

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](mailto:stadtplanung@kleyerkoblitz.de)

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur  
18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow  
(BP Saarow-Strand)Saarow  
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 18. Änderung des FNP steht im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Saarow-Strand“. Zu diesem Änderungsverfahren haben wir uns bereits am 15. 4. 2024 und am 7. 6. 2016 geäußert, wobei ernsthafte Bedenken vorgebracht wurden (s. Anhang).

Teile der Änderungsfläche werden durch einen Kiefern-Eichen-Wald eingenommen. Wir verweisen darauf, dass einer der Naturschutzverbände beschlossen hat, keiner Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart mehr zuzustimmen („Moratorium“).

Die derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellte Fläche soll künftig teilweise als Wohnbaufläche dargestellt werden. Wir verweisen auf die Nähe zum LSG und die Waldfunktionskartierung.

Außerdem stehen die Belange des Artenschutzes (Vögel, Fledermausquartiere) der. Bebauung entgegen.

Darüber hinaus ergänzen wir:

Die Änderung des B-Plans sieht im Ortsteil Saarow Strand die Umwandlung bewaldeter Fläche in Wohnbaufläche vor.

Die für die Umwandlung vorgesehene *-bisher bewaldete-* Fläche ist ein landschaftstypischer Bereich mit Elementen der Kulturlandschaft und hoher Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes, und hoher Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen gemäß §10BbgNatSchG.(s. Landschaftsplan der Gemeinde Bad Saarow-Pieskow vom Dezember 2003).

Eingebettet im Umfeld des LSG, angrenzend an das Ufer des Scharmützelsee, ist die Fläche ein wertvoller Lebensraum für Wildtiere, Vögel, Kleinsäuger, Kriechtiere ,Insekten (teilweise bedrohte/geschützte Arten) mit hoher Bedeutung für den Schutz der Artenvielfalt.

Der Änderungsbereich ist eine bewaldete unbebaute Fläche, die als ein offener Zugang für die Wildtiere aus dem umgebenden Gebiet zum See eine besondere Bedeutung hat und erhalten werden muss.

Der Ortsteil Saarow Strand erfuhr in der jüngeren Vergangenheit die größte Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Bad Saarow. Inzwischen gibt es etliche leerstehende und unbewohnte Objekte, vermutlich Resultat der Preisentwicklung dieser exklusiven Wohnlagen oder ungenutzte Zweitwohnsitze.

In der Nähe des Vorhabens werden *-einhergehend mit dem Verlust von wertvollen Naturräumen und mit großräumiger Flächenversiegelung-* aktuell weiterhin große Bauvorhaben planungsrechtlich entwickelt(bspw. 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Golf & Yacht‘ der Gemeinde Bad Saarow, 6. Änderung zum B-Plan Nr. 009 „Saarow Strand“ der Gemeinde Bad Saarow).

Dem Ortsteil Saarow Strand fehlt bis heute jegliche Infrastruktur. Es gibt keine Einkaufsmöglichkeit, kein Bäcker, keine Poststelle, keine Arztpraxis, keine Apotheke, kein Spielplatz, kein Imbiss u.s.w. Eine weitere Wohnbebauung muss auch aus diesem Grund hinterfragt werden, da die Erhöhung schädlicher Emissionen *-als Folge der zu erwartenden weiteren Verkehrszunahme-* vermieden werden muss.

Im Vorentwurf der. 18. Änderung des FNP werden unter Pkt. 3.9. Aussagen zur Flächenentwicklung aus dem Ortsentwicklungskonzept (OEK) von Bad Saarow angeführt.

Das OEK von Bad Saarow sieht jedoch für die Gemeinde Bad Saarow eine erwartbare Größe von 6.000 EW vor, die bereits heute schon überschritten ist.

*(Ortsentwicklungskonzept S.42,*

*2.1.1Entwicklung eines Wohnraumkonzepts und Erhalt der Gartenstadtstruktur)*

Bestandteil des *Ortsentwicklungskonzept* sind aber auch die **Erhaltung, Optimierung und Ausbau der Naturflächen im Ort**

*"Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit werden zunehmend ein selbstverständlicher Bestandteil des eigenen Lebensentwurfs. Die Nachfrage nach intakter Natur sowie naturnahen Erlebnissen steigt (s. Ortsentwicklungskonzept S. 28 )"*

*Dieses, im Ortsentwicklungskonzept niedergeschriebenes Bekenntnis, wird dort als gesellschaftlicher Trend identifiziert, der Einfluss auf die Entwicklung von Bad Saarows nehmen wird!*

Aus Gründen des Schutzes von Natur und Mensch stimmen wir der Umwandlung bewaldeter Fläche in Wohnbaufläche nicht zu und lehnen den Vorentwurf der 18. Änderung des FNP der Gemeinde Bad Saarow ab.

Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden BP, aber auch FNP-Planverfahren, einschließlich der Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen



## **ANLAGE**

Stellungnahme vom 15.04.2024 mit Stellungnahme vom 07.06.2016

kleyer.koblitz.siegmüller

04/2023/Frau Pape-Zierke

Naunynstraße 38

Potsdam, den 15.04.2024

10999 Berlin

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: [stadtplanung@kleyerkoblitz.de](mailto:stadtplanung@kleyerkoblitz.de)  
[post@amt-scharmuetzelsee.de](mailto:post@amt-scharmuetzelsee.de)

### **Erneute Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur Bauleitplanung**

**Hier: 1. Änderung des B-Planes Nr. 009 Saarow-Strand in Bad Saarow,  
Fl. 18, Flst. 65, 68, 71, 435, 437-439, 441, 449, 450, 468+469 (1,95ha)  
Stand: Januar 2024**

**Ihr AZ: ohne**

**Ihre Mail vom 18.03.2024**

Sehr geehrter Herr Siegmüller,

die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o.g. Planverfahren und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.06.2016, die weiterhin volle Gültigkeit behält (s. Anhang).

Darüber hinaus möchten wir ergänzen:

Wir nehmen zur Kenntnis, daß die im LSG befindlichen Flächen aus dem Änderungsbereich hinausgenommen wurden (betrifft den ufernahen Bereich).

Dennoch ist nach wie vor Wald betroffen (0,9ha). Aus **Artenschutzsicht** und **Klimaschutzgründen** ist das Planvorhaben nach wie vor kritisch zu sehen.

Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das LSG Scharmützelsee an.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich Grünfläche mit Zweckbestimmung Park vor, so daß die Planung aus dem FNP (ohne Änderungsverfahren) nicht entwickelbar ist.

Geplant ist die Entwicklung der Fläche mit der Bebauung durch Einfamilienhäuser bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.300m<sup>2</sup>. Dies würde höchstens 6-7 Baugrundstücken entsprechen.

Begründet wird die Bebauungsplanung mit der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken. Allerdings dürfte sich bei der Art der geplanten Bebauung mittels Einfamilienhäusern die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken kaum merklich entspannen. Es handelt sich bei der Planung um das ungünstigste Verhältnis von Wohnraum : Grundstücksfläche.

Die Tatsache, daß hierfür naturnaher Waldbestand mittleren bis hohen Alters betroffen (gerodet) ist, stellt aufgrund der Bedeutung des Waldes als Ökosystem insbesondere für den Artenschutz und das Klima ein besonderes Hindernis dar.

Da die Bauplanung ausschließlich private Investoren im Blick hat und nicht ersichtlich ist, daß hier Gemeinwohlbelange (Mietwohnungen, sozialer Wohnungsbau ect.) Beachtung finden, ist die Planung zusätzlich kritisch zu sehen.

Der **Wald ist als Gemeingut** hier höher zu werten als die rein wirtschaftliche Interessen privater Investoren.

Daher muss die **Planung aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt** werden, zumal Erstaufforstungen (wenn auch im Verhältnis von 1 : 2) nur mittel- bis langfristig den Eingriff kompensieren können und aus der Planung auch nicht ersichtlich ist, ob die Forstbehörde der Waldumwandlung überhaupt zustimmt.

Die Vollversiegelung von ca. 3.200m<sup>2</sup> soll hingegen lediglich durch eine nicht genauer unterlegte Kompensationszahlung von (lächerlichen) 32.000 EURO an den Flächenpool Kolpiner See ausgeglichen werden.

Für Mehrversiegelungen an Grundfläche fordern die Verbände regelmäßig Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis von 1 : 1, um hier eine adäquate Kompensation zu erreichen.

Wir verweisen mit Nachdruck auf die HVE (MLUV 2009-Pkt 12.5), wo Versiegelungen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE unter: [https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve\\_09.pdf](https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve_09.pdf) (04.01.2019)

Dies gilt um so mehr, da die Erhaltung des Kolpiner Sees (Flächenpool Kolpiner See) und der hier anlagebedingt zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Boden keinen funktionalen Zusammenhang ergeben, was aber für einen anrechenbaren Ausgleich erforderlich ist (neben zeitlich und räumlichen Zusammenhang).

Aus Artenschutzsicht würden bei Realisierung der Planung 0,9ha Wald als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren verloren gehen, darunter auch eine Reihe von geschützten Arten (Pirol, Star, Trauerschnäpper, 8 Fledermausarten). Das Artenschutzfachgutachten stammt aus den

Jahren 2018/2019 und ist somit nicht mehr auf dem neuesten Stand. Hier fordern die Verbände um Aktualisierung der Datenlage.

Sollte dennoch an dem Planvorhaben festgehalten werden, fordern die Verbände im Mindesten:

-Der im 50 m Uferbereich befindliche Wald muss komplett erhalten bleiben

-Die Fenster der neuen Wohngebäude sollten unbedingt mit Vogelschutzglas und entsprechender Gliederung ausgestattet sein, da durch den angrenzenden Wald ein sehr hohes Vogelschlag Risiko besteht, was sich bei der in der Nähe befindlichen ArtProjekt Bebauung schon bestätigt hat

-Da der Keller (Bunker) durch die neue Bebauung für die Fledermäuse nicht erhalten werden kann, muß ein neues Winterquartier errichtet werden, da in der näheren Umgebung laut unseres Wissens kein anderes Winterquartier vorhanden ist. Dies ist als CEF-Maßnahme auch geplant (s. Begründung-S. 73). Ergänzend wird gefordert auch in die Fassaden- und Dachflächen Fledermaussteine mit einzubauen.

Ein mindestens 5-jähriges Monitoring ist in Auftrag zu geben, um den Erfolg der Maßnahmen zu dokumentieren.

-Der Uferweg ist für die Öffentlichkeit durchgängig zu erhalten.

-Eine ökologische Baubegleitung ist für die Gesamtmaßnahme einzusetzen.

-Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist festzusetzen.

Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken einschließlich einer weiteren Beteiligung am laufenden Verfahren und einer zeitnahen Kenntnissgabe der Abwägungsentscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage Stellungnahme aus 2016

## **ANLAGE Stellungnahme vom 07.06.2016**

Amt Scharmützelsee  
Bau-/Liegenschaftsamt z.Hd. Hr. Pothke

06/2016/Frau Pape

Forsthausstrasse 04

Potsdam, den 07.06.2016

15526 Bad Saarow  
Vorab per eMail: [poethke@amt-scharmuetzelsee.de](mailto:poethke@amt-scharmuetzelsee.de)

tel.: 0331/20155-53

### **Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur 1. Änderung des BP Nr. 009 „Saarow-Strand“ in Bad Saarow**

**Ihr AZ: 11-561-1/BP009-1 TÖB**

Sehr geehrter Herr Poethke,

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planvorhaben.

Anlaß der Änderung ist eine vorhandene Waldfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Diese Planungsabsicht ist aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch. Die Vorhabensfläche befindet sich angrenzend an den Scharmützelsee in privilegierter Lage und reicht bis in den geschützten Uferbereich hinein. Bestandteile des Änderungsbereiches befinden sich im LSG „Scharmützelseegebiet“.

Die bei Umsetzung der Planung anlagebedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind mittel-/langfristig nicht ausgleichbar.

Durch die Umsetzung dieser Planung wird ein weiterer Uferbereich naturfern gestaltet. So soll im Ufer- und LSG-bereich eine Umwandlung von Waldfläche in Grünfläche erfolgen. Dies bedeutet nichts anderes als das Freiholzen des Uferbereiches.

Die Eingriffe auf der Fläche aber insbesondere im geschützten Uferbereich sind nicht kompensierbar. Das Landschaftsbild wird dauerhaft beeinträchtigt. Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren wird beseitigt. Die Bebauung bringt zusätzlich Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser mit sich. Die Eingriffe in 2,14ha Wald werden aus naturschutzfachlicher Sicht strikt abgelehnt.

Da das Gebiet in sich inhomogen entwickelt ist (teilweise Ferienhäuser/Bungalows/Wohnhäuser/unbebaute Flächen), lässt sich hier auch keine Notwendigkeit der baulichen Inanspruchnahme herleiten.

Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass dieses Planvorhaben keinerlei Begründung über die Notwendigkeit der Umsetzung des Vorhabens (Schaffung 5 Wohngrundstücke) auf dieser Fläche aufweist.

Die Verbände fordern eine Prüfung vorhandener und verfügbarer Flächen zur Umsetzung des v.g. Planvorhabens.

Eine Bebauung ohne nachgewiesene Notwendigkeit von LSG-Flächen, geschützten Uferbereichen aber auch Waldflächen gemäß Waldgesetz ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu befürworten.

Die Verbände fordern die „Restbestände an Uferbereichen mit naturnaher Ausprägung“ zu erhalten und einer weiteren Zersiedlung vorzubeugen.

Die Verbände bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen