

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

BIELENBERG ARCHITEKTEN

z.Hd. Herr Bielenberg

06/2024/Frau Pape-Zierke

Böhmische Straße 28

Potsdam, den 18.06.2024

01099 Dresden

tel.: 03 31/20155-53

per Mail: mail@bielenberg-architekten.de

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum
vbBP Nr. 074 Ferien- und Vitalzentrum/Ayurveda-Resort in Bad Saarow-Pieskow,
Fl. 18, Flst. 160, 161, 164, 168, und 422 (ca. 13ha)**

-Vorentwurf: Stand 27.02.2024-

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 21.05.2024

Sehr geehrter Herr Bielenberg,
die Verbände bedanken sich für die Beteiligung und äußern sich wie folgt:

Geplant ist die Entwicklung einer Ferien- und Gesundheitsanlage auf einer Fläche einer ehemaligen Ferienhaussiedlung/Ferienlager.

Die Nachnutzung bereits urban genutzter Flächen wird auch seitens der Naturschutzverbände begrüßt und sollte immer vor der Beanspruchung noch unbebauter Areale erfolgen.

Der Flächennutzungsplan sieht daher auch die mögliche Nutzung als Sondergebiet Beherbergung/Freizeit/Hotel/Sport/Bildung/Ferienhaus (SO-Fr/Sp/B) vor.

Das Planvorhaben wäre demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Geplant ist die Errichtung von 70 Ferienhäusern mit ca. 180 Appartements mit Restaurant, Bar, Wellnesseinrichtungen und dem Ayurvedazentrum. 340 Parkplätze oberirdisch und 60 Tiefgaragenplätze sind vorgesehen.

Der nordwestliche Teil mit ca. 1 ha befindet sich im LSG Scharmützelseengebiet. Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die LSG-Grenze und den Scharmützelsee.

Es ist rechtzeitig zu klären, inwieweit der Bebauungsplan mit den Bestimmungen für das LSG vereinbar ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist seit Jahrzehnten ungenutzt. Die vorhandenen Bungalows und massiveren Häuser sind baufällig. Lediglich einige Bauten im Osten des Gebietes werden noch genutzt sowie eine Freifläche für den Pferdesport.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bewaldet. Es wird darauf hingewiesen, dass einer der Naturschutzverbände beschlossen hat, keinen Umwandlungen von Wald in eine andere Nutzungsart mehr zuzustimmen („Moratorium“).

Die im FNP ausgewiesenen Waldflächen und das Bodendenkmal sollen lt. Planunterlagen grundsätzlich erhalten bleiben, wobei die Ausweisung als Parkplatz jedoch ermöglicht werden soll. Somit ist davon auszugehen, dass die Waldfunktionen zusehend eingeschränkt werden. So ist nicht auszuschließen, dass anlagebedingt einzelne Waldbäume gefällt werden müssen - *sei es aus Verkehrssicherungsgründen oder der Anlage einzelner Parkflächen generell*-.

Anlagebedingt ist von einer Vollversiegelung (36.000m²-11.000m² Entsiegelung) von 25.000m² und einer Teilversiegelung von 28.000m², auszugehen, was insgesamt 53.000m² ausmacht und ca. 41% des gesamten Plangebietes entspricht.

Betroffen ist das ausgewiesene Bodendenkmal 90615 Gräberfeld Bronzezeit.

Bei der Planung ist auf eine landschaftsangepasste Bauweise zu achten. Der vorhandene Baumbestand aus Kiefern, Eichen, Birken, Pappeln, Robinien und Ahornbäumen ist weitestgehend zu erhalten. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Die Entsiegelungsmaßnahme E 1 wird zwar mit ca. 40.000m² beziffert, aber flächenmäßig nicht belastbar festgesetzt. Hier fordern wir eine rechtsverbindliche Festsetzung unter Benennung der betroffenen Flurstücke.

Weitere Bedenken/Hinweise bitten wir in der laufenden Planung zu prüfen und zu berücksichtigen:

Unseres Erachtens hat Bad Saarow ausreichend viele Möglichkeiten der Freizeit- und Erholungsnutzung. Einen weiteren Bedarf sehen wir nicht.

In Bad Saarow herrscht vor allem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Trotzdem wird auch hier dem Tourismus der Vorrang gegeben. Die benötigten Arbeitskräfte werden daher größtenteils von außerhalb nach Bad Saarow pendeln müssen und die bereits bestehenden Verkehrsströme verstärken. Das konterkariert die Bemühungen des Kurortes um eine Reduzierung der straßenverkehrsbedingten Lärmbelastung.

Die enorme Anzahl der geplanten Parkplätze lässt vermuten, dass vorgesehen ist, dass auch die Gäste mit dem Auto anreisen. Das wird ebenfalls das bestehende Verkehrsaufkommen vergrößern. Bei einem Ayurveda-Resort sollte das doch größtenteils anders zu bewerkstelligen sein, z. B. mittels Bahn und Service-Shuttle.

Es bleibt die Frage offen, wo das Wasser für das geplanten Gewässer herkommen soll. Regenwasser wird bei der Verdunstung im Sommer nicht ausreichen, *-ob noch Brunnen ausreichender Größe genehmigt werden- muss bezweifelt werden-*, die Grundwasserlage ist angespannt. Der benachbarte Golfplatz verbraucht schon bedeutende Wassermengen.

Die riesigen Fensterflächen dürfen nur mit Vogelschutzglas und ausreichend gegliedert genehmigt werden. Im Plangebiet sollen viele Bäume und Gehölze erhalten und neu gepflanzt werden, womit von einer Vielzahl von Vögeln auszugehen ist.

Die Annahme, es gibt dort wahrscheinlich keine Reptilien, ist falsch. Es wurden in der Nachbarschaft Zauneidechsen und Blindschleichen gesichtet – somit ist auch auf dem hier betroffenen Areal von deren Anwesenheit auszugehen.

Auf die im Plangebiet vorhandenen Brachflächen und Magerrasen muss gesondert hingewiesen werden, sind sie doch für eine Vielzahl von Insekten wertvoller Lebensraum. Bei der Grünflächengestaltung sollten passende Flächen als Magerrasen angelegt werden.

Besonders geschützte Biotope (z. B. Sandtrockenrasen mit der nach der Bundesartenschutzverordnung geschützten Sand-Strohblume) sind zu erhalten.

Die Bäume sind Niststätte für verschiedene Vogelarten, die Gebäude sind auf gebäudebewohnende Tierarten (z. B. Fledermäuse) zu untersuchen.

Die Umsiedlung der Ameisen ist rechtzeitig zur Genehmigung zu beantragen und durchzuführen. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Lindenallee. Sie darf nicht beeinträchtigt werden, auch nicht für die Schaffung von Zufahrten.

Es werden keinerlei Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die betroffenen Vogelarten geplant. Das ist so nicht hinnehmbar. Gemäß der (leider nur sehr rudimentären) artenschutzrechtlichen Prüfung wurden u. a. Mauersegler als Brutvögel auf dem Areal festgestellt. Nähere Angaben zu Menge und Ort der Nester fehlen. Diese Angaben müssen von der beauftragten Firma nachgereicht werden. Es sind als Ausgleichsmaßnahme Nisthilfen für Mauersegler in dem neu errichteten Gebäude anzubringen, das den durch Abriss zerstörten Nestern am nächsten liegt und gleichzeitig die speziellen Anforderungen dieser Vögel (Gebäudehöhe, freier Anflug) erfüllt. Dabei ist die Himmelsrichtung der bisherigen Nester zu wählen. Gerade beim Neubau können Mauerseglerkästen direkt in die Fassade integriert werden und sind so später nahezu unsichtbar. Eine spätere regelmäßige Reinigung von Mauerseglerkästen ist nicht nötig – diese Vögel sind denkbar unkomplizierte Untermieter.

Es sollten weitere Gebäude mit integrierten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Hausperling, Hausrotschwanz) ausgestattet werden, nicht nur zwei Dächer für Fledermäuse. Wir regen an, das Gelände generell mit Nistkästen für verschiedene Vogelarten auszustatten. Auch Feldsperlinge, Stare und Co. sind von der Umgestaltung des Areals betroffen und aufgrund dramatisch zurückgehender Bestände inzwischen leider auf Hilfe angewiesen. Gäste eines Ayurveda-Resorts werden solche Maßnahmen sicherlich größtenteils schätzen und als Bereicherung wahrnehmen.

Im weiteren Verfahren ist auch zu klären, wie die Versorgung der Feriengäste gesichert werden soll (*über den im Plangebiet vorgesehenen Kiosk und das Restaurant hinaus?*). Bad Saarow Strand hat keinen Nahversorger. Somit wären von den Gästen relativ weite Wege zurückzulegen, was wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet.

FAZIT

Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre natürlich der Rückbau der vorhandenen Bausubstanz mit anschließender sukzessiver Entwicklung wünschenswert, zumal das Plangebiet von LSG-Grenzen, geschützten Biotopen bzw. dem Bodendenkmal umschlossen ist.

Häufig werden beispielsweise Flächen für die Entsiegelung gesucht, beispielsweise bei Autobahnplanungen *-dies wäre eine ideale Fläche!-*

Einer baulichen Nachnutzung der bereits ehemals baulich genutzten Fläche stehen die Verbände dennoch nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber.

Allerdings ist fragwürdig, ob hier eine weitere touristische Einrichtung die optimale Lösung ist. Die Planung erscheint überdimensioniert (70 Ferienhäuser, 400 Parkplätze!).

Vorstellbar wäre hier auch die Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus, um die zweifellos bestehende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen.

Grundsätzlich nehmen wir aber zur Kenntnis, dass das Planvorhaben aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelbar ist.

Allerdings fordern wir im Zuge der Eingriffsregelung Ergänzungen/Präzisierungen zur Kompensation des Eingriffes.

Dies betrifft insbesondere Aussagen zum Arten-, Baum- und Gehölzschutz sowie zur Ersatzmaßnahme E1 (Entsiegelung)

Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der zeitnahen Kenntnisgabe des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen