

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat: III - Recht und Ordnung
Amt: Bauordnungsamt AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

Amtsleiter
des Amtes Scharmützelsee
Herrn Christian Riecke
Forsthausstraße 4
15526 Bad Saarow

Ansprechpartner(in): Frau Siebke
Telefon: 03366 35-1609
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:		Datum:	19. Mai 2025
63.02-51.10.20-20109-25-92	15.04.2025			
Grundstück:	Bad Saarow, Bad Saarow, ~			
Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	18	18	18	18
Flurstück:	134	135	136	137
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 4 Abs. 1 BauGB			

Planungsabsicht: Änderung Sondergebiet „Golf“ und Waldfläche in Wohnbaufläche
Fläche: ca. 7,1 ha
Planungsstand: Oktober 2024

Sehr geehrter Herr Riecke,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Einwände

Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Umweltamt – SG untere Wasserbehörde

Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur Stabstelle Ländliche Entwicklung, Kreisplanung

Generell ist gemäß § 2 Abs.2 ROG im Sinne des Raumordnungsgesetzes darauf zu achten, dass eine nachhaltige Raumordnung erfolgt. Dabei ist die weitere Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Waldflächen so weit wie möglich zu vermeiden und die Flächeninanspruchnahme im Freiraum entsprechend § 2 Abs.2 Nr.2 ROG zu begrenzen. Zusätzlich sind gemäß §2 Abs.2, Nr.4, ROG die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen.

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: www.l-os.de	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Kommunen (§2 Abs.2 Nr.6 ROG).

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll der Fokus auf die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete sowie auf die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne einer Innenentwicklung liegen (vgl. G 5.1 Abs. 1 LEP HR). Dabei ist zu beachten, dass die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung hat (vgl. G 5.1 Abs. 1 LEP HR). Die geplante Änderungsfläche „W“ (Wohnbaufläche) ist nicht an bestehende Siedlungsflächen angebunden. Dies würde zu einer Streu- bzw. Splitterentwicklung führen, weshalb die Fläche weder mit dem Grundsatz 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) noch mit den Zielen 5.2 und 5.4 des LEP HR vereinbar ist. Zudem könnte die Umwidmung der Fläche von einem Sondergebiet „Golf/Waldfläche“ zu einer Wohnbaufläche negative Auswirkungen auf die gemeinsamen Bestimmungen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BbgKOG haben.

Umweltamt

Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Die geplanten Flächennutzungsänderungen (Sondergebiet Golf und Waldfläche) führen zu einer Intensivierung der Nutzungen. Insbesondere ist eine bisher als Wald dargestellte Fläche von diesem Planungsziel betroffen. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes "Golf und Yacht" abschließend geprüft. Der Hinweis, dass die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet („dezentral über den gesamten Bereich“) erfolgen soll, widerspricht der Forderung der Eingriffsregelung nach adäquater Kompensation.

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befindet sich das bekannte **Bodendenkmal „90613 – Siedlung Urgeschichte“** i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Dieses steht aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und ist zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Im weiteren Planverfahren sind die Denkmalbehörden zu beteiligen. Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Planunterlagen müssen grundsätzlich der Anstoßwirkung für Dritte genügen und die Nachvollziehbarkeit für die Genehmigungsbehörde gewährleisten.

Jeder Bauleitplan bekommt zur eindeutigen Identifizierung einen Titel, der sich i. d. R. aus einer Nummer und einer Kurzbezeichnung zusammensetzt.

Bei der Wahl des Titels ist zu beachten, dass damit eine „Anstoßwirkung“ für die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren erreicht wird: Die Bürger sollen bei der Ankündigung von Beteiligungsverfahren und der Bekanntmachung von Beschlüssen bereits aus dem Titel des Bauleitplans ihre mögliche räumliche Betroffenheit erkennen können, um ihre Interessen und Belange den gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten entsprechend in das Aufstellungsverfahren einbringen zu können.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung kann eine solche Anstoßfunktion nicht erreicht werden,

da lediglich die Angabe der wievielten Änderung des FNP vermerkt ist (nur auf dem Deckblatt zur Begründung wird Bezug zum vorhabenbezogenen B-Plan „Golf und Yacht“ genommen, wobei Golf und Yacht keine präzise Abgrenzung darstellt). Die Bezeichnung des Bauleitplanes sollte im Sinne der Anstoßwirkung vorrangig einen Rückschluss auf den räumlichen Geltungsbereich ermöglichen. Es bietet sich grundsätzlich an, in diesem Rahmen nicht nur eine Karte des Plangebiets abzdrukken, sondern durch eine Titelvergabe das Plangebiet/den Änderungsbereich hinreichend zu identifizieren.

Die Gemeinde hat die Änderung eines Bauleitplanes (hier FNP) vorzunehmen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 und 8 BauGB).

Die Bauleitplanung muss einen bodenrechtlichen Bezug haben, d. h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe.

Die Entwicklung eines Wohngebietes zu Ungunsten eines Sondergebiets Zweckbestimmung „Golf“ und einer Fläche für Wald ist weder aus städtebaulicher Sicht, noch nach der Erforderlichkeit begründet.

In der Begründung ist darzulegen, wie sich die Gemeinde mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Ort auseinandergesetzt hat, und welche Gründe sie hat, an beabsichtigter Stelle Wohnen zu planen. Die in der Begründung (Seite 4) dargelegten Argumente (Bebauungsabsicht eines privaten Vorhabenträgers) zur Erforderlichkeit der FNP-Änderung entsprechen nicht den Anforderungen.

Es wird auf die Notwendigkeit einer Alternativenprüfung verwiesen. Das Aufzeigen von Alternativen ist kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden.

Bei der Flächennutzungsplanung ist das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten. Es ist die Standortentscheidung zu prüfen und zu bewerten.

Anzugeben sind hierbei die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Auch ist in der zusammenfassenden Erklärung anzugeben, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Aussage, für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen keine begründeten Voraussetzungen (S. 10), ist unzureichend.

Der Verzicht auf eine Ermittlung von Alternativen ist fehlerhaft.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin

Dieses Dokument wurde am 19. Mai 2025 durch Frau Kirschner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Lfd. Nr.	Beteiligung der Nachbargemeinden u. Info von Auslegung										Stellungnahme des TÖB				
	Planart: Entwurf	Ü							kl	gr	w	Be	Datum Ausgang	Datum Eingang	Stellungnahme
	Vorhaben : Bebauungsplans Nr. 076 „Ferienresidenz Meckern-dorfer Weg“ der Gemeinde Bad Saarow														
	Beteiligung der Nachbargemeinden und Info von der Auslegung vom 20.11.2023 bis 05.01.2024														
1	Amt Scharmützelsee	Gemeinde Langewahl							1	1		1	20.11.2023		
2	Amt Scharmützelsee	Gemeinde Diensdorf - Radlow							1	1		1	20.11.2023		
3	Amt Scharmützelsee	Gemeinde Wendisch Rietz							1	1		1	20.11.2023		
4	Amt Scharmützelsee	Gemeinde Reichenwalde							1	1		1	20.11.2023		
5	Gemeinde Rietz- Neuendorf								1	1		1	20.11.2023		
6	Amt Spreenhagen	Gemeinde Rauen							1	1		1	20.11.2023		
7	Stadt Fürstenwalde								1	1		1	20.11.2023		