.8 Wechselwirkungen

Die folgende Tabelle verdeutlicht mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter im UG:

<b>Ergebnisse der Bestandsbewertung</b> <b>→</b> <b>Leserichtung</b>	<b>Mensch</b>	<b>Arten/ Biotope</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/ Luft</b>	<b>Land- schaftsbild/ Erholung</b>	<b>Kultur- u. Sachgüter</b>
Mensch		keine nennenswerte Störung	Schädigung von Bodenfunktionen durch vorhandene Versiegelung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine Wirkung
Arten/ Biotope	Vegetationsflächen wirken positiv auf Wohlbefinden und Gesundheit		Bodenlockerung und Schutz vor Erosion in unverdichteten/ unversiegelten Bereichen	Vegetation beeinflusst Parameter des Wasserhaushalts (z. B. Verdunstung)	Positive Wirkung auf das Lokalklima aufgrund der Überschirmung (Bäume)	Biotop- und Artenvielfalt wirken positiv auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion	keine nennenswerte Wirkung
Boden	keine nennenswerte Wirkung	bietet Lebensraum für Arten		Hohe Grundwasserschuttfunktion trotz der durchlässigen Sandböden	Positive Wirkung, aufgrund geringer Versiegelung	keine nennenswerte Wirkung	keine Wirkung
Wasser	Nutzbares Grundwasser	keine nennenswerte Wirkung	wichtiger Bestandteil für Bodenfunktionen und Genese, Stoffeintrag		keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine Wirkung

			durch Niederschlag				
Klima/ Luft	Luftregenerationsfunktion und bioklimatische Ausgleichsfunktion	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung		keine nennenswerte Wirkung	keine Wirkung
Land-schaftsbild/ Erholung	Mittlere bis hohe Aufenthaltsqualität	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung		keine Wirkung
Kultur- u. Sachgüter	Baudenkmal als Kulturgut	Bietet Lebensraum für Vögel und Fledermäuse	keine Wirkung	keine Wirkung	keine Wirkung	keine Wirkung	

Darstellung der möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet

### 8.2.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung zusammengefasst
Biotope/ Biotopverbund	Die Biotope im Plangebiet erhalten eine geringe (05160) und mittlere (08680) Bewertung. Die versiegelten Wege und Gebäude erhalten keine Bewertung. Dem Biotopverbund wird unter anderem aufgrund der Flächengröße nur eine lokale Bedeutung zugesprochen.
Arten	Im Rahmen der Kartierungen wurden im Plangebiet mehrere Brutvogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Insgesamt wurden 8 Brutvogelarten mit je einem Brutplatz nachgewiesen. Außerdem wurden bei der Kartierung 6 Fledermausarten nachgewiesen. Eine Nutzung des Höhlenreichen Baumbestands ist sehr wahrscheinlich. Eine Nutzung des ehemaligen Hospiz als Sommerquartier wurde nachgewiesen. Eine Winterquartierskontrolle steht noch aus.
Schutzgebiete, Schutzobjekte	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets. Teile der Fläche werden als Wald gem. LWaldG dargestellt.
Boden	Aus den durchlässigen Sandböden im Untersuchungsgebiet resultiert eine geringe bis sehr geringe Bedeutung hinsichtlich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion. Gefährdungen durch Wind- und Wassererosion sind aufgrund der Vegetation und Versiegelung sowie der ebenen Oberfläche nicht zu erwarten. Es sind keine Bodendenkmale auf der Fläche dokumentiert.
Wasser	Die Grundwasserschutzfunktion wird aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie des geringen Anteils an bindigen Oberbodensubstraten, jedoch der geringen Grundwasserneubildungsrate, als mäßig bewertet. Die Abflussregulation wird auf allen versiegelten Flächen als sehr gering, auf allen übrigen Flächen als hoch bis sehr hoch bewertet. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.
Klima/ Luft	Das UG wirkt durch den hohen Grünanteil klimatisch in sich ausgeglichen. Das UG selber besitzt keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung zusammengefasst
Landschaftsbild/ Erholung	Das UG ist durch menschlichen Einfluss geprägt. Die Fläche ist unterschiedlich strukturiert und relativ naturnah. Vielfalt, Naturnähe und Eigenart werden mit mittel bewertet. Aufgrund der teilweise privaten Nutzung und der mittleren Aufenthaltsqualität wird die landschaftsgebundene Erholung ebenfalls mit mittel bewertet.
Mensch	Im UG gibt es kaum Vorbelastungen für die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden. Das UG befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Saarow und ist gut erschlossen. Insgesamt erhält das Schutzgut Mensch eine neutrale bis positive Bewertung.
Kultur- und Sachgüter	Da sich im Untersuchungsgebiet ein erhaltenswertes Baudenkmal befindet, erhält die Fläche diesbezüglich eine hohe Bewertung.

#### Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung im Untersuchungsgebiet (UG)

### 8.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung des Vorhabens werden die Umweltauswirkungen eingeschätzt. Dabei wird in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i. d. R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.
- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Wohngebiets. Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhaft, jedoch aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdichten gewissen Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte (gemäß Anlage 1 Abs. 2b BauGB) zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen sowie das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung werden schutzgutbezogen mit Verweis auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Für Umweltauswirkungen, die nicht vermeidbar sind, werden in Kapitel 8.2.3.2 Maßnahmen zur Kompensation abgeleitet.

#### 8.2.2.1 Schutzgut Biotope/ Pflanzen/ Tiere

Die Prognose zur Entwicklung der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Biotope/ Pflanzen/ Tiere beinhaltet auch artenschutzrechtliche Konflikte, die in einem separaten Artenschutzgutachten ermittelt worden sind. Diese sind gesondert mit dem Kürzel „ART“ gekennzeichnet.

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	Durch die Baustelleneinrichtung und während der Bauarbeiten können im UG befindliche oder angrenzende Vegetationsflächen geschädigt werden. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Maßnahmen zu treffen.	<b>K1</b>
Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Bäume, die nach Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Scharmützelsee geschützt sind und deren Beeinträchtigung eine erhebliche Umweltauswirkung darstellen würde. Sofern keine Fällung dieser Bäume erforderlich ist, sind sie zu erhalten und Schädigungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder zu vermindern.	<b>K2</b>
Zerstörung von Fledermausquartieren sowie von Vogelnestern und Tötung von Jungvögeln während der Baufeldfreimachung	Es besteht die Gefahr, dass während der Baufeldfreimachung Fledermausquartiere zerstört sowie Gelege von Brutvögeln und nichtflügge Jungvögel verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung dieses artenschutzrechtlichen Konfliktes sind Maßnahmen zu beachten.	<b>KART1</b>
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Verlust von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit	Durch das Bauvorhaben werden Biotope von geringer und mittlerer Wertigkeit überplant. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Maßnahmen zu treffen.	<b>K3</b>
Zerstörung von Quartieren von Vögeln und Fledermäusen und Tötung/Verletzung von Jungtieren durch die Sanierung der Bestandgebäude und der Fällung von Bäumen	Durch die Sanierung der Bestandgebäude und durch die von Bäumen mit Höhlungen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ggf. vorkommenden Höhlen- und Nischenbrütern sowie potenzielle Quartiere von Fledermäusen zerstört. Jungtiere können verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte sind Maßnahmen zu beachten.	<b>KART2</b>
Verlust von Bäumen	Im Rahmen der Durchführung des B-Plans werden Baumfällungen von Bäumen erforderlich, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Verlust von Bäumen stellt einen erheblichen Eingriff dar und ist durch Maßnahmen der Vermeidung und Kompensation zu vermindern bzw. auszugleichen.	<b>K4</b>
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

**Wirkungen auf das Schutzgut Biotope/ Pflanzen/ Tiere**

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.



In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

### 8.2.2.2 Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub und Baumaterialien	Diese baubedingten Wirkungen sind mit dauerhaften Beeinträchtigungen verbunden. Es sind somit Maßnahmen vorzusehen, um diese nicht vermeidbaren Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken.	K5
Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in den Boden und eine damit verbundene Gefährdung des Grundwassers vorzusehen.	K6
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	Durch zusätzliche Neuversiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Die zusätzliche Neuversiegelung ergibt sich aus der Differenz der im Bestand versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und der maximalen Versiegelung, die die Festsetzungen des B-Plans zulassen. Es ergeben sich durch die geplanten Neuversiegelungen Eingriffe in die Funktionen der Schutzgüter Boden und Fläche. Dies sind erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Es sind Kompensationsmaßnahmen für eine Neuversiegelung auf 1.321m <sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Erläuterungen und Tabellen) erforderlich.	K7
Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Die Neuversiegelung hat auch Auswirkungen auf wichtige Wasserfunktionen. So erhöht sich der Oberflächenabfluss nach Niederschlagsereignissen, und es reduziert sich die bereits geringe Grundwasserneubildung in bisher unversiegelten Bereichen, da das Wasser nicht mehr versickern kann. Es ergeben sich durch die geplanten Versiegelungen Eingriffe in die Funktionen des Schutzgutes Wasser. Dies sind erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Es sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.	K8
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
Schadstoffeintrag durch erhöhten Kfz-Verkehr aufgrund der neu geschaffenen Wohneinheiten.	Die geplante Bebauung der Freifläche mit drei Neubauten lässt mit der vorgesehenen geringen GRZ von 0,2 und jeweils zwei Vollgeschossen für die geplanten Wohngebäude eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Geltungsbereiches erwarten. Aus den Verkehrsemissionen	-

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
	können Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Der mögliche negative Einfluss bezieht sich hauptsächlich auf die Stellplatzflächen im Randbereich des Plangebietes nahe der westlich gelegenen Straße „An den Rehwiesen“. Relevante negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Wirkung wird somit als nicht erheblich eingestuft.	

#### Wirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser

#### Berechnung der Neuversiegelung

Als versiegelte Bestandsflächen sind die Bestandgebäude inklusive der Treppenanlagen und des Podestes des ehemaligen Ferienheims sowie die Zufahrten und Fußwege zu nennen. Aus den beschriebenen Vorbelastungen ergibt sich eine anrechenbare Fläche im Bestand des B-Plans von insgesamt ca. 2.179 m<sup>2</sup>.



#### Darstellung der Versiegelung im Bestand (Quelle Luftbild: LGB 2024)

Dem Bestand steht eine maximale Neuversiegelung, die sich aus den Festsetzungen des B-Plans ergibt, gegenüber. Im Vorhabengrundstück ist eine lockere Bebauung vorgesehen, hier wird eine GRZ von 0,2 angesetzt. Inklusive Nebenanlagen (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ist eine Versiegelungsfläche von 3.500 m<sup>2</sup><sup>14</sup> zulässig (s. Tabelle 1).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung im Vorhabengebiet ergibt sich durch die Planung eine **Neuversiegelung von 1.321 m<sup>2</sup>** (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), die als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu werten ist und durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden muss.

<sup>14</sup> „Zur Unterbringung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen reicht die gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht aus. Demnach wäre bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6.475 m<sup>2</sup> nur eine Überschreitung um ca. 648 m<sup>2</sup> zulässig. Damit alle notwendigen Nutzungen entsprechend des Vorhabens untergebracht werden können, wird gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.“ (VGL. KLEYER.KOBLITZ.SIEGMÜLLER 2024: KAP. 6.4.1. BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF MIT STAND OKTOBER 2024).

Flächenbilanz Versie- gelung (07/2024)	Flächen	Versiegelung gem. GRZ		zzgl. Versiegelung gem. §19(4) BauNVO*	anrechenbare Flächengröße		
					Voll- vers.	Teilvers. (0,8)	Gesamt
	m²	Faktor	m²	m²	m²	m²	m²
Geltungsbereich	8.140						
Waldflächen gem. § 2 LWaldG	1.666				0	0	0
Vorhabengrundstück mit Nutzungsbezeich- nung Wohnungen	6.475	0,2	1.295	2.205*	3.500		3.500
Flächenbilanz Versie- gelung im Bestand (Vorhabengrundstück)	6.475				2.179	0,00	2.179
Zulässige Versiegelung		0,2	1.295	2.205*	3.500	0,00	3.500
Versiegelung im Be- stand					2.179	0,00	2.179

\* „Zur Unterbringung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen reicht die gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht aus. Demnach wäre bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6.475 m² nur eine Überschreitung um ca. 648 m² zulässig. Damit alle notwendigen Nutzungen entsprechend des Vorhabens untergebracht werden können, wird gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m² überschritten werden darf.“ (VGL. KLEYER.KOBLITZ.SIEGMÜLLER 2024: KAP. 6.4.1. BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF MIT STAND OKTOBER 2024).

Tabelle 1: Flächenbilanz Versiegelung

Ermittlung Neuversiegelung und Kompensationsbedarf	m²
Versiegelung Planung	3.500
Versiegelung Bestand	2.179
<b>Differenz (=Neuversiegelung/ Kompensationsbedarf)</b>	<b>+ 1.321</b>

#### Ermittlung Neuversiegelung/ Kompensationsbedarf

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

#### 8.2.2.3 Schutzgut Klima/ Luft (inkl. Bezug zum Klimawandel)

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Erhöhte Schadstoffimmissionen durch den Betrieb von Maschinen und Baufahrzeugen	Baubedingte Beeinträchtigungen durch Abgase von Baufahrzeugen und -maschinen und von Transportfahrzeugen sowie durch das Aufwirbeln von Staub, sind zeitlich und räumlich sehr begrenzt und nicht relevant für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Höherer Versiegelungsgrad wirkt sich auf das Lokalklima aus	Die Bebauung der Freifläche innerhalb des GB wird sich aufgrund der geringen Größe der Fläche und der geplanten lockeren Bebauung nicht bioklimatisch	-

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
	negativ auf angrenzende Siedlungsstrukturen auswirken. Letztere sind zudem aufgrund des hohen Grünanteils bereits als klimatisch ausgeglichen zu betrachten. Der höhere Versiegelungsgrad hat somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.	
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

**Wirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/ Luft kann durch das Bauvorhaben nicht abgeleitet werden.

**Bezug zum Klimawandel (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. gg)**

Gemäß BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b) soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgen, bei der, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zu beschreiben sind. Dabei sollen auch Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels betrachtet werden (BauGB Anl. 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. gg).

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden nach heutigem Kenntnisstand keine relevanten Stoffe emittiert, die den globalen Klimawandel beeinflussen können.

Die vorliegende Planung ist nach heutigem Kenntnisstand nicht im relevanten Ausmaß durch die Folgen des Klimawandels betroffen.

**Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)**

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

**8.2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Störende Einflüsse auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung, insb. im Umfeld des Plangebietes durch Lärmbelastungen	Durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und –maschinen, durch Transportvorgänge erfolgen während der Bauzeit optische und akustische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die jedoch vorübergehend und nicht nachhaltig sind.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch den Verlust von Gehölzbeständen durch Bebauung	Das Landschaftsbild wird durch das Bauvorhaben zwar verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da Vielfalt, Naturnähe und Eigenart aufgrund der vorhandenen Strukturen bereits als gering bewertet werden. Die geplante Sanierung des Bestandsgebäudes „Hospiz zur Furche“ und die damit einhergehende Wiedernutzbarmachung des Denkmals wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Somit kann kein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung abgeleitet werden.	-

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

#### Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung erfährt durch das Bauvorhaben Veränderungen. Da das Schutzgut im Bestand bereits geringe Wertigkeiten aufweist, kann keine erhebliche Beeinträchtigung und somit auch kein Eingriff für das Schutzgut abgeleitet werden. Vielmehr wirkt die Sanierung des Baudenkmals „Hospiz zur Furche“ und die damit einhergehende Wiedernutzbar-machung positiv auf das Schutzgut.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Mensch

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Temporäre Störung des Umfeldes durch Baulärm sowie erhöhte Abgas- und Staubemissionen	Baubedingte Beeinträchtigungen, insb. durch Ab-gase von Baufahrzeugen und -maschinen und von Transportfahrzeugen sowie durch das Aufwirbeln von Staub, sind zeitlich und räumlich sehr begrenzt und nicht relevant für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Veränderung des Bioklimas aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgra-des	Durch zusätzliche Bebauung und einen höheren Versiegelungsgrad wird das Bioklima im UG durch das Vorhaben beeinflusst. Eine erhebliche Beein-trächtigung ist jedoch voraussichtlich nicht zu er-warten, da große Teile des Plangebietes als Vege-tations- und Waldflächen erhalten bleiben, sodass negative bioklimatische Effekte nur in geringem Maße auftreten können.	-
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

#### Wirkungen auf das Schutzgut Mensch

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Un-fälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Kata-strophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bekannten Vor-haben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

#### 8.2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
<b>Baubedingte Wirkungen</b>		
Beeinträchtigung von bisher unbe-kannten Bodendenkmälern	Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des UG bekannt. Es sind jedoch Maßnahmen für den Fall vorzusehen, dass bei den Baumaßnahmen bisher unbekannte Bodendenkmale zu Tage treten soll-ten.	-
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>		
Instandsetzung des Baudenkmals „Hospiz zur Furche“	Das „Hospiz zur Furche“ ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert (ID-Nummer	-

Wirkung	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Konflikt-Nr.
	09116160). Denkmale sind gem. § 7 Abs. 1 BbgD-SchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die Sanierung des Baudenkmals wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.	
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>		
-	-	-

#### Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle und Katastrophen (vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ee)

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist von keinerlei Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auszugehen. Es sind keine Risiken für das Schutzgut zu erwarten.

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bekannten Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten.

#### 8.2.2.7 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern gibt es verschiedene Wechselwirkungen. Von besonderer Bedeutung im Plangebiet sind z. B.: die Wald- und Baumbestände (Biototyp 08680), welche als Lebensraum verschiedener Tierarten dienen und positiv das Lokalklima im Plangebiet beeinflussen sowie das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Erholungsheims, welches Fassaden- und Dachstuhlquartiere für Fledermäuse aufweist.

Bei Umsetzung der Planung werden keine Auswirkungen auf besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet, da die Waldflächen im Norden und Süden des Plangebietes erhalten und als Flächen gemäß LWaldG festgesetzt werden. Mögliche Baumfällungen sind gemäß Baumschutzsatzung des Amtes Scharmützelsee auszugleichen. Die Fassaden- und Dachstuhlquartiere für Fledermäuse werden erhalten und optimiert (Dachstuhlquartiere).

#### 8.2.2.8 Kumulierende Wirkungen

Gemäß BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b) soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgen, bei der, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase zu beschreiben sind. Dabei soll auch die mögliche Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen betrachtet werden (BauGB Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ff).

Im vorliegenden Planungsfall sind keine Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit bestehenden Umweltproblemen, mit besonderer Umweltrelevanz oder in Bezug auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen bekannt, so dass keine kumulierenden Wirkungen nach Anlage 1 Ziff. 2. Buchst. b, Buchst. ff) BauGB zu erwarten sind.

#### 8.2.2.9 Zusammenfassende Darstellung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung	Konflikt-Nr.
Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	K1
	Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	K2
	Verlust von Bäumen	K4
	Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit	K3
	Verletzung und/ oder Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen	KA1



Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung	Konflikt-Nr.
	Verlust von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten	<b>KA2</b>
	Verlust von Brutplätzen für baumbrütende Vogelarten	<b>KA3</b>
	Verletzung und/ oder Tötung von Fledermäusen	<b>KA4</b>
	Verlust von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	<b>KA5</b>
	Verlust von Fortpflanzungs- und Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	<b>KA6</b>
Boden/ Fläche/ Wasser	Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub und Baumaterialien	<b>K5</b>
	Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	<b>K6</b>
	Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	<b>K7</b>
	Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	<b>K8</b>
Klima/Luft/ Klimawandel	-	-
Landschaftsbild/ Erholung	-	-
Mensch	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Sonstige	Erhebliche Umweltauswirkung	Konflikt-Nr.
Wechselwirkungen	-	
Kumulierende Wirkungen	-	-

Konflikte, welche aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen resultieren, werden mit „KA“ gekennzeichnet.

#### **Zusammenfassende Darstellung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (inkl. Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen)**

### **8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **8.2.3.1 Vermeidung**

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergeben sich aus:

- der Eingriffsregelung nach § 14 bis 17 BNatSchG
- dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Eingriffsregelung**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten ansonsten vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 1. Oktober und 30. April durchzuführen. Sie sollen gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und

DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) erfolgen.

Bei Pflanzungen von Gehölzen ist der Gehölzerlass vom 7.8.2024 zu beachten (MIL 2024).

Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen von Fachfirmen auszuführen sind, die nach den gängigen Normen arbeiten.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ergeben sich aus der Eingriffsregelung:

<b>Maßnahmennr.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Zu vermeidender Konflikt</b>
<b>V1</b>	Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen	Während des Baus sind Baumaterialien und Boden flächensparend zu lagern, um bestehende Vegetationsflächen zu schonen und eine Schädigung zu vermeiden.	<b>K1, K5</b>
<b>V2</b>	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	Zur Verhinderung von Schäden am vorhandenen Baumbestand sind Bäume im Baustellenbereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.	<b>K2, K4</b>
<b>V3</b>	Bodenschonende Bauweise	Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).	<b>K5</b>
<b>V4</b>	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden (auslaufende Schmier- und Treibstoffe, Leckage an abgestellten Baumaschinen usw.) sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten.	<b>K6</b>
<b>V5</b>	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.	<b>K7, K8</b>
<b>V6</b>	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	Wege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textl. Festsetzung TF4.1)	<b>K7, K8</b>
<b>V7</b>	Wald gem. LWaldG	Die im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets liegenden Flächen werden als Flächen für Wald gem. LWaldG festgesetzt (zeichnerische Festsetzung).	<b>K3</b>

#### **Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (Eingriffsregelung)**

#### **Vermeidungsmaßnahmen aus dem besonderen Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Anforderungen sind bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Absehbare Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind durch geeignete Maßnahmen, ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden. Die Zugriffsverbote sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können (Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung: SCHARMER RECHTSANWÄLTE 2009). Es ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden-der Konflikt
<b>VA1</b>	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen oder Fledermausquartieren sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter (vgl. VASB2) zulässig. Zielart: Brutvögel, Fledermäuse	<b>KA1, KA3, KA4, KA6</b>
<b>VA2</b>	Baumkontrolle vor Fällung	Im Bereich des Vorhabens ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Bäumen möglich (Baum Nr. 8, 38, 45, 98, 99). Zudem gibt es Höhlungen, die für Höhlenbrüter geeignete Nistplätze bieten können (Baum Nr. 8). Einige Bäume bieten zudem möglicherweise Quartierspotenziale, welche aufgrund von Efeubewuchs am Baum oder sehr hoch gelegener Bereiche mit möglichem Potenzial während der artenschutzrechtlichen Baumkontrolle nicht abschließend beurteilt werden konnten (Baum Nr. 34, 45, 55, 56, 96, 97, 98, 99). Sollte eine Fällung der genannten Bäume erforderlich sein, sind diese unmittelbar vor Fällung durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren <sup>5</sup> . Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch geeignete Ersatzquartiere in Abstimmung mit der zuständigen uNB auszugleichen (vgl. ACEF 3, ACEF4). Zielart: Fledermäuse	<b>KA1, KA3, KA4, KA6</b>
<b>VA3</b>	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen oder Fledermausquartieren sind Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sowie potenzielle Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.2. erfolgen. Zielart: Brutvögel, Fledermäuse	<b>KA1, KA2, KA4, KA5</b>
<b>VA4</b>	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	Während der Wochenstubenzeit wurden hinter den Fensterläden am Gebäude mehrere genutzte Quartiere von Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) festgestellt. Diese Quartiere sind dauerhaft zu erhalten. Die Fensterläden sind an den jeweiligen Stellen mit dem vorhandenen Abstand zur	<b>KA4, KA5</b>

Maßnahmennr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeidender Konflikt
		<p>Wand zu erhalten. Weiterhin ist die Fassade nur rau zu verputzen und die Überstände des Dachs (Traufkante) ebenfalls im gegenwärtigen Abstand zu erhalten.</p> <p><i>Hinweis (12/2024): Die Maßnahme ist bei Vorliegen des Sanierungsplans (Gebäude steht inzwischen unter Denkmalschutz) ggf. anzupassen.</i></p> <p>Zielart: Fledermäuse</p>	
<b>VA5</b>	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	<p>Während der Sommerquartierszeit wurde im Dachboden vermehrt Aktivität von Fledermäusen festgestellt. Das Sommerquartier im Dachstuhl ist insb. im südlichen Bereich des Dachstuhls zu erhalten und ein prädatorensicherer Einflug und Quartiersraum herzustellen. Hierfür ist ein Fachgutachten zum Erhalt des Quartiers zu erarbeiten.</p> <p><i>Hinweis (12/2024): Ein entsprechendes Fachgutachten kann erst nach Vorliegen des Sanierungsplans (Gebäude steht inzwischen unter Denkmalschutz) erarbeitet werden.</i></p> <p>Zielart: Fledermäuse</p>	<b>KA4, KA5</b>
<b>VA5</b>	Erhalt und Ersatz von Gehölzstrukturen	<p>Vorkommende Brutvögel und Fledermäuse nutzen insb. die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet als Lebensraum. Zur Sicherung dieser Lebensräume sind bedeutsame Strukturen, insb. die Altbäume im Westen des Plangebietes sowie angrenzend an die Nachbargrundstücke zu erhalten. Verluste von Bäumen und anderen Gehölzstrukturen sind im Untersuchungsgebiet auszugleichen.</p> <p>Zielart: Brutvögel</p>	<b>KA1, KA3, KA4, KA6</b>
<b>CEF1</b>	Ersatzniststätten am Gebäude für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz)	<p>Die Sanierung des Hospizes führt zu einem Verlust von Brutplätzen der gebäudebrütenden Art Hausrotschwanz. Durch die Anlage von Ersatzniststätten im Zuge des geplanten Neubaus kann dieser Verlust ausgeglichen werden. Art und Umfang des Ausgleichs sowie geeignete Lage der Ersatzvorrichtungen richten sich nach dem Kartierungsergebnis. Grundsätzlich sind Nisthilfen oder Ersatzquartiere in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen. Da der Hausrotschwanz in jeder Brutperiode mind. ein neues Nest baut, orientiert sich der Ausgleich an der Anzahl der festgestellten Reviere (1 Rev.). Um auch nach Sanierung ausreichende Nistpotenziale zu bieten, erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:3. Bei einem Verlust von 1 Revier ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3 Fortpflanzungsstätten für den Hausrotschwanz. In Frage kommen z. B. Nischenbrüterkösten, welche an der neuen Fassade</p>	<b>KA3</b>

Maßnahmennr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden-der Konflikt
		befestigt werden können. Diese dienen auch anderen Brutvogelarten als potenzielle Niststätten.	
<b>CEF2</b>	Gebäudeersatzquartiere Fledermäuse (temporär)	Bei der Sanierung des Hospizes kann ein temporärer Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Durch die Anlage von Ersatzkästen im Zuge der geplanten Sanierung kann dieses Timelag überbrückt werden. Aufgrund der Größe der Dachböden und der dort verfügbaren Anzahl an Hangplätzen ist der Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Es sind somit 3 Fledermauskästen für Sommerquartiere an der Fassade für die Dauer der Baumaßnahme anzubringen.	<b>KA5</b>
<b>CEF3</b>	Ersatzniststätten für Brutvögel an Bäumen	In Folge von potenziell erforderlichen Fällungen kann zu es einem Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern kommen. Durch die Anlage von Ersatznistkästen am verbleibenden Baumbestand im UG kann dieser Verlust ausgeglichen werden. Grundsätzlich sind Nisthilfen oder Ersatzquartiere in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen. Die Art des Ausgleichs richtet sich nach dem Kartierungsergebnis. Als in Baumhöhlen brütende Art wurde im UG die Kohlmeise im Erfassungsjahr kartiert (1 Brutpaar). Zudem wurden Gartenbaumläufer und Kleiber (Nischenbrüter) mit je einem Brutpaar erfasst. Im Falle des Verlustes von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern durch Baumfällungen sind somit für die vorkommenden Arten geeignete Nistkästen als Ersatzniststätten zu wählen, sofern die Nutzung des jeweiligen Brutplatzes nicht auf eine andere Art schließen lässt. Bei Fällungen von Bäumen mit Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern, sind die einzelnen Brutplätze im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Zur Erhöhung der Quartiersmöglichkeiten im UG kann das Ausgleichsverhältnis auf bis zu 1:3 erhöht werden.	<b>KA3</b>
<b>CEF4</b>	Ersatzquartierskästen für Fledermäuse	In Folge von potenziell erforderlichen Fällungen kann zu es einem Verlust von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen kommen. Die erforderliche Art und Anzahl der Kästen bemessen sich an der Anzahl und Nutzung der verloren gehenden Quartiere sowie der nachgewiesenen Arten. Aufgrund der relativ niedrigen Annahmequote (ZAHN & HAMMER 2017) sind Verluste von Quartieren grundsätzlich in einem Verhältnis 1:2 auszugleichen. Im Rahmen der Kartierung 2019 wurden am häufigsten die Arten Großer Abendsegler,	<b>KA6</b>

Maßnahmennr.	Maßnahme	Beschreibung	Zu vermeiden-der Konflikt
		Zwergfledermaus und Mückenfledermaus dokumentiert. Somit sind bei Quartierverlusten durch Fällungen vorwiegend Ersatzquartiere für diese Arten zu wählen. Erforderliche Fledermauskästen sind am verbleibenden Baumbestand im UG anzubringen. Da einige der Bäume aufgrund des Stammdurchmessers auch als Winterquartier geeignet sind, wird empfohlen bei Quartiersverlust Ganzjahreskästen und Sommerquartierskästen vorzusehen.	

Konflikte, welche aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen resultieren, werden mit „KA“ gekennzeichnet. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden mit „VA“ bzw. „CEF“ gekennzeichnet.

#### Übersicht artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### Zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Konflikte

Schutzgut	Konflikte/ Beeinträchtigungen		Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung		Ausgleich erforderlich
<b>Biotope / Pflanzen/ Tiere</b>	<b>K1</b>	Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	<b>V1</b>	Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen	ja
	<b>K2</b>	Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	<b>V2</b>	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	nein
	<b>K3</b>	Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit	<b>V7</b>	Wald gem. LWaldG	ja
	<b>K4</b>	Verlust von Bäumen	<b>V2</b>	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	ja
	<b>KA1</b>	Verletzung und/ oder Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen	<b>VA1</b>	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	nein
			<b>VA2</b>	Baumkontrolle vor Fällung	
			<b>VA3</b>	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	
	<b>KA2</b>	Verlust von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten	<b>VA3</b>	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	
			<b>CEF1</b>	Ersatzniststätten am Gebäude für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz)	
	<b>KA3</b>	Verlust von Brutplätzen für baumbrütende Vogelarten	<b>VA1</b>	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	nein
			<b>VA2</b>	Baumkontrolle vor Fällung	
			<b>VA6</b>	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	
			<b>CEF3</b>	Ersatzniststätten für Brutvögel an Bäumen	
	<b>KA4</b>	Verletzung und/ oder Tötung von Fledermäusen	<b>VA1</b>	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	nein
			<b>VA2</b>	Baumkontrolle vor Fällung	



Schutzgut	Konflikte/ Beeinträchtigungen		Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich erforderlich
			<b>VA3</b>	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	
			<b>VA4</b>	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	
			<b>VA5</b>	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	
			<b>VA6</b>	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	
	<b>KA5</b>	Verlust von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	<b>VA3</b>	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	nein
			<b>VA4</b>	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	
			<b>VA5</b>	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	
			<b>CEF2</b>	Gebäudeersatzquartiere Fledermäuse (temporär)	
	<b>KA6</b>	Verlust von Fortpflanzungs- und Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	<b>0</b>	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	nein
			<b>VA2</b>	Baumkontrolle vor Fällung	
			<b>VA6</b>	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	
			<b>CEF4</b>	Ersatzquartierskästen für Fledermäuse	
<b>Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser</b>	<b>K5</b>	Mechanische Einwirkungen auf gewachsene Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub und Baumaterialien	<b>V3</b>	Bodenschonende Bauweise	nein
			<b>V1</b>	Flächensparende Lagerung von Boden und Baumaterialien	
	<b>K6</b>	Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	<b>V4</b>	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	nein
	<b>K7</b>	Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	<b>V6</b>	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	<b>ja</b>
	<b>K8</b>	Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	<b>V5</b>	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	nein
			<b>V6</b>	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	

Schutzgut	Konflikte/ Beeinträchtigungen		Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung		Ausgleich erforderlich
Schutzgut Klima/ Luft	-	-	-	-	-
Schutzgut Labi/ Erholung	-	-	-	-	-
Schutzgut Mensch	-	-	-	-	-
Schutzgut Kultur- u. Sachgüter	-	-	-	-	-

Zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Konflikte

### 8.2.3.2 Ausgleich und Ersatz

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung

Gemäß § 14 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt folgende erhebliche Beeinträchtigung (Eingriff), die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen ist:

+ 1.321 m² Neuversiegelung

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Bei Pflanzungen sind stets standortgerechte heimische Arten gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (MLUK 2024) zu verwenden.

Im Folgenden werden die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Maßnahmenr.	Maßnahme	Beschreibung	zu kompensierender Konflikt
E1	Ersatzpflanzungen von Bäumen nach Baumschutzsatzung	Bei dem Verlust von Einzelbäumen durch Eingriffe sind die Vorgaben der Baumschutzverordnungen bzw. der Baumschutzsatzungen der Landkreise oder Kommunen zu berücksichtigen (MLUV 2009). Bei Umsetzung des B-Plans gehen Einzelbäume verloren, die nach Satzung des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen als geschützt gelten. Eine Benennung der Bäume ist mit jetzigem Stand nicht möglich. Bei Konkretisierung der Planung ist für nach Baumschutzsatzung Amt Scharmützelsee geschützte und zur Fällung vorgesehene Bäume eine Genehmigung erforderlich. Anzahl, Art und Größe der Ersatzbäume richten sich nach dem Wert des ursprünglichen Baumbestands. Grundsätzlich sind Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück vorzunehmen.	K4

Maßnahmennr.	Maßnahme	Beschreibung	zu kompensierender Konflikt
<b>E2</b>	Flächenpool	<p>Nach Anwendung der vorher genannten internen Vermeidungsmaßnahmen für die Neuversiegelung verbleibt ein Defizit von 1.321 m<sup>2</sup>. Dieses wird durch eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert.</p> <p>Es handelt sich dabei um das Projekt „Flachabtorfung Seerosenteich“ in Bad Saarow, welches eine Renaturierung des dortigen Kesselmoores beinhaltet. Dazu soll eine Flachabtorfung stattfinden, um das Moorwachstum zu stimulieren und der beginnenden Mineralisierung entgegenzuwirken.</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Landkreis.</p> <p>Die weitere Sicherung der Flächen und Umsetzung der Maßnahmen liegen in der Zuständigkeit des Landkreises.</p> <p>Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.</p>	<b>K3</b>

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung

#### 8.2.4 Bilanzierung

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation der beschriebenen Eingriffe gemäß der Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gemäß BauGB erreicht. Das geplante Bauvorhaben mit seinen bereits dargelegten Konfliktbereichen sowie die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen werden in den folgenden Bilanzierungstabellen zusammengefasst. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter werden nicht explizit dargestellt.

##### 8.2.4.1 Schutzgut Biotop/ Pflanzen/ Tiere

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
<b>K1</b>	Schädigung von Vegetationsflächen durch Befahren, Begehen und Lagerung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	<b>V1</b>	Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche	<p>Mit der flächensparenden Lagerung von Boden und Baustoffen wird eine baubedingte Schädigung des Bodens dieser Flächen vermieden und die Schädigung von Vegetationsflächen minimiert.</p> <p>Das verbleibende Defizit der betroffenen Vegetationsflächen wird über eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert (siehe dazu 0).</p>

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
<b>K2</b>	Mögliche Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	<b>V2</b>	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche	Die Vermeidungsmaßnahme bewirkt eine Minderung der baubedingten Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachung dennoch Baumfällungen erforderlich sein, sind diese gem. der Baumschutzsatzung Scharmützelsee zu kompensieren.
<b>K3</b>	Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit	Gesamter Vorhabenbereich	<b>E2</b>	Flächenpool	4.050 m <sup>2</sup>	Das verbleibende Defizit von 4.050 m <sup>2</sup> wird durch die externe Ersatzmaßnahme (kompensiert. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.
<b>K4</b>	Verlust von Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	V2	Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche	Die Vermeidungsmaßnahme bewirkt eine Minderung der baubedingten Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand. Bei Konkretisierung der Planung ist für nach Baumschutzsatzung Amt Scharmützelsee geschützte und zur Fällung vorgesehene Bäume eine Genehmigung erforderlich.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	E1	Baumpflanzungen	Gesamte Baustelle und angrenzende Bereiche, Eine Benennung der Bäume ist mit jetzigem Stand nicht möglich.	
<b>KA 1</b>	Verletzung und/oder Tötung von Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen und die Baumkontrolle können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
<b>KA 2</b>	Verlust von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten	Bestandsgebäude	VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Bestandsgebäude	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Bestandsgebäude	CEF1	Ersatzniststätten am Gebäude für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz)	Bestandsgebäude	
<b>KA 3</b>	Verlust von Brutplätzen für baumbrütende Vogelarten	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und der Baumkontrolle vor Fällung sowie der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA6	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	CEF3	Ersatzniststätten für Brutvögel an Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
<b>KA 4</b>	Verletzung und/oder Tötung von Fledermäusen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen und der Baumkontrolle vor Fällung sowie der Erhalt der Quartiere an Fassade und im Dachstuhl können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA4	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA5	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA6	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
KA 5	Verlust von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Fledermäusen in Gebäuden	Bestandsgebäude	VA3	Bauzeitenregelung Abriss und Sanierung	Bestandsgebäude	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und dem Erhalt der Fassaden und Dachstuhlquartiere sowie der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Bestandsgebäude	VA4	Erhalt Fassadenquartiere Fledermäuse	Bestandsgebäude	
		Bestandsgebäude	VA5	Erhalt und Optimierung Dachstuhlquartiere Fledermäuse	Bestandsgebäude	
		Bestandsgebäude	CEF2	Gebäudeersatzquartiere Fledermäuse (temporär)	Bestandsgebäude	
KA 6	Verlust von Fortpflanzungs- und Sommerquartieren von Fledermäusen in Bäumen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA1	Bauzeitenregelung für unvermeidbare Baumfällungen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	Durch Berücksichtigung der Bauzeitenregelung, der Baumkontrollen vor Fällung und dem Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen sowie der Umsetzung der CEF-Maßnahme können Schädigungsverbote gem. § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA2	Baumkontrolle vor Fällung	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	VA6	Erhalt und Ersatz von Gehölstrukturen	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	
		Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	CEF4	Ersatzquartierskästen für Fledermäuse	Gesamter Vorhabenbereich und angrenzende Bereiche	

## Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Biotop/ Pflanzen/ Tiere

## 8.2.4.2 Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
K5	Mechanische Einwirkungen auf gewachsene	Gesamtes Vorhabengrundstück	V1	Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen	Gesamtes Vorhabengrundstück	Die negativen Einwirkungen auf den Oberboden



Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
	Bodenhorizonte durch Erschütterung, Verdichtung sowie Lagerung von Bodenaushub und Baumaterialien		V3	Bodenschonende Bauweise	Gesamtes Vorhabengrundstück	werden durch die Maßnahme geringgehalten.
K6	Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers	Gesamtes Vorhabengrundstück	V4	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb durch sachgemäße Lagerung von Baustoffen und Umgang mit Baumaschinen	Gesamtes Vorhabengrundstück 6.474 m <sup>2</sup>	Durch sachgemäße Lagerung von Baustoffen und Umgang mit Baumaschinen können Einträge von grundwassergefährdenden Stoffen vermieden werden.
K7	Schädigung der Bodenfunktionen und Flächenverlust durch dauerhafte Versiegelung von Boden	3.500 m <sup>2</sup>	V5	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	2.975 m <sup>2</sup>	Durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen und der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort kann ein Teil der Neuversiegelung kompensiert werden. Zum jetzigen Stand der Planung kann jedoch keine eindeutige Aussage zur Größe der Flächen mit wasserdurchlässigem Belag getroffen werden. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die zulässige Grundfläche von 3.500 m <sup>2</sup> vollständig genutzt und vollständig versiegelt wird. Dadurch entsteht ein Kompensationsbedarf durch Neuversiegelung von 1.321 m <sup>2</sup> .
			V6	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	-	
			E2	Flächenpool	3.500 m <sup>2</sup>	

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
						Der Ersatz für das verbleibende Kompensationserfordernis von 1.321 m² wird durch die externe Ersatzmaßnahme kompensiert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser.
K8	Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	3.500 m²	V5	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	2.975 m²	Durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen und der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort kann die Neuversiegelung kompensiert werden.
			0	Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Wegen	-	

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser

#### 8.2.4.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
-	-	-	-	-	-	-

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

#### 8.2.4.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Art des Eingriffs		Fläche bzw.	Maßnahme		Fläche bzw.	Bilanz
Nr.	Beschreibung	Anzahl	Nr.	Beschreibung	Anzahl	
-	-	-	-	-	-	-

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Kultur und Sachgüter

#### 8.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Nr. 2 Buchst. d) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, erforderlich.

„In Betracht kommen andere Planungsmöglichkeiten immer dann, wenn sie sich - nach den allgemein für die Frage der Berücksichtigung von Standort- und sonstigen Planungsalternativen geltenden, aus § 1 Abs. 7 abgeleiteten Regeln, anbieten oder gar aufdrängen“, daneben dann, wenn es sich um Varianten handelt, die unbeschadet dieser Voraussetzung von der Gemeinde tatsächlich geprüft worden sind.

Bei der Darstellung der Planungsalternativen sind die Ziele und der (beabsichtigte) Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Intensiv wurde die Variante geprüft, zwei zusätzliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches zu integrieren. Diese Planung sollte im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung ist diese Variante herangezogen worden.

### 8.3 Zusätzliche Angaben

#### 8.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Angaben in diesem Gutachten wurden anhand von Grundlagendaten (s. 8.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung) und eigenen Kartierungen auf Basis des aktuellen Entwurfs zum B-Plan gemacht.

#### 8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Zeitpunkt/ -raum der Überwachung	Betroffenes Schutzgut	Verantwortlich	Maßnahme zur Überwachung
<b>Satzungsbeschluss</b>	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild, Mensch	Vorhabenträger	Gewährleistung der vollständigen Kompensation. Rechtliche Sicherungen der Kompensationsmaßnahmen, die als Ausgleichsflächen im Plangebiet und (voraussichtlich) über den Flächenpool realisiert werden sollen.
<b>Vor der Baumaßnahme</b>	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Vorhabenträger	Gewährleistung der Gebäudekontrolle vor Abriss durch einen Artenschutzgutachter. Gewährleistung der Baumkontrolle vor Fällung durch einen Artenschutzgutachter. Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Vorhabenträger	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
<b>Während der Bau- maßnahmen</b>	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Vorhabenträger	Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes sowie der Umsetzung der temporären Ersatzquartiere.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Vorhabenträger	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser während der Baumaßnahmen. Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
<b>Bauabnahme</b>	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild, Mensch	Genehmigungsbehörde, Vorhabenträger	Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zu Anpflanzungen von Gehölzen und Bäumen.

Zeitpunkt/ -raum der Überwachung	Betroffenes Schutzgut	Verantwortlich	Maßnahme zur Überwachung
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotop/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild, Mensch	Genehmigungsbehörde, Vorhabenbeträger	Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Vegetationsflächen sowie der Baum- und Strauchpflanzungen.

#### Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

### 8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Standort „Altes Hospiz“ soll ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung des B-Plans sind Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter einschließlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie ein Eingriffs-/ Ausgleichskonzept erstellt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe nach § 14f BNatSchG), insb. durch Neuversiegelung, vollständig kompensiert werden. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit für die naturschutzfachlichen Schutzgüter der Eingriffsregelung.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Umsetzung der Maßnahmen des B-Plans zu beachten und werden durch eine Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse und dem Erhalt der Gebäudequartiere von Fledermäusen sowie Gebäudekontrolle und ggf. Baumkontrollen vor Abriss/ Fällungen berücksichtigt. Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Maßnahmen zur Überwachung gemäß § 4c BauGB wurden festgelegt. Zudem sind für die Zeit der Realisierung der Baumaßnahme einzelne Maßnahmen dargelegt worden, die insb. die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Fokus haben.

### 8.3.4 Vorschläge zur Berücksichtigung im B-Plan

Für die Planung wurden grünordnerische Festsetzungen und Hinweise vorgeschlagen.

#### Vorgeschlagene grünordnerische Festsetzungen lauten wie folgt:

Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht auf den Grundstücken auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist dem naturnahen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

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

##### M1 - Erhalt und Sicherung der Waldflächen gemäß LWaldG

Vorgeschlagene Hinweise lauten wie folgt:

##### Bauzeitenregelung (Brutvögel)

Bauvorbereitende Maßnahmen (Baufeldräumung) sind auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu legen. Der allgemeine Brutzeitraum erstreckt sich von Anfang März bis Ende August (1.3. - 31.8.).

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Diese erstreckt sich bei vorkommenden Arten von Anfang März (1.3.) bis Ende August (31.8.) (MUGV 2010). Abweichungen von dieser Bauzeitenregelung sind nur in Abstimmung mit der UNB und unter Einbeziehung der ökologischen Bauüberwachung möglich.

##### Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird über eine ökologische Baubegleitung durch entsprechende Fachkräfte (Ornithologe, Herpetologe) sichergestellt.

#### Gebäudekontrolle und ggf. Baumkontrolle

Vor Abriss des Gebäudes ist eine Kontrolle auf Niststätten von Brutvögeln und Quartieren von Fledermäusen erforderlich. Sollten Niststätten oder Quartiere festgestellt werden und somit durch die Planung Fortpflanzungsstätten verloren gehen, müssen diese vorab ersetzt werden (CEF-Maßnahmen: Anbringen von Nistkästen und/ oder Fledermauskästen).

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt welche Bäume im Verlauf der Planung gefällt werden. Sollte im Verlauf der Planung die Fällung von Bäumen notwendig werden, sind ebenfalls Kontrollen auf Niststätten von Brutvögeln und Quartieren von Fledermäusen erforderlich. Sollten Niststätten oder Quartiere festgestellt werden und somit durch die Planung Fortpflanzungsstätten verloren gehen, müssen diese vorab ersetzt werden.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Das Gebäude des alten Hospizes steht aktuell leer und wird einer neuen Wohnnutzung zugeführt. Diese steht im Einklang mit im Umfeld befindlichen Nutzungen (Wohnen). Das südlich des Hospizes stehende Wohngebäude ist derzeit bewohnt, befindet sich aber in einem sanierungsbedürftigen Zustand und soll daher abgerissen werden. Durch die Neubebauung wird jedoch Ersatzwohnraum geschaffen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu erwarten.

### **9.2 Verkehr**

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, die sich jedoch im Rahmen der im Umfeld zulässigen Nutzungen bewegt. Durch die mit dem rechtskräftigen B-Plan zulässige Nutzung (Hotel) wäre ein höheres Verkehrsaufkommen, v.a. ein höherer Anteil an Lieferverkehr zu erwarten.

### **9.3 Ver- und Entsorgung**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass alle notwendigen Medien in ausreichender Dimensionierung in der Straße „An den Rehwiesen“ anliegen.

### **9.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Inanspruchnahme von Boden und damit die potenzielle Versiegelung steigt, im Plangebiet von ca. 30 % auf ca. 43 % an.

#### **9.4.1 Arten und Biotope**

Trotz des moderaten Neuversiegelungsgrades geht die Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Bebauung mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen einher. Einige der im Gebiet vorhandenen Bäume müssen für die Umsetzung des Vorhabens gefällt werden. Die Fällung der Bäume muss durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Aufgrund des insgesamt geringen Eingriffsgrades in die Vegetationsstrukturen ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzustufen.

#### **Externe Ersatzmaßnahme**

Nach Anwendung der vorher genannten internen Vermeidungsmaßnahmen für die Neuversiegelung verbleibt ein Defizit von 1.321m<sup>2</sup>. Dieses wird durch eine externe Ersatzmaßnahme kompensiert. Es handelt sich dabei um das Projekt „Flachabtorfung Seerosenteich“ in Bad Saarow, welches eine Renaturierung des dortigen Kesselmoores beinhaltet. Dazu soll eine Flachabtorfung stattfinden, um das Moorwachstum zu stimulieren und der beginnenden Mineralisierung

entgegenzuwirken. Die rechtliche Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Landkreis.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **9.4.2 Boden, Wasser**

Aus den durchlässigen Sandböden im Untersuchungsgebiet resultiert eine geringe bis sehr geringe Bedeutung hinsichtlich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion. Gefährdungen durch Wind- und Wassererosion sind aufgrund der Vegetation und Versiegelung sowie der ebenen Oberfläche nicht zu erwarten.

Die Grundwasserschutzfunktion wird aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie des geringen Anteils an bindigen Oberbodensubstraten, jedoch der geringen Grundwasserneubildungsrate, als mäßig bewertet. Die Abflussregulation wird auf allen versiegelten Flächen als sehr gering, auf allen übrigen Flächen als hoch bis sehr hoch bewertet.

Aufgrund der Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Flächen wird die Durchlässigkeit befestigter Flächen für anfallendes Niederschlagswasser gesichert.

#### **9.4.3 Klima, Luft**

Durch die geringen Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen wirken großflächige baumbestandene Flächen klimatisch ausgeglichen. Die baumbestandenen Flächen im Plangebiet wirken durch die Überschirmung positiv auf das lokale Klima. Es entstehen aufgrund der geringen Flächengröße jedoch keine nennenswerten positiven Luftregenerations- und Meliorationseffekte auf nahe gelegene Beeinflussungsräume. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden somit als gering bewertet.

#### **9.4.4 Landschaftsbild, Erholung**

Durch die Planung wird das Landschaftsbild geringfügig verändert. Durch die Erhaltung des baumbestandenen Charakters des Plangebiets bzw. Ersatzpflanzungen und der in Art, Maß und Bauweise an die Umgebung angelehnten Eigenschaften des Vorhabens sind dahingehende Auswirkungen als gering einzustufen.

#### **9.4.5 Mensch**

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen bestehender Wohnungen und deren Bewohner im Umfeld zu erwarten. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und stellt potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Die Lärmbelastungen aus dem Umfeld für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets können ebenso als gering eingestuft werden.

#### **9.4.6 Kultur- und Sachgüter**

Von dem Vorhaben ist ein Baudenkmal (Hospiz zur Furche) betroffen. Eingriffe in das Denkmal unterliegen einer Erlaubnispflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale im Plangebiet gefunden werden können ist gegenwärtig nicht abschätzbar.

#### **9.4.7 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. Die Entwicklung der Plangebietsfläche führt insgesamt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt. Mit der Planung im Innenbereich werden potenziell andere (unbebaute) Flächen vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamtstädtisch betrachtet ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten.



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

Der durch die Planung entstehende Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen kann als gering eingestuft werden. Die umliegenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bieten nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichende Kapazitäten für den aus dem Vorhaben heraus entstehenden Bedarf.

### **9.6 Maßnahmen der Bodenordnung**

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **9.7 Kosten**

Der Gemeinde Bad Saarow entstehen durch die Planaufstellung keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

## **10 Rechtliche Grundlagen**

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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)

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

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, Nr. 15)

Bundesberggesetz (BbergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i. d. F. der Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl. II/30, Nr. 35)

Satzung der Gemeinde Bad Saarow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 12. Februar 2006

Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee (Baumschutzsatzung), 27. September 2005

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow, 11. Juli 2006

## **11 Durchführungsvertrag**

Siehe Anhang

## **12 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Siehe Anhang

## **13 Anlagen**

### **13.1 Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

**TF 1.1** Im Plangebiet sind Wohnungen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

**TF 1.2** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

**TF 2.1** Durch Stellplätze mit ihre Zufahrten, Wege und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**TF 2.2** Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

**TF 2.3** Notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudeoberkanten um maximal 1 m überschreiten.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

**TF 3** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zur Nutzung des Grundstücks notwendigen Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Spielplätze inkl. Spielgeräten, Terrassen und unterirdische Versickerungsanlagen zulässig.

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

**TF 4.1** Wege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**TF 4.2** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

**TF 4.3** Als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes sind je verlorene Niststätte vor Baubeginn drei Nistkästen für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich der südlichen oder östlichen Fassade des alten Hospizes im oberen Drittel der Wand anzubringen.

**TF 4.4** Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind je verlorengehendem Fledermausquartier vor Baubeginn drei Fledermauskästen für Sommerquartiere an der südlichen Fassade des alten Hospiz im oberen Drittel für die Dauer der Baumaßnahme anzubringen.

**TF 4.5** Als Ausgleich für den Verlust von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen sind je verlorengehendem Quartier vor Baubeginn fünf Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

**TF 4.6** Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern sind je verlorengemehendem Brutplatz vor Baubeginn drei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

**TF 4.7** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

**TF 4.8** Zaunfelder müssen einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mind. 5 x 5 cm betragen.

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**TF 5.1** Je 400 m<sup>2</sup> angefangener, anrechenbarer Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Mindesthöhe 1,8 m), 3-fach verpflanzt, StU 16/18 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

**TF 5.2** Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Mindesthöhe 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

**TF 5.3** Je 100 m<sup>2</sup> angefangener, anrechenbarer Grundstücksfläche sind mind. 6 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mind. 3 Sträuchern zu pflanzen.

#### Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyrastrer 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 torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

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

## 13.2 Nachrichtliche Übernahme

### Baudenkmal

Das „Hospiz zur Furche“ ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert (ID-Nummer 09116160).

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

## 13.3 Hinweise

### **Bodendenkmale**

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

### **Baufeldfreimachung und Sanierungsmaßnahmen**

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

### **Baumfällungen**

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

### **Artenschutzhinweis**

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

### Wald

Die Flächen für Wald dürfen gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG nicht eingefriedet werden, um das allgemeine Betretungsrecht für Jedermann zu sichern.

### Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes Bad Saarow (Feldesnummer: 22-1096).

### Luftverkehrsrecht

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

gemäß § 13 LuftVG. Die Bestimmung des beschränkten Bauschutzbereichs wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 26. Juni 2013 bekannt gemacht.

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 liegt im Bereich F, wo die Bauhöhen 100 m ü. Gelände (Meter über Gelände) nicht überschreiten dürfen.

### **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.

### **13.4 Gutachten**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen B-Plan, trias Planungsgruppe, Glienicke/ Nordbahn, 6.12.2024

Baugrunduntersuchung, GEOTP GbR, Berlin 14. Oktober 2024