

Gemeinde Bad Saarow

**Flächennutzungsplan 29. Änderung**

im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
071 „Altes Hospiz“

**Begründung zum Vorentwurf**

Oktober 2024

**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-scharmuetzelsee.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

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

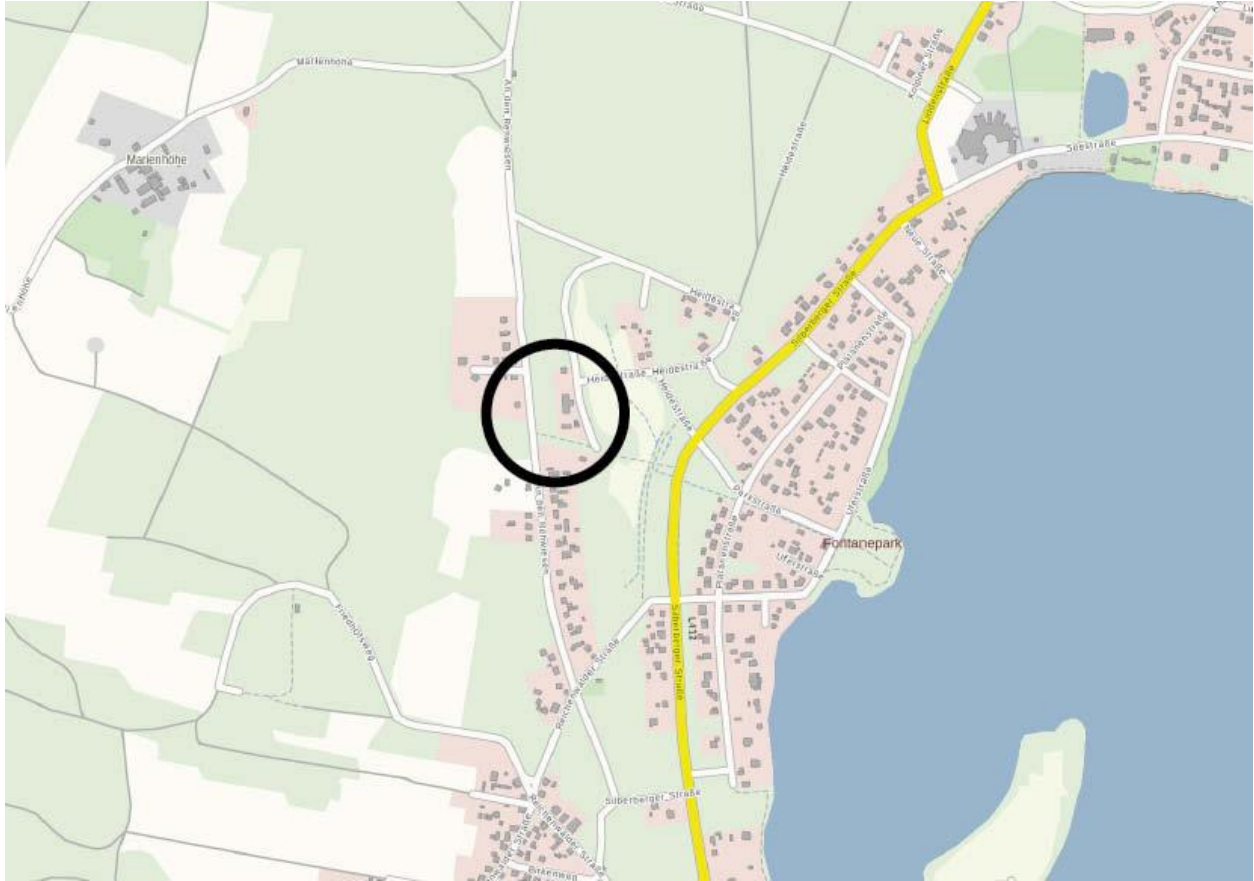
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Änderungsbereichs	4
1.2	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
1.3	Anlass und Ziel der Planung	4
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Verfahrensschritte	5
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	5
2.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	5
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	5
2.1.5	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2.2.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.2.2	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	5
2.2.3	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.2.4	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	5
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
3.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	6
3.4	Flächennutzungsplan	7
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planänderung</b>	<b>8</b>
5.1	Bisherige Darstellung	8
5.2	Geplante Darstellung	8
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>8</b>

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Saarow westlich des Scharmützelsees östlich der Straße „An den Rehwiesen“.



Plangebiet (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des FNP, die zur Ableitung der Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plans) 071 „Altes Hospiz“ aus dem FNP erforderlich sind.

Er umfasst das im rechtswirksamen FNP dargestellte Sondergebiet sowie einen Teil der sich südlich daran anschließenden Waldfläche und einen Teil der zwischen diesem und der Straße „An den Rehwiesen“ dargestellten Waldfläche.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 29. Änderung des FNP ist die Aufstellung des B-Plans 071 „Altes Hospiz“.

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 des Gebäudes, nach Abriss des dort stehenden Wohngebäudes und der zugehörigen Nebengebäude, drei neue zwei- bzw. dreigeschossige Wohngebäude errichtet werden.

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

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.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans ist derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar.

Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ geschaffen werden.

## **2 Verfahren**

Der FNP der Gemeinde Bad Saarow wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ geändert. Bei entsprechendem zeitlichen Ablauf kann der Beschluss über die FNP-Änderung aber auch vor dem Satzungsbeschluss über den B-Plan gefasst werden.

### **2.1 Verfahrensschritte**

#### **2.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 30. September 2024 beschlossen, den FNP zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee öffentlich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

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

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

#### **2.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Scharmützelsee vom ... bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Amt Scharmützelsee statt.

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

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

## **2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

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

### **2.2.2 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

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

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

### **2.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

### **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

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

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 Gesamttraumes ergänzt.

#### **3.1 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.

#### **3.2 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, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung 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).

#### **3.3 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.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow Stand Juli 2006 teilweise als Sondergebiet Hotel (SO<sub>Ho</sub>) und teilweise als Fläche für 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.



Rechtswirksamer FNP Stand Juli 2006 (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>2</sup>

### 4 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.

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.

<sup>2</sup> Amt Scharmützelsee

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

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

## 5 Inhalte der Planänderung

### 5.1 Bisherige Darstellung

Im rechtswirksamen FNP werden im Änderungsbereich ein Sondergebiet Hotel und Waldflächen dargestellt. Damit weichen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ von den Darstellungen des FNP ab.

### 5.2 Geplante Darstellung

Mit der Änderung des rechtswirksamen FNP werden entsprechend der Ziele des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen B-Plans 071 „Altes Hospiz“ das dargestellte Sondergebiet Hotel (SO<sub>Ho</sub>) und die zwischen diesem und der Straße an den Rehwiesen sowie die südlich des Sondergebiets bis zur Böschung dargestellte Fläche für Wald gestrichen und als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das als Denkmal eingetragene Gebäude des ehemaligen „Alte Hospizes“ wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt nachrichtlich übernommen.

## 6 Flächenbilanz

Fläche	Rechtswirksamer FNP	29. Änderung FNP	Differenz
Sondergebiet Hotel (SO <sub>Ho</sub> )	0,41 ha	0,00 ha	- 0,41 ha
Wohnbaufläche (W)	0,00 ha	0,65 ha	+ 0,63 ha
Fläche für Wald	0,22 ha	0,00 ha	- 0,22 ha
<b>Summe</b>	<b>0,63 ha</b>	<b>0,63 ha</b>	<b>+/- 0,00 ha</b>

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Planes an dieser Stelle ergänzt.

## 8 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

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



Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, Nr. 24, S.16, ber. Nr. 40)

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

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Saarow, Juli 2006