

Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow mit Umweltbericht

Planvorhaben: 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow
im Bereich des vorhabenbezogener Bebauungsplanes
" Golf und Yacht"



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

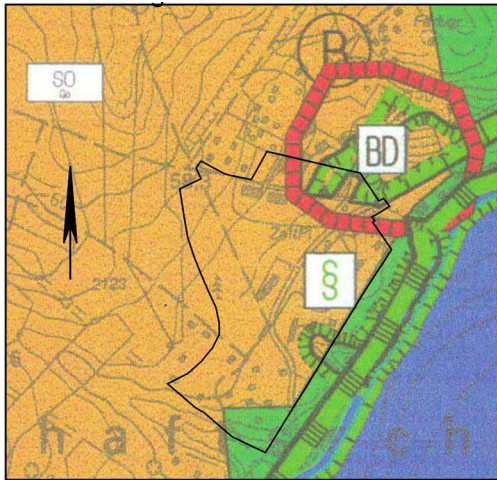
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass für die 30. Änderung des Flächennutzungsplan	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	5
1.3	Äußere Erschließung	6
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Natur und Landschaft	8
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	9
3.1	Schallschutz	9
3.2	Denkmalschutz	9
3.3	Kampfmittelbelastung, Altlasten	10
3.4	Alternativ Prüfung	10
4.	Rechtsgrundlagen	11
5.	Verfahren	11

Anlagen

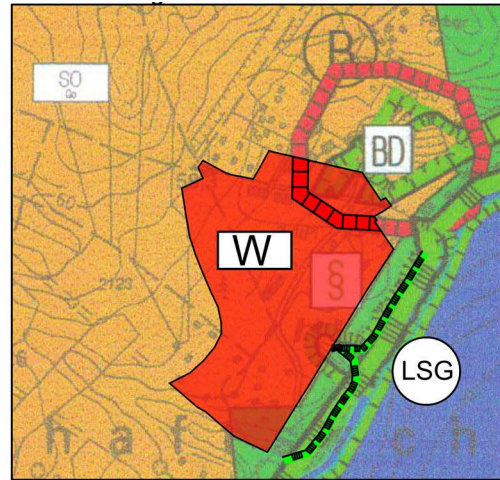
Vorentwurf Umweltbericht
 Edel-Projekt GbR
 Altstadt 10
 15517 Fürstenwalde

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 04.11.2024 beschlossen, die 30.Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow zur Ausweisung einer Wohnbaufläche durchzuführen.

Ausweisung Alt, Sondergebietsfläche „Golf“ und 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 Bad Saarow,

Flur 18

Flurstück tlw. 488, tlw. 143, tlw. 142, tlw. 138, 145, 144, 134,135, 136,137, 415, tlw. 386, tlw. 388, tlw. 390, 392, 393, tlw. 394, tlw. 416, tlw. 397, tlw. 398, tlw. 399, tlw. 400, tlw. 402, tlw. 404, tlw. 406, tlw. 408, tlw. 474

Bad Saarow, Flur 19

Flurstücke 246, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 und die

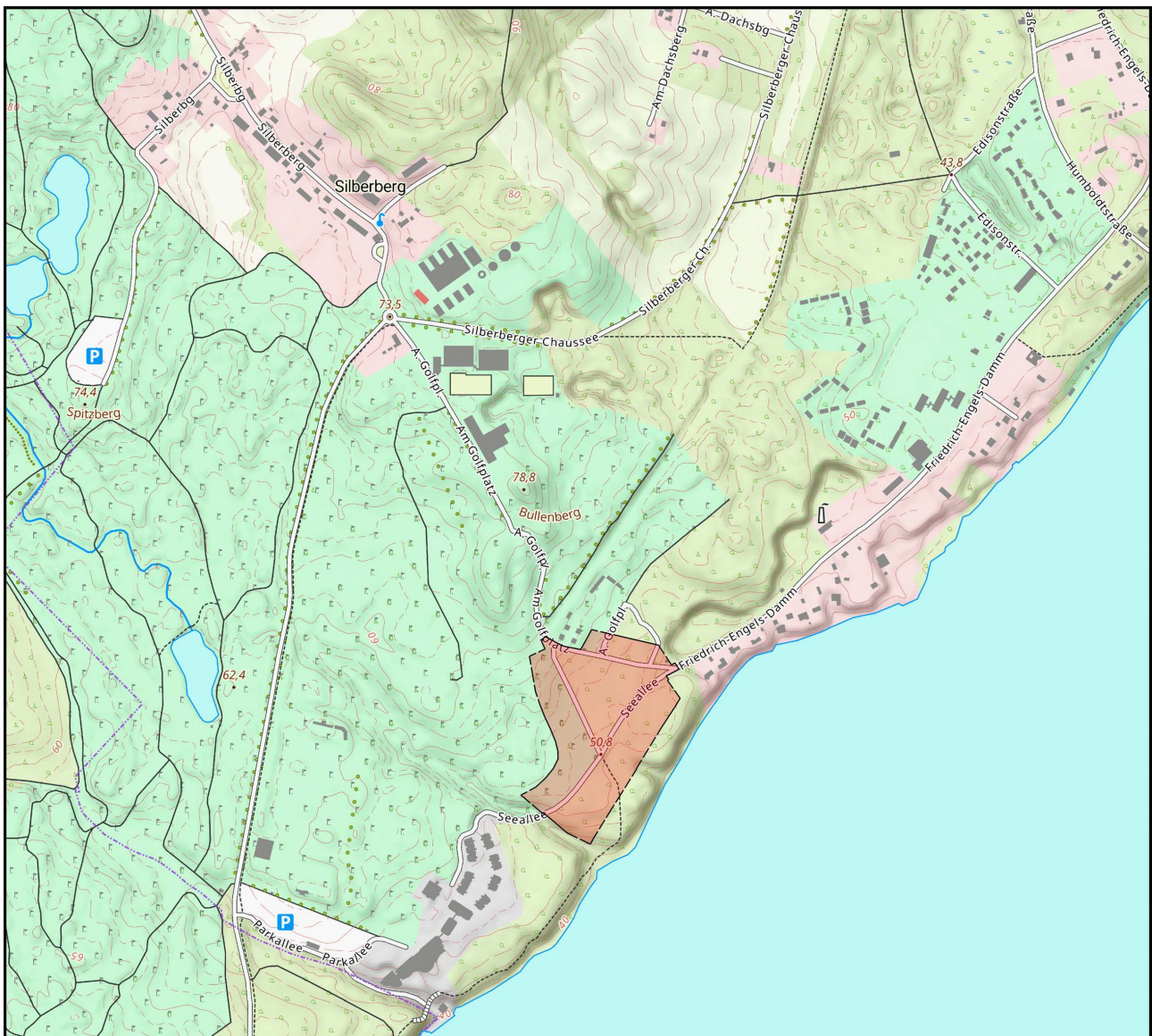
Flurstücke 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, tlw. 480

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird auf der Ebene des Bebauungsplanes in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können. Die Ergebnisse fließen in den gemeinsamen Umweltbericht ein.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Nutzbarmachung von Flächen die an ein vorhandenes Siedlungsgebiet angrenzt

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 der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Bereich am Übergang zur Parkallee und schließt an die vorhandene Wohnanlage an.

Im nördlichen Bereich der 30. Änderung schließt die Fläche an die vorh. Siedlung an.

Die Landesstraßen L 412 und L 35 kreuzen die Gemeindefläche. Die L 412 liegt in der Nähe der 30. Änderung. Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Bereich der Gemeindefläche. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Friedrich-Engels -Damm“ und „Seeallee“.

Lage:

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich im

- Norden Siedlungsbebauung,
- Osten der Scharmützelsee
- Süden der Bereich schließt sich an die vorh. Wohnlage und im
- Westen der Golfplatz an.

In der DDR-Zeit hat sich Saarow-Strand zu einem Zentrum für den Sommer-Familien-Tourismus entwickelt. Ein Campingplatz, betriebseigene Ferienanlagen sowie zahlreiche private Bungalows prägen auch heute noch das Bild.

Inzwischen gibt es im südlichen Bereich ein Golfzentrum mit Hotelanlage und Apartments.

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Flächennutzungsplanes erfolgt über die Straße Friedrich-Engels -Damm und Seeallee die befestigt sind.

Die Elektroerschließung ist gesichert, Anlagen sind vorhanden.

Anlagen der EWE liegen im Änderungsbereich vor.

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.

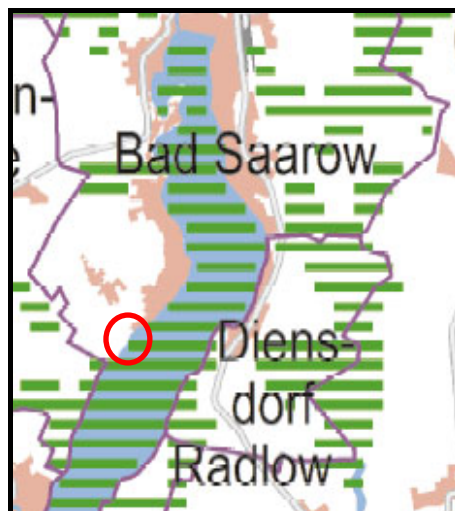
2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

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.

Laut Festlegungskarte 1 des LEP HR liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Golf und Yacht" außer-halb flächenbezogener Festsetzungen, wie den Freiraumverbund (6.2 Z).

Quelle Auszug aus dem LEP HR Festlegungskarte 1 zum Plangebiet



Die räumliche Planung soll auf die Standortvorteile aufbauend zur Förderung der Wirtschaftskraft und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen. Innerhalb des Regionalplanentwurfs ist das Scharmützelseegebiet als Entwicklungsgebiet für Wohnen, Tourismus und Freizeit deklariert.

Quelle: Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow

Die Gemeinde Bad Saarow hat mit Unterstützung aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) - ein umfangreiches Handlungsprogramm zur künftigen Ortsentwicklung entwickelt.

Im Rahmen des Konzepts zur nachhaltigen Entwicklung der Region Scharmützelsee, Storkower See und Umgebung 2030 wurden zahlreiche Maßnahmen zum Wohnungs-bau definiert, u.a. die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum und die Entwicklung alternativer Wohnmodelle für ältere (und junge) Menschen. Diese wurden jedoch bislang noch nicht ausreichend umgesetzt .

Die Erstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans "Golf und Yacht" für die Entwicklung des Kurortes Bad Saarow entspricht den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung.

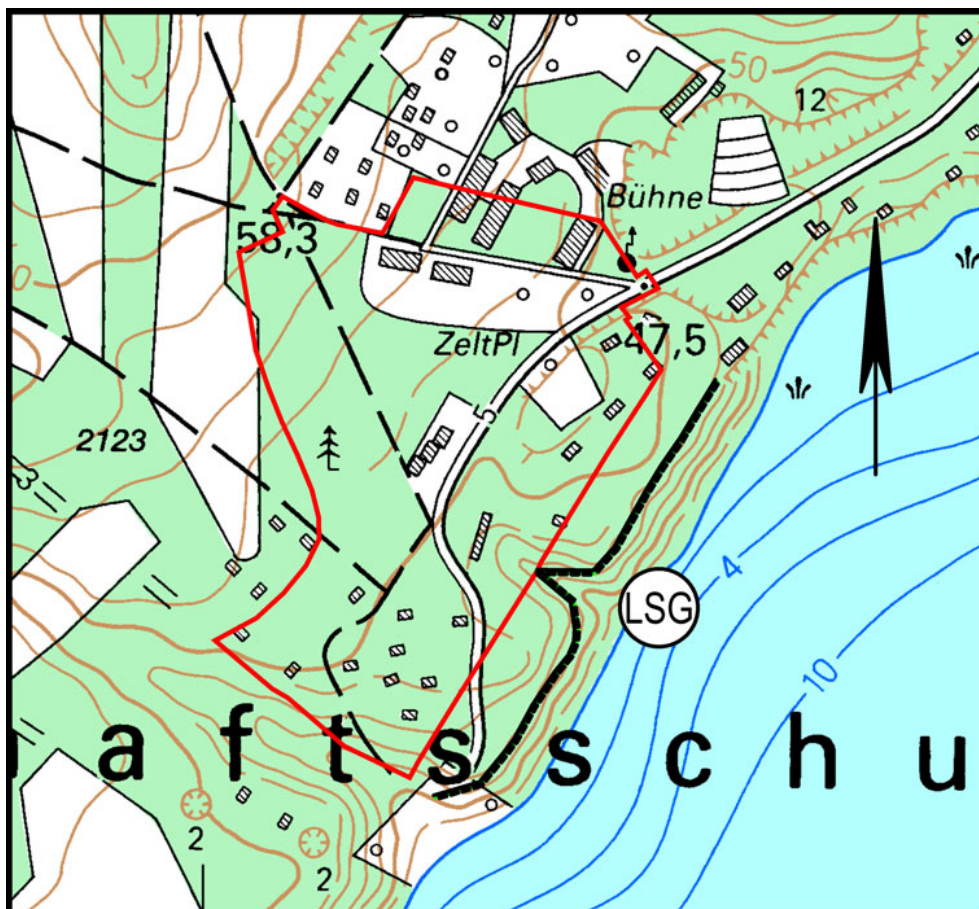
Die Vorgaben der übergeordneten Planungen sind im Plangebiet berücksichtigt. Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

2.2 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht untersucht mit einschließlic Artenschutzfachbeitrag. Die Ausarbeitung und Qualifizierung des Umweltberichts erfolgt Verfahrensbegleitend zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow.

Durchführung durch das Büro:

Edel-Projekt GbR
Altstadt 10
15517 Fürstenwalde



DTK10 (1986-2000) Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Innerhalb der Änderungsfläche sind Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Für diese gibt es keine speziellen Festlegungen oder Zuweisungen zu erwarteten Eingriffen. Die Flächen selbst unterliegen keinem Schutzstatus.

Die Darstellung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im gültigen FNP stimmen nicht mit den Darstellungen auf den Meßtischblättern der unteren Naturschutzbehörde überein. Die Grenzen werden nachrichtlich übernommen und somit korrigiert. Das Änderungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Scharmützelsee“.

Das LSG Scharmützelseegebiet ist nicht direkt betroffen.

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

3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Innerhalb der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow liegt das Bodendenkmal 90613 Siedlung Urgeschichte. 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 kein Baudenkmal 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. 11-4101-37/24

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Saarow hat in ihrer Sitzung am 04.11. 2024 den **Einleitungsbeschlusses** der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow beschlossen.