

Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow mit Umweltbericht

Planvorhaben: 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow
im Bereich des vorhabenbezogener Bebauungsplanes
"Wohnen am Golfplatz"



Ort: Gemeinde Bad Saarow
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Am Wall 12
15366 Neuenhagen
Telefon: (03342) 425 1141
Mail: Info@BSi-Schoeneiche.de

Inhaltsverzeichnis

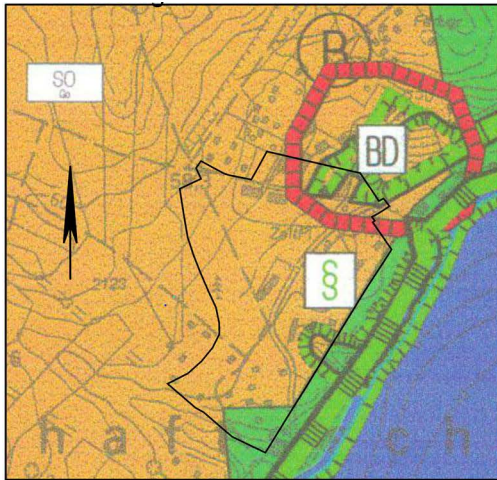
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass für die 30. Änderung des Flächennutzungsplan	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	5
1.3	Äußere Erschließung	6
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Natur und Landschaft	9
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	10
3.1	Schallschutz	10
3.2	Denkmalschutz	10
3.3	Kampfmittelbelastung, Altlasten	11
3.4	Alternativ Prüfung	11
4.	Rechtsgrundlagen	12
5.	Verfahren	13

Anlagen

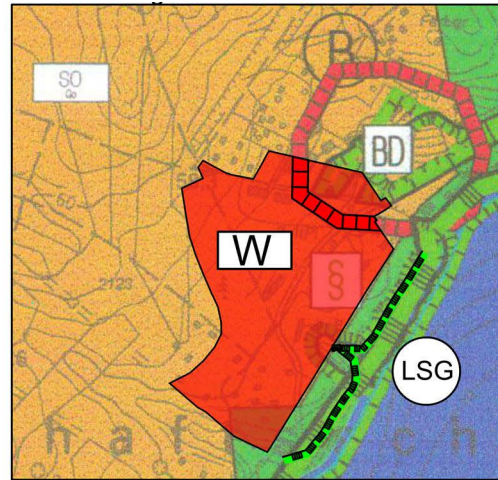
Entwurf Umweltbericht
 Edel-Projekt GbR
 Altstadt 10
 15517 Fürstenwalde

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit



Bisherige Ausweisung des FNP



Geplante Änderung des FNP

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 04.11.2024 beschlossen, die 30.Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow zur Ausweisung einer Wohnbaufläche durchzuführen.

Ausweisung Alt, Sondergebietsfläche „Golf“ und Waldfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2006.

Mit der Aufstellung soll ein Wohngebiet ergänzt werden um die Entwicklung des Kurortes weiter voran zu bringen und ausreichend Wohnflächen bereitzustellen. Es sollen großzügige Bauparzellen entstehen.

Die Flächen der Flurstücke Bad Saarow,

Bad Saarow, Flur 18

Flurstück. 134-137, 138 tlw., 142 tlw., 143-144, 170/2, 386 tlw., 388 tlw., 390 tlw., 392, 393, 394 tlw., 397 tlw. 399 tlw., 415, 416 tlw., 488 tlw., 547 tlw., 549 tlw., 552 tlw., 553 tlw., 550 tlw., 551 tlw.

Bad Saarow, Flur 19

Flurstücke 246- 249, 263- 265, 269- 276, tlw. 480, 524- 526, 528- 530.



Quelle: Brandenburg Viewer 05/ 2026

Der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow sind im Flächennutzungsplan betroffen, der Geltungsbereich beträgt ca. 7,1027 ha.
Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Da der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festsetzt und damit nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die FNP-Änderung erfolgt daher im Parallelverfahren.

Das Ziel der Änderung ist die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher eine Bereinigung der Darstellungen, um den FNP an die tatsächlichen rechtlichen und räumlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Die Anpassung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung, da die bisherigen Festlegungen nicht mehr realisierbar sind und damit keinen tragfähigen städtebaulichen Zweck mehr erfüllen.

Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB wird damit eine Übereinstimmung des Flächennutzungsplanes mit der wesentlichen Festsetzung des parallel erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen am Golfplatz“ hergestellt. Hierfür ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit verbundenen Bestandteilen (z.B. Umweltbericht) vorzunehmen.

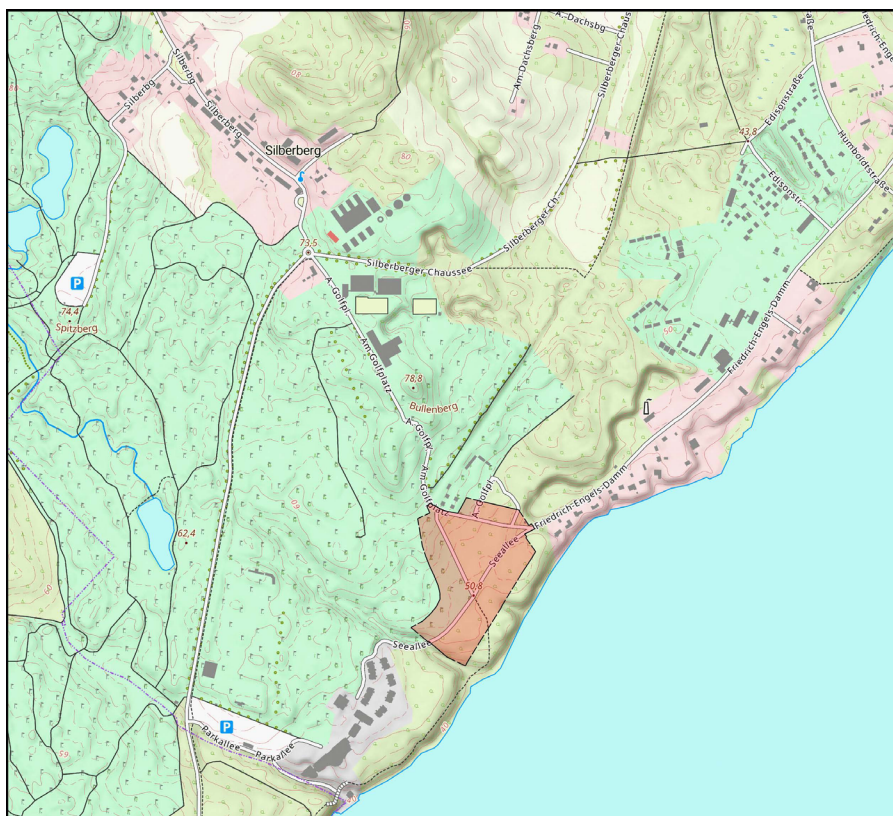
Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie wird ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, in dem die Umweltprüfung weitestgehend auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes erfolgt. Darin fließt auch eine Prüfung von Planungsalternativen mit ein, die gewöhnlich auf der FNP-Ebene vorgenommen wird. Damit können die Ergebnisse für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwendet werden.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird auf der Ebene des Bebauungsplanes in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können. Die Ergebnisse fließen in den gemeinsamen Umweltbericht ein.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Nutzbarmachung von Flächen die an ein vorhandenes Siedlungsgebiet angrenzt

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung



2024 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Die Gemeinde Bad Saarow gehört zum Amt Scharmützelsee und liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg an der Entwicklungsachse Berlin- Fürstenwalde - Frankfurt/Oder.

Das Amt Scharmützelsee setzt sich aus 5 Gemeinden zusammen, in denen 10.032 Einwohner per 31.12.2018 angesiedelt waren.

Die Gemeinde Bad Saarow mit seinen Ortsteilen Neu Golm und Petersdorf stellte mit ihren 6477 (31. Okt. 2022) Einwohnern einen Ort mit überörtlich bedeutsamer Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion dar. Die Gemeinde hat das Prädikat Kurort erhalten.

Mit der Gemeindegebietsreform haben sich die ehemals eigenständigen Gemeinden Neu Golm, Petersdorf und Bad Saarow zur Gemeinde Bad Saarow zusammengeschlossen.

Zu Bad Saarow gehören die Siedlungsgebiete Theresienhof, Pieskow, Annenhof, Marienhöhe, Saarow Strand, Silberberg und Saarow Dorf.

Die Entfernung Bad Saarows zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Fürstenwalde	4 km
Beeskow	18 km
Berlin	45 km
Potsdam	70 km
Frankfurt/Oder	30 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder führt in einer Entfernung von 5 km an der Gemeinde vorbei. Die Landesstraßen L412 und L 35 kreuzen die Gemeindefläche.

Die Fläche der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Bereich am Übergang zur Parkallee und schließt an die vorhandene Wohnanlage an.

Im nördlichen Bereich der 30. Änderung schließt die Fläche an die vorh. Siedlung an.

Die Landesstraßen L 412 und L 35 kreuzen die Gemeindefläche. Die L 412 liegt in der Nähe der 30. Änderung. Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Bereich der Gemeindefläche. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Friedrich-Engels -Damm“ und „Seeallee“.

Lage:

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich im

- Norden Siedlungsbebauung,
- Osten der Scharmützelsee
- Süden der Bereich schließt sich an die vorh. Wohnlage und im
- Westen der Golfplatz an.

In der DDR-Zeit hat sich Saarow-Strand zu einem Zentrum für den Sommer-Familien-Tourismus entwickelt. Ein Campingplatz, betriebseigene Ferienanlagen sowie zahlreiche private Bungalows prägen auch heute noch das Bild.

Inzwischen gibt es im südlichen Bereich ein Golfzentrum mit Hotelanlage und Apartments.

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Flächennutzungsplanes erfolgt über die Straße Friedrich-Engels -Damm und Seeallee die befestigt sind.

Die Elektroerschließung ist gesichert, Anlagen sind vorhanden.

Anlagen der EWE liegen im Änderungsbereich vor.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist aus dem Ortsnetz vorzunehmen.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind ebenfalls vorhanden und sind an die Grundstücke heranzuziehen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der regionale Landesentwicklungsplan von 2019 (LEP HR) stellt ein umfassendes politisches Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung in der Region dar und soll Bindeglied zwischen staatlicher und kommunaler Planung sein. Die Bauleitpläne der Gemeinden sind den im regionalen Landesentwicklungsplan dargestellten Zielen der Raumordnung und an die Landesplanung anzupassen. Die Ziele sind ferner in den Fachplanungen sowie den raumbezogenen Einzelplanungen und Maßnahmen weiter zu konkretisieren und umzusetzen.

Laut Festlegungskarte 1 des LEP HR liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen am Golfplatz" außerhalb flächenbezogener Festsetzungen, wie den Freiraumverbund (6.2 Z).

Quelle Auszug aus dem LEP HR Festlegungskarte 1 zum Plangebiet



Die räumliche Planung soll auf die Standortvorteile aufbauend zur Förderung der Wirtschaftskraft und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen. Innerhalb des Regionalplanentwurfs ist das Scharmützelseegebiet als Entwicklungsgebiet für Wohnen, Tourismus und Freizeit deklariert.

Quelle: Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow

Die Gemeinde Bad Saarow hat mit Unterstützung aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) - ein umfangreiches Handlungsprogramm zur künftigen Ortsentwicklung entwickelt.

Im Rahmen des Konzepts zur nachhaltigen Entwicklung der Region Scharmützelsee, Storkower See und Umgebung 2030 wurden zahlreiche Maßnahmen zum Wohnungsbau definiert, u.a. die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum und die Entwicklung

alternativer Wohnmodelle für ältere (und junge) Menschen. Diese wurden jedoch bislang noch nicht ausreichend umgesetzt .

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung landesplanerisch geprüft. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten konnte ein Siedlungsanschluss festgestellt werden. Die Planung (Stand Oktober 2024) steht damit nicht im Widerspruch zur landesplanerischen Zielfestlegung Z 5.2 LEP HR zum Anschluss neuer Siedlungsflächen.

Darüber hinaus wurde bestätigt, dass die geplante Wohnsiedlungsentwicklung mit den Zielen Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR übereinstimmt. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist nach Einschätzung der Landesplanung nicht vorzunehmen.

Damit entspricht die 30. Änderung des Flächennutzungsplans den maßgeblichen landesplanerischen Vorgaben und ist aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich vereinbar.

Die Erstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans "Wohnen am Golfplatz" für die Entwicklung des Kurortes Bad Saarow entspricht den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung.

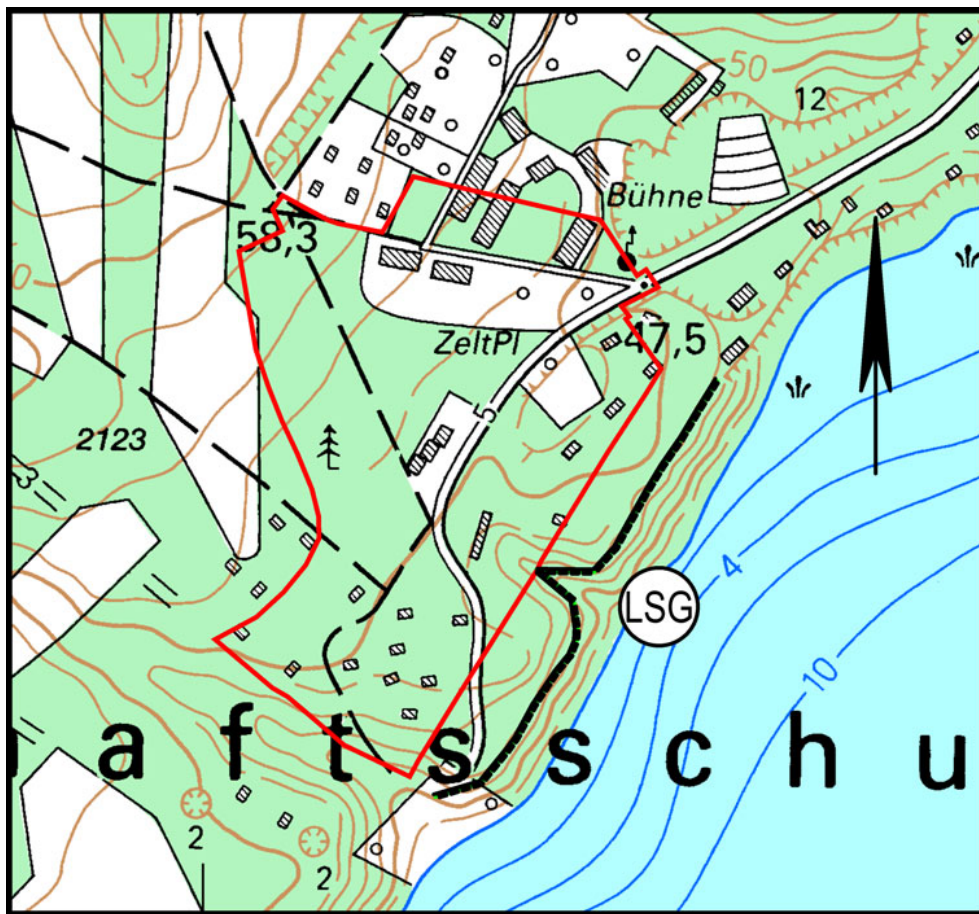
Die Vorgaben der übergeordneten Planungen sind im Plangebiet berücksichtigt. Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

2.2 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht untersucht mit einschließend Artenschutzfachbeitrag. Die Ausarbeitung und Qualifizierung des Umweltberichts erfolgt Verfahrensbegleitend zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow.

Durchführung durch das Büro:

Edel-Projekt GbR
Altstadt 10
15517 Fürstenwalde



DTK10 (1986-2000) Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Innerhalb der Änderungsfläche sind Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Für diese gibt es keine speziellen Festlegungen oder Zuweisungen zu erwarteten Eingriffen. Die Flächen selbst unterliegen keinem Schutzstatus.

Die Darstellung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im gültigen FNP stimmen nicht mit den Darstellungen auf den Meßtischblättern der unteren Naturschutzbehörde überein. Die Grenzen werden nachrichtlich übernommen und somit korrigiert. Das Änderungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelsee“.

Das LSG Scharmützelseegebiet ist nicht direkt betroffen.

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Der Kurort Bad Saarow ist das Zentrum des Entwicklungsgebietes Tourismus und Erholung „Scharmützelseegebiet“.

Zielstellung der Gemeinde ist, im Planbereich die städtebauliche Ordnung herzustellen. Die Nutzung von Wohn- und Erholungsflächen als Wohngebiet unter Anpassung der Gestaltung an vorhandene Bauformen ist sinnvoll.

Zur Erschließung wird die vorhandene Verkehrsfläche genutzt, in der ebenfalls die leistungstechnischen Erschließungsanlagen eingeordnet sind.

Die Größenordnung für das Vorhaben wird durch die vorhandene Fläche bestimmt.

Mit der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird für der Gemeinde Bad Saarow eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da die Wohnraumschaffung für die Bevölkerung vorangetrieben wird. Dabei entspricht die geplante Bebauungsstruktur der ortsüblichen Bebauung. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Der Flächennutzungsplan fungiert insoweit als Plangrundlage für den Bebauungsplan, der die übergeordneten inhaltlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans zur Bewältigung einer konkreten örtlichen Planungsaufgabe berücksichtigen und fortentwickeln soll.

3.1 Schallschutz

Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Negative Auswirkungen durch Änderung der Fläche Sondergebiet in Wohngebiet ist durch die nähere Umgebung immissionsschutzrechtlich nicht zu erwarten.

3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Innerhalb der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow liegt das Bodendenkmal 90613 Siedlung Urgeschichte. Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Durch das Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein Baudenkmal betroffen.

Baudenkmalpflege

Baudenkmale sind in der Planfläche und ihrer näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.3 Kampfmittelbelastung

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in der Flächennutzungsplanfläche, Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind nicht durchzuführen.

Sollten bei Bauarbeiten nach Freigabe dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese in ihrer Lage nicht zu verändern, die Arbeiten einzustellen und der Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt zu informieren.

3.4 Alternativ Prüfung

Die FNP-Änderung dient der Bereinigung der früheren, nicht realisierbaren Planung des V+E-Plans „Golf und Yacht“, deren Festsetzungen aufgrund von Konflikten mit dem LSG „Scharmützelseegebiet“ sowie §§ 61 und 29 BNatSchG nicht umsetzbar waren. Eine Standortalternative besteht nicht, da die Konfliktlage unmittelbar aus der Lage des bisherigen Sondergebiets resultiert.

Als Planungsalternative wurde das überarbeitete städtebauliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung am Golfplatz“ entwickelt, das die Grenzen des LSG, den 50-m-Gewässerabstand, den Schutz der Allee sowie die vorhandene Erschließung berücksichtigt. Die Alternativenprüfung ist damit vollständig erfolgt.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S.,ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

5. Verfahren

Beschluss-Nr. 11-4101-37/24

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 04.11.2024 den **Einleitungsbeschlusses** der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow beschlossen.

Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee 24. Jahrgang, Nummer 12 Freitag, 29.11.2024

Beschluss-Nr. 11-4101-73/25

Am 10.03.2025 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow den Billigungs- und **Auslagebeschluss** der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow beschlossen.

Bekanntmachung

zur Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslage zum Planentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) **vom 22.04.2025 bis einschließlich 06.06.2025.**

Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee 25. Jahrgang, Nummer 4 Montag, 07.04.2025