

Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow mit Umweltbericht

Planvorhaben: 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Hubertusweg II“
Flurstücke 772-778, Flur 12 Gemarkung Bad Saarow-Pieskow



Ort: Gemeinde Bad Saarow
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Straße 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 8870980
Mail: Info@BSi-Schoeneiche.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass für die 28. Änderung des Flächennutzungsplan	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	4
1.3	Äußere Erschließung	6
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Natur und Landschaft	10
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	10
3.1	Schallschutz	11
3.2	Denkmalschutz	11
3.3	Kampfmittelbelastung, Altlasten	11
3.4	Alternativ Prüfung	11
4.	Rechtsgrundlagen	12
5.	Verfahren	12

Anlagen

Kombinierter Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 72 „Hubertusweg II“ und zur 28. Änderung des FNP der Gemeinde Bad Saarow

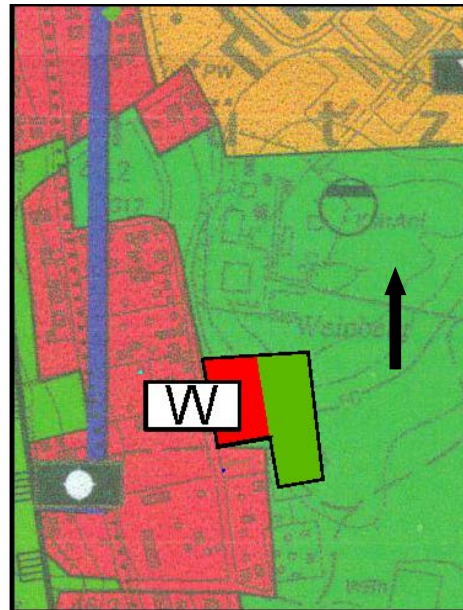
Büro Knut Neubert
Landschaftsplanung
Rohrstraße 13 A
15374 Müncheberg

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 11.12.2023 beschlossen, die 28.Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow zur Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche durchzuführen.

Ausweisung Alt, 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 772 bis 778, Flur 12, Gemarkung Bad Saarow-Pieskow sind im Flächennutzungsplan betroffen, der Geltungsbereich beträgt ca. 1,1284 ha.

	Flst Nr.	Fläche m2
1	772	1632
2	773	1230
3	774	1496
4	775	1367
5	776	1684
6	777	1490
7	778	2385
		11284

Da die geplante Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Grünfläche derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, soll dieser parallel geändert werden. Das Ziel der Änderung ist die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche und Grünfläche.

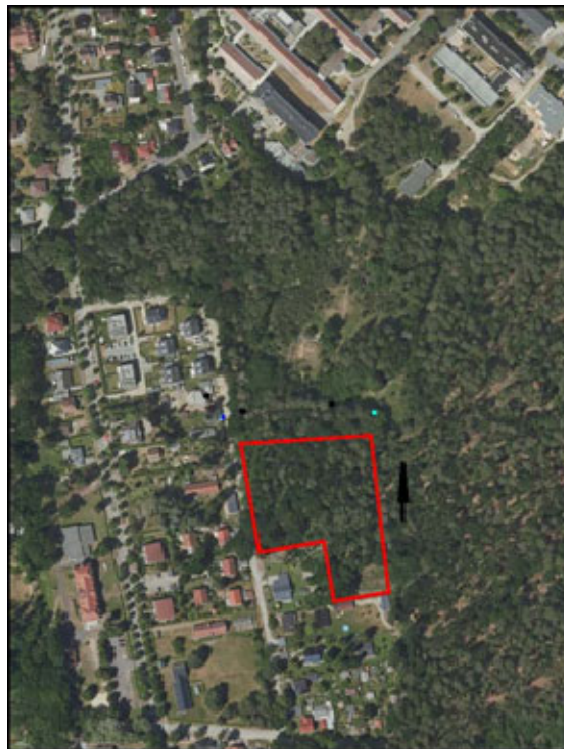
Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Nutzbarmachung von Flächen die an ein vorhandenes Siedlungsgebiet angrenzt und sich gegenüberliegend anschließt . Im nördlichen Grenzbereich geht die Fläche in die ehemalige Kläranlage des Klinikums über. Die Kläranlage wird nicht mehr betrieben und ist zum Teil abgerissen.

	Flst Nr	Fläche m2	Grünfläche m ²	Wohnfläche m ²
1	772	1632		1632
2	773	1230	1230	
3	774	1496		1496
4	775	1367	1367	
5	776	1684		1684
6	777	1490	1490	
7	778	2385	2385	
		11284	6472	4812
		11284		

Die Grünfläche hat als Darstellung im Flächennutzungsplan städtebauliche Bedeutung und dient in erster Linie der Naherholung der Bewohner, der Verbesserung des Kleinklimas und der Auflockerung der Bebauung.

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

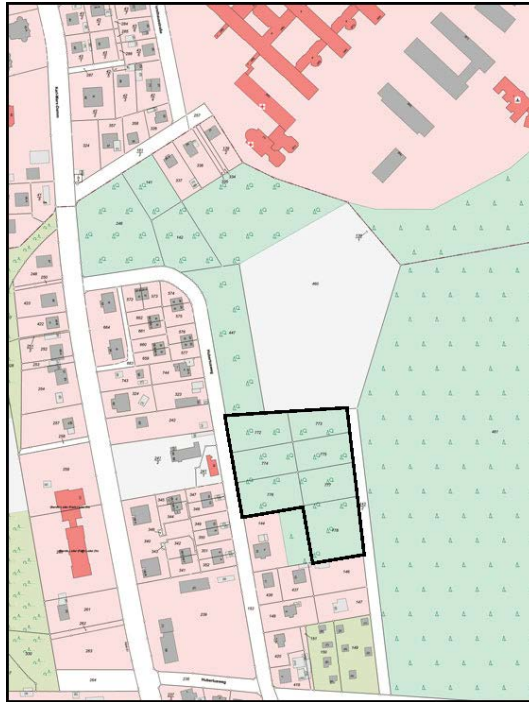
Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder führt in einer Entfernung von 5 km an der Gemeinde vorbei. Die Landesstraßen L412 und L 35 kreuzen die Gemeindefläche.

Die Fläche des Flächennutzungsplanes liegt im westlichen Bereich der Gemeindefläche im Ortsteil Bad Saarow Strand. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 412 und den Hubertus Weg.

Bad Saarow ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Fürstenwalde –Bad Saarow erreichbar.

Die Erschließungsanlagen sind in der dem Hubertusweg vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow, Flur 12. Folgendes Flurstück ist innerhalb des Geltungsbereiches Flächennutzungsplanes Flurstücke [Alt 143/1) (Neu 772 bis 778) der Gemarkung Bad Saarow-Pieskow. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.



2024 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Lage:

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich im Norden Wald und Siedlungsbereich (ehemaliges Kläranlagegelände), im Osten Wald. Im Westen und im Süden schließt sich Siedlungsbebauung an.

Das LSG Scharmützelseegebiet ist nicht direkt betroffen.

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Flächennutzungsplanes erfolgt über den Hubertusweg der unbefestigt ist, aber die Erschließungsfunktion wahrnehmen kann. Die Elektroerschließung ist gesichert.

Gasversorgung ist vorhanden.

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.

Die Öffentlichkeit der Anlagen des WAS enden im öffentlichen Bereich an der Grundstücksgrenze.

Über den vorhandenen Freigefällekanal (Öffentl. Bereich) ist die Abwasserentsorgung gegeben.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Auf die eingereichte Planung bezogene Ziele der Raumordnung

Legende zum Auszug aus dem LEP HR:

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Vom 29. April 2019

– Festlegungskarte –

Festlegungen



Metropole
Z 3.4



Oberzentrum
Z 3.5



Mittelzentrum
Z 3.6



Mittelzentrum in Funktionsteilung
Z 3.6



Gestaltungsraum Siedlung
Z 5.6 Absatz 1

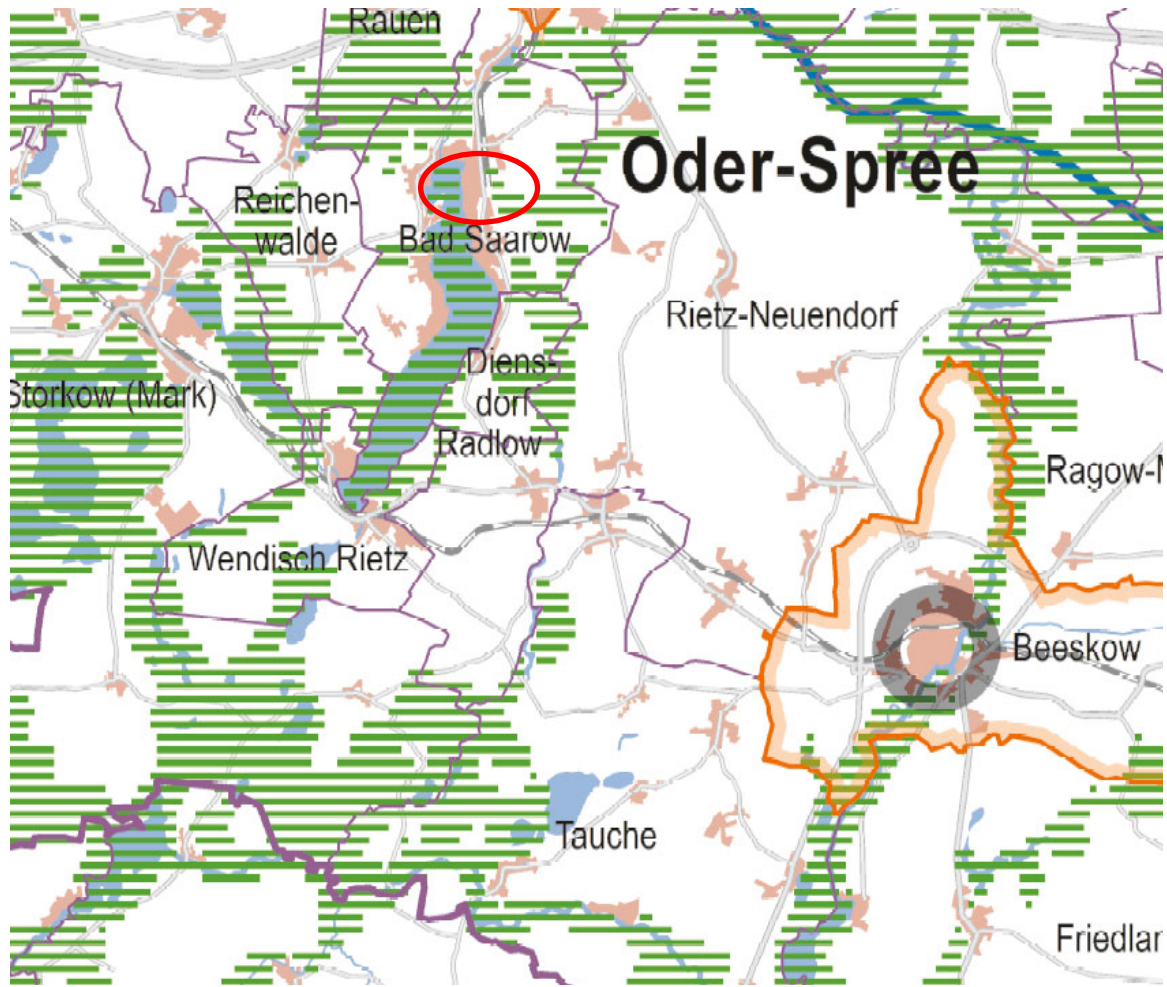


Freiraumverbund
Z 6.2

Nachrichtliche Übernahme



Planungszone Siedlungsbeschränkung (LEP FS)



Auszug aus dem LEP HR zum Plangebiet

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.

Die Gemeinde Bad Saarow befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Weiteren Metropolenraum (Ziel 1.1). Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 LEP HR),
- die Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Die Gemeinde Bad Saarow gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richten sich deshalb nach Z 5.5 LEP HR.

Im FNP der Gemeinde Bad Saarow bereits dargestellte Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung, die zur Überschreitung der EEO - bzw. im Ortsteil Bad Saarow zur Überschreitung der künftigen Wachstumsreserve des RPI-RS/GSP - führen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind in der Festlegungskarte des LEP HR sowie im Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree keine flächenbezogenen Festsetzungen (i. S. v. beachtenspflichtigen Zielen) getroffen worden.

Weitere Anmerkungen bezogen auf die eingereichte Planung:

Die vorgesehene Fläche ist Teil der Wohnbaupotenzialkulisse im Tesla-Umfeld-Entwicklungskonzept 1, welches in Kooperation zwischen GL und Kommunen erarbeitet wurde und das für die durch Tesla induzierten.

1 landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) vom März 2021: <https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/artikel.1070553.oho>

Mehrbedarfe den planerischen Rahmen schaffen soll. Konkret wurde darin ein Pool von Flächen zusammengetragen, die nach Abgleich aus raumordnerischer Sicht nicht auf die EEO anzurechnen sind (Kategorien 1, 2 und Kleinflächen des Konzeptes). Das Plangebiet ist nach dem Tesla-Umfeldentwicklungskonzept der Kategorie 3 zugeordnet, deren Realisierung unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den aktuellen landesplanerischen Regelungen steht. Die Entwicklung dieser Flächen zu Wohnsiedlungsflächen kann aber unter Anrechnung auf die EEO erfolgen.

Die beschlossene Satzung wurde am 13.09.2021 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 27.10.2021 im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) hat der Plan Rechtskraft erlangt. Nach Ziel Z 2.1 der Satzung soll der Ortsteil Bad Saarow als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt werden. Damit stünde dem Ortsteil ab Inkrafttreten des RPI-RS/GSP gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR eine Wachstumsreserve (WR) von 9,5 ha für weitere Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl.11, Nr. 35)
- Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 28.05.2018, veröffentlicht am 16.10.2018 (ABl. Nr. 41, S. 930)
- Satzung über den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP) vom 21.06.2021)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung des Kurortes Bad Saarow entspricht den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung.

2.2 Natur und Landschaft

Die Bewertung der betroffenen Landschaftspotentiale leitet sich aus der Planung der Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg ab (CIR-Biotoptypen 2009).

Zudem wurden die Schutzgebietsausweisungen des Landesamt für Umwelt Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 (EZV, BE), 30.09.2023 (NSG, LSG, GSG) Stand der Listen: Dezember 2022 (NSG), Dezember 2019 (LSG) berücksichtigt.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan und zum vorliegenden FNP zusammenfassend dargestellt.

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Der Vertrag vom 26.01.2024 über die forstrechtlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Hubertusweg II“ der Gemeinde Bad Saarow und der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow gemäß § 2 BauGB liegt bei der Forst vor.

Die rechtliche Sicherung erfolgte über einen Vertrag zwischen der Gemeinde Bad Saarow und dem Vorhabenträger.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens in Verbindung mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Nach den vorliegenden Kartierungsergebnissen aus den Jahren 2021 und 2022, die in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingehen, ist nicht zu erwarten, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Planung ausgelöst werden.

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 Wald in Wohngebiet ist durch die nähere Umgebung immissionsschutzrechtlich nicht zu erwarten.

3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Innerhalb des BP sind keine Bodendenkmale bekannt. 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 weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Baudenkmalpflege

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

3.3 Kampfmittelbelastung

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf das vorhanden sein 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 Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

- Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke in attraktiver Lage und in ortsüblicher Größe und
- Abrundung der Bebauung am Ortsrand von Bad Saarow.

Für eine Alternativen Prüfung an anderen Standorten und eine Nichtdurchführung des Vorhabens bestehen unter den Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen. Sinnvolle Alternativen, insbesondere die Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort bestehen daher nicht.

4. Rechtsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.
Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

5. Verfahren

Beschluss-Nr. 11-500-260/23 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am **11.12.2023** den **Einleitungsbeschlusses** der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow beschlossen.

Anlage:

Kombinierter Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 72 „Hubertusweg II“ und zur 28. Änderung des FNP der Gemeinde Bad Saarow