

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: 63.02-51.10.20-20451-24-92 eingegangen am: 18.12.2024 Datum: **11. Februar 2025**

Grundstück: **Bad Saarow, Bad Saarow, Friedrich-Engels-Damm**

Gemarkung:	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow	Bad Saarow
Flur:	18	18	18	18
Flurstück:	435	437	439	441

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche
Fläche: ca. 1,6 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 Äußerungen

Kataster- und Vermessungsamt

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

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

Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur

Stabstelle Ländliche Entwicklung/Kreisplanung

Generell ist 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 zu begrenzen (§2 Abs.2, Nr.2, ROG). Die Änderungsfläche befindet sich auf einem Waldgebiet. Gemäß §1 BWaldG ist der Wald zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung soll sich auf die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden (vgl. G5.1 Abs.1, LEP HR). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Innenentwicklung weiterhin grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll (vgl. G 5.1 Absatz 1 LEP HR).

Der von der LEP HR definierte Freiraumverbund wird von der oben beschriebenen Maßnahme nicht tangiert. Durch die Planung wird damit kein Freiraum im Sinne der LEP HR in Anspruch genommen oder neu zerschnitten.

Umweltamt

Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Die Flächennutzungsänderung verfolgt das Ziel, eine weitere Waldfläche am Friedrich-Engels-Damm zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufzugeben. Die verbleibende Restfläche wird als Grünfläche dargestellt. Eine Darstellung, die der Bedeutung dieses Areals nicht gerecht wird. Bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Saarow-Strand wurde darauf hingewiesen, dass dem Waldgebiet eine besondere Rolle als Lebensraum besonders geschützter Tierarten zukommt (Vögel, Fledermäuse) und deshalb sichergestellt werden muss, dass waldbauliche Maßnahmen im Sinne einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft (dazu zählen auch großflächige Baumfällungen) nicht möglich sind. Die Fläche ist als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ darzustellen. Ebenso ist es erforderlich, den Standort des Ersatzquartieres für Fledermäuse (Ersatz für das Winterquartier in der Kellerruine) zu kennzeichnen.

Die 18. Änderung sollte ebenfalls zum Anlass genommen werden, den zum Grundstück gehörenden Uferstreifen (bisher als private Grünfläche), mit einer Zweckbestimmung darzustellen. Es muss geregelt sein, dass in dem im Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelseegebiet“ gelegenen Uferbereich jegliche Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung oder zur Sperrung der Landschaft führen, unzulässig sind.

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen. Vorsorglich wird auf § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) verwiesen.

Auf benachbarte Bau- und Bodendenkmale wurde im Schriftteil unter Punkt 3.10 - Bau- und Bodendenkmale – ausreichend hingewiesen.

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.

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 einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 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 zur Erforderlichkeit der FNP-Änderung entsprechen nicht den Anforderungen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung verwiesen. Eine Alternativenprüfung ist notwendig, um zwischen mehreren möglichen Entwicklungsperspektiven zu entscheiden.

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.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Siebke
Sachbearbeiterin

Dieses Dokument wurde am 11. Februar 2025 durch Frau Kirschner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.