

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Kleyer.koblitz.siegmüller.stadtplanung
z.Hd. Hr. Siegmüller

02/2025/Frau Pape-Zierke

Naunynstraße 38

Potsdam, den 07.02.2025

10999 Berlin

tel.: 0331/20155-53

perMail: stadtplanung@kleyerkoblitz.de

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur
29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow
(BP Altes Hospiz)**

Stand Vorentwurf Oktober 2024

Ihr Zeichen: ohne

Ihre Mail vom 18.12.2024

Sehr geehrter Herr Siegmüller,

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung und äußern uns wie folgt:

Die 29. Änderung des FNP der Gemeinde Bad Saarow steht mit dem Verfahren BP Nr. 71 Altes Hospiz im Zusammenhang. Uns ist nicht der aktuelle Verfahrensstand bekannt. Wir gehen davon aus, daß der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erreicht hat.

Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71 „Altes Hospiz“ vom 15. 4. 2024 im Bauleitplanverfahren (s. Anhang).

Die aktuelle Darstellung im FNP für die Änderungsfläche ist „Sondergebiet Hotel“. Diese Darstellung soll in ein Wohngebiet geändert werden. Im Moment widerspricht die geplante Änderung des FNP noch dem Bebauungsplan Nr. 28 „An der Rehwiese“.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einem Wohngebäude eingenommen. Im Zentrum befindet sich ein mehrstöckiges Gebäude, das zwar gesichert, aber leerstehend ist. Südlich schließen sich ein ebenfalls leerstehendes Wohnhaus und Nebengebäude (z. B. Garagen) an. Aus der Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Änderung des FNP. Die Ausweisung der Bauflächen sollte sich in Zukunft allerdings am Bestand orientieren. Eine Neuversiegelung wird nicht befürwortet. Die parkartige Gestaltung des Grundstücks ist zu erhalten.

Die Umgebung der Änderungsfläche ist durch Feuchtwiesen und kleine Fließgewässer gekennzeichnet, die für den Biotopschutz insbesondere Bedeutung haben. Der Baumbestand, -insbesondere die Alteichen-, ist zu erhalten.

Weitere Hinweise:

Im Vorentwurf der Begründung der 29. Änderung des FNP heißt es:

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.

Wir empfehlen ausschließlich die Sonderbaufläche Hotel in Wohnbaufläche umzuwandeln, und die bisher **als Wald dargestellten Flächen zu erhalten.**

1.

Die 29. Änderung der Darstellung des FNP Bad Saarows von SO HOTEL zur Wohnnutzung sollte vor allem nur deshalb erfolgen, um das alte Hospiz als denkmalgeschütztes Gebäude zu erhalten. Doch -ergänzend- geplant wurden zwei zusätzlich große Wohngebäude, die **jeweils größer** als das alte Hospiz sind. (siehe vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Altes Hospiz“ vom 25.09.23 (Beschluss 11-100-239/23).

Die zusätzlichen Baukörper, führen zu einer mehr als verdreifachten Flächeninanspruchnahme. Noch nicht dabei in Betracht gezogen sind die geplanten Stellplätze und Nebengebäude.

Das Plangebiet war durch teilweise dichten, waldartigen Baumbestand geprägt, jedoch wurde dieser Baumbestand bereits im Januar 2021 reduziert. Es wurden viele wertvolle große Bäume gefällt.

Hier stellt sich die Frage, warum wurden diese Bäume gefällt und gab es hierfür eine Genehmigung (Baumschutzsatzung)?

Ein aus dem Jahr 2020 vorliegender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den BP Altes Hospiz gibt vor, wie bei notwendigen Baumfällungen und Gebäudesanierungen zu verfahren ist.

Vor Baumfällungen sollte eine Kontrolle durch einen Gutachter stattfinden. **Gibt es ein entsprechendes Protokoll/Gutachten?**

Verluste von Bäumen und Gehölzstrukturen sind im Plangebiet auszugleichen--> **es gab bislang keinerlei Neuanpflanzungen (?)**

Bisher wurde der Verlust von Brutplätzen durch Ersatznistkästen am verbleibenden Baumbestand **nicht ausgeglichen**.

Die durch die Baumfällung verloren gegangenen Bruthöhlen der Fledermäuse sollten durch das **Anbringen von Fledermauskästen ausgeglichen werden. Das ist bis heute nicht erfolgt!**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 23) wurden nicht durchgeführt!

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an ein Feuchtbiotop. Die in diesem Feuchtbiotop lebenden Arten nutzen auch das nähere Umfeld als Lebensraum und umgekehrt sind die Feuchtwiesen auch begünstigend für die in der Umgebung angesiedelten Tiere.

So finden sich im Plangebiet zusätzlich zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Bäumen und Sträuchern, den verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten auch Igel, Maulwurf, Fuchs, Waschbär, Reh, Hase, Dachs, Ringelnatter, Eidechsen, Kröten, Schwarzspecht, Waldschnepfe, Mäusebussard, Waldkauz, Star, verschiedene Singvögel, Libellen-, Schmetterlingsarten, Wildbienen, verschiedene Insektengruppen.

Die Umwandlung von Wald in zusätzliche große Wohnbaufläche wird abgelehnt.

Die zu erwartende Flächenversiegelung, der Verlust von Natur, der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt und der Betrieb einer Wohnanlage in dieser Dimension (Verkehr, Lärm, Licht Emissionen) nehmen Pflanzen und Tieren *-auch bedrohter und besonders schützenswerter Arten-* ihren Lebensraum.

2.

Die südlich des Sondergebiets bis zur Böschung dargestellte Fläche für Wald zu streichen und als Wohnbaufläche (W) darzustellen (*1 u. *2) **widerspricht dem Einleitungsbeschluss** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Altes Hospiz“ vom 25.09.23 (Beschluss 11-100-239/23)*3

*1

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 (SOHo) 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.

*2 siehe auch *bad_fnp_vorentwurf_plan_241028 die Darstellung "Flächennutzungsplan (Ausschnitt) in der Fassung 2006 mit Darstellung der Änderungen im Änderungsbereich" !!*

*3

Verfahren

*Das Flurstück besitzt eine Größe von 8.149 m², so dass der zulässige Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird. Die vorgesehene Bebauung und Nachverdichtung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter stehen. Somit ist die Möglichkeit der Verfahrensführung nach § 13 a BauGB gegeben. **Die als Wald dargestellten Flächen werden erhalten.***

Laut Flächenbilanz (Begründung FNP-Oktober 2024) gehen aber die gesamten 0,22ha Wald verloren!-was der Vorlage zur Beschlußfassung widerspricht!

Wir bitten um weitere Beteiligung am BP- aber auch FNP-Änderungsverfahren einschließlich der Kenntnissgabe der Abwägungsentscheidungen.

Mit freundlichen Grüßen



ANLAGE

Stellungnahme vom 15.04.2024

.....

„Inhalt der Planung ist die Sanierung des bestehenden Hauptgebäudes (ehemals Hospiz zur Furche) sowie der Abriß des bestehenden Wohn- und Nebengebäude und die anschließende Neubebauung mit 2 zweigeschossigen Wohngebäuden.

Das Gelände wurde bis 1996 von der Kirche genutzt und steht seitdem leer.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche als SO Hotel und der andere Teil als Wald dargestellt.

Die bislang als Wald festgesetzten Flächen sollen als Wald auch zukünftig erhalten bleiben, was auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu fordern ist.

Die Planfläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten bzw. geschützten Biotopen.

Die Verbände fordern eine nachvollziehbare schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Die Tabelle/S. 19 Begründung zur Flächenbilanz erschließt sich nicht, da bei einer GRZ von 0,2 und einer Plangebietsgröße von 8.140m² lediglich 1.628m² überbaut/max. versiegelt werden dürften -aber 3.500m²- ausgewiesen sind??

Kritisch stehen wir der Ausweisung des nördlichen Baufensters gegenüber -hier müssten Baumfällungen erfolgen, um die notwendige Baufreiheit herzustellen.

Auf dieses Baufenster sollte zugunsten des Baumerhalten verzichtet werden!

Den umfangreichen Artenschutzfachlichen Ausführungen wird entsprochen.

Dies gilt auch für die übrigen unter Pkt. 8.3 folgende Kompensationsmaßnahmen.

Ergänzend fordern wir eine ökologische Baubegleitung.

Dies ist aus Artenschutzgründen aber auch zur Wahrung der Baumschutzbelange erforderlich. Notwendige Baumfällungen sind zu dokumentieren und bilanzieren und gemäß der Baumschutzverordnung zu kompensieren.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend des Bebauungsplanes zu ändern.

Ebenso ist zu prüfen, ob der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 An den Rehwiesen aufgehoben werden muß.“.....