

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

HiBU Plan GmbH

11/2022/Frau Pape-Zierke

Groß Kienitzer Dorfstraße 15

Potsdam, den 01.11.2022

15831 Blankenfelde-Mahlow

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: [beteiligung@hibuplan.de](mailto:beteiligung@hibuplan.de)**Vorläufige Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur 11./13.-22 Änderung des Flächennutzungsplanes von Bad Saarow (Vorentwurf/Stand 31.05.2022)**

Ihr Zeichen: ohne

Ihre Mail vom 30.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung und äußern sich wie folgt:

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom RA Dr. S. Conrad, die auch von den Naturschutzverbänden mitgetragen wird und dem Anhang beigelegt ist.

Darüber hinaus ergänzen wir wie folgt:

**Nr. 11** Neuausweisung Standortes für eine Kita an der Pieskower Straße (1,22ha)Die Inanspruchnahme von Wald wird abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange). Die Belange des öffentlichen Gemeinwohls sollten mit naturschutzfachlichen Belangen in Übereinstimmung stehen und nicht konträr gegeneinander ausgespielt werden.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, muss vor jeglichem Beschluss ein umfassendes Umwelt- und Artenschutzgutachten erstellt werden, da auf der Waldfläche Wiederaufforstungen eingeleitet wurden und sich schützenswerte Arten angesiedelt haben.

**Nr. 13** Parkplatz an der Parkstraße (1,29ha)Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung einer Parkfläche wird grundsätzlich abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange). Die naturschutzfachlichen Belangen sind hier höher zu werten, als eine mögliche Verkehrsnutzung.

Die Gemeinde Bad Saarow hat eine ausreichend große Parkplatzfläche in der Silberberger Straße und es gibt keine Begründung den FNP zu ändern.

**Nr. 14** Wohnbaufläche an der Reichenwalder Straße/Birkenweg (0,28ha)

Das unmittelbare Heranrücken der Bebauung bis an die Schutzgebietsgrenze wird kritisch gesehen. Hier ist eine ausreichende Pufferzone vorzusehen. Planungs- und Baurecht sind über einen Bebauungsplan mit Eingriffsregelung herzustellen.

**Nr. 15** Wohnbaufläche am Weinbergring 80,54ha)

Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung von Wohnbebauung wird abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange). Hinzu kommt die unmittelbar angrenzende Schutzgebietsgrenze im Süden und Westen des Plangebietes.

**Nr. 16** Parkplatz an der Bahnhofstraße in Pieskow (0,23ha)

Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung einer Parkfläche wird grundsätzlich abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange). Die naturschutzfachlichen Belangen sind hier höher zu werten, als eine mögliche Verkehrsnutzung.

Allerdings ist die Planung bereits umgesetzt. Es muss nachfolgend zugesichert werden, dass das Gelände mit der großen Linde als Blumenwiese erhalten bleibt.

**Hinweis:** Das hier ohne Änderung des FNP bereits ein Park & Ride Bahnhofsvorplatz entstanden ist, wird insoweit kritisiert, daß eine nachträgliche Heilung nicht der zukünftige Standard sein kann.

**Nr. 17** Parkplatz an der Regattastrecke –Einzelhandelsstandort- (0,57ha)

Der Bedarf für die Notwendigkeit eines Einzelhandelsstandortes wäre nachzuweisen. Bislang gab es keinen Investor für einen neuen Einzelhandelsstandort!

Die Gemeinde Bad Saarow hat eine ausreichend große Parkplatzfläche in der Silberberger Straße und es gibt keine Begründung den FNP zu ändern.

Es muß auch auf den 100-jährigen Eichenbestand (WALD) hingewiesen werden, der von zukünftigen Planungen betroffen sein könnte.

**Nr. 18** Wohnbaufläche Friedrich-Engels-Damm Saarow-Strand (1,88ha)

Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung von Wohnbebauung wird abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange). Hinzu kommt die zunehmende Umbauung des Bodendenkmals.

**Nr. 19** SO WEH am Weinberg (1,98ha)

Zustimmung

**Nr. 20** Wohnbaufläche am Lärchengrund (0,97ha)

Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung von Wohnbebauung wird abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange).

**Nr. 21** Wohnbaufläche an der Reichenwalder Straße (0,88ha)

Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung von Wohnbebauung wird abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange).

**Nr. 22** SO Einzelhandel (1,18ha)

Die Inanspruchnahme von Wald für die Errichtung von Wohnbebauung wird abgelehnt (Klima-, Artenschutzbelange).

## **FAZIT**

Ein Großteil der vorliegenden Änderungen wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt, vor allem, da Wald betroffen ist.

Eingriffe in vorhandene Waldbestände, insbesondere, wenn Altbaumbestand betroffen ist, wird aus klimatischer Sicht und Artenschutzbelangen abgelehnt.

Ausnahmen können nur erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf nachvollziehbar dargestellt wird und keinerlei Alternativflächen (nach entsprechender Prüfung!) vorhanden sind.

Die vorliegenden Unterlagen sind mangelhaft und müssen ergänzt bzw. nachgebessert werden. Es fehlen die Begründung zu den einzelnen Änderungsflächen sowie der Umweltbericht.

Die Verbände bitten um Prüfung der v.g. Hinweise und Bedenken, um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren und bei erfolgter Abwägung um das Abwägungsprotokoll.

Mit freundlichen Grüßen

## **Anlage**

Schreiben RA Dr. S. Conrad vom 25.10.2022

Gemeinde Bad Saarow  
vertreten durch das Amt Scharmützelsee  
Der Amtsdirektor  
Forsthausstraße 4  
15526 Bad Saarow

Datum: 1. November 2022      Telefon Nr.: (030) 31 86 75 - 10  
Unser Zeichen: 698-21/SC/kl      E-Mail: conrad@hfk.de  
Ihr Zeichen:

## **Verfahren zur 13.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

.....

Seit dem 19.September2022 liegt der Planentwurf der 11./13.–22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Saarow zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir hiermit die folgenden Einwendungen gegen den Entwurf, soweit die 13. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen ist:

### **I. Keine Begründung**

Der ausgelegte Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans enthält entgegen § 2a S.1, 2 Nr.1 BauGB keine Begründung. Gemäß § 2a S.1 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gemäß §

2a S.2 Nr.1 BauGB sind in ihr entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Eine solche Begründung wurde dem ausgelegten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans nicht beigelegt. Zwar enthalten die ausgelegten Dokumente eine Unterlage, die mit „11./13.–22. Änderung des Flächennutzungsplans und Begründung“ überschrieben ist. Tatsächlich erfüllt diese Unterlage jedoch nicht einmal ansatzweise die Anforderungen an eine Begründung im Sinne von §2a S.1, 2 Nr.1 BauGB. Das Dokument enthält bereits keine konkreten Angaben zu Zielen und Zwecken der Änderung des Flächennutzungsplans. Unter der Überschrift „Veranlassung zur Planänderung“ wird in Abschnitt 1.2 lediglich vermerkt, dass die Entwicklung der Gemeinde Bad Saarow durch ein kontinuierliches Anwachsen ihrer Einwohnerzahl gekennzeichnet sei und dass zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung im Flächennutzungsplan bereits bestandskräftige Planungen für Wohnbauflächen sowie Flächen für die Daseinsvorsorge, Erschließung und Versorgung auszuweisen seien. Eine solche nichtssagende Leerformel vermag indessen die Darstellung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nicht zu ersetzen. Vielmehr ist erforderlich, dass die Gemeinde die tragenden Gründe für ihre Planung darlegt und erläutert, welche städtebaulichen Gründe ihre Planung bestimmt haben, wobei die für die Abwägung gemäß §1 Abs.7 BauGB maßgebenden Gesichtspunkte darzulegen sind.

S. etwa: *Schink*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 55. Edition, §2a Rn. 4d.

Hierzu enthält das Dokument überhaupt keine konkreten, auf die Planung bezogenen Aussagen. Ebenfalls nicht erläutert werden die wesentlichen Auswirkungen der Änderungen des Flächennutzungsplans, die gemäß § 2a S.2 Nr.1 BauGB gleichermaßen Bestandteil der Begründung sein müssen. Hierzu finden sich in dem genannten Dokument wiederum keine Aussagen.

Das Dokument verfehlt insgesamt selbst grundlegende Mindestanforderungen an eine Begründung im Sinne von § 2a S. 1, 2 Nr. 2 BauGB, so dass nicht etwa nur eine unvollständige Begründung, sondern schlicht überhaupt keine Begründung vorliegt.

## **II. Fehlender Umweltbericht**

Darüber hinaus ist dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans entgegen § 2a S.1, 2 Nr.2 BauGB kein Umweltbericht beigelegt. Gemäß § 2a S.2 Nr.2 BauGB muss die Begründung auch einen Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB enthalten, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange dargelegt werden. Aus der Aufstellung in Anlage 1 zum BauGB ergibt sich, aus welchen Bestandteilen der Umweltbericht zu bestehen hat. Zwar enthält das bereits genannte Dokument mit der Bezeichnung „11./13.–22. Änderung des Flächennutzungsplans und Begründung“ einen Abschnitt 2, der mit „Umweltbericht“ überschrieben ist. Dessen Inhalt wird jedoch nicht einmal im Ansatz den Anforderungen gemäß Anlage 1 zum BauGB gerecht. Es fehlt bereits an einer gemäß Anlage 1 Nr.1 zum BauGB erforderlichen Einleitung, in der

der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bauleitplans dargestellt werden und die Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, beschrieben sind. Erst recht fehlt es an einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Anlage 1 Nr.2 zum BauGB). Die in Abschnitt 2.2 des o.g. Dokuments genannten Änderungsbereichsbezogenen Ziele des Umweltschutzes bleiben pauschal und ohne jeden Bezug zu dem konkreten Änderungsverfahren. In Abschnitt 2.3 („Inhalte und Methoden der Umweltprüfung“) wird abstrakt die Durchführung einer Umweltprüfung beschrieben, allerdings wiederum ohne jeden Bezug zu der beabsichtigten Planänderung. Eine solche inhaltsleere Darstellung wird den Anforderungen an einen Umweltbericht nicht gerecht. Auch insoweit liegt nicht etwa nur ein unvollständiger Umweltbericht vor. Es wurde vielmehr überhaupt kein Umweltbericht ausgelegt.

### **III. Keine Umweltprüfung**

Ergänzend zu den Ausführungen unter II. ist darauf hinzuweisen, dass entgegen § 2 Abs.4 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Es fehlt nicht nur aus der Auslage eines Umweltberichts, sondern es wurden allem Anschein nach auch nicht einmal eine Umweltprüfung selbst veranlasst. Dies ist erst recht rechtswidrig.

### **IV. Kein Erfordernis der Planänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

Darüber hinaus ist die beabsichtigte 13. Änderung des Flächennutzungsplans nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich im Sinne von § 1 Abs.3 BauGB. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Parkplatzfläche entlang der Parkstraße dargestellt werden. Anhaltspunkte dafür, weshalb an dieser Stelle ein Bedarf für die Errichtung eines Parkplatzes bestehen könnte, sind nicht ersichtlich. Die ausgelegten Unterlagen geben dazu nichts her. Untersuchungen etwa zu verkehrlichen Bedarfen, zu vorhandenen Parkplätzen und zu deren Auslastung fehlen völlig. Dies ist umso unverständlicher, als bereits in unmittelbarer Nähe zu dem Gebiet der Darstellung, nämlich nördlich der Silberberger Straße, ein öffentlicher Parkplatz vorhanden ist. Zudem ist die Parkstraße bereits im östlichen Abschnitt mit Stellplätzen ausgestattet. Eine Begründung dafür, weshalb entlang der Parkstraße ein verkehrlicher Bedarf für einen zusätzlichen Parkplatz bestehen sollte, ist nicht zu erkennen.

### **V. Waldumwandlung**

Durch die beabsichtigte 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine größere Waldfläche entlang der Parkstraße zu einer Fläche für einen Parkplatz umgewandelt werden. Dies widerspricht den Funktionen des Waldes gemäß § 1 Nr.1 LWaldG. Mangels eines planerischen Bedürfnisses für die Anlage eines Parkplatzes fehlt jede Rechtfertigung für die geplante Umwandlung von Waldfläche.

## **VI. Widerspruch zum Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030**

Darüber hinaus widerspricht die geplante 13. Änderung des Flächennutzungsplans dem Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 aus dem Jahr 2018, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB bei der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen ist. Das Ortsentwicklungskonzept führt als strategisches Leitziel der Gemeindeentwicklung in Abschnitt 3.1.2 u.a. Folgendes auf:

*„Lebenswertes Bad Saarow: Entwicklung bzw. Bewahrung eines attraktiven Wohn- und Lebensstandortes durch Investitionen, Infrastruktur und Wohnungsbau bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Ortsstruktur mit hoher Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität für Einheimische und Gäste.“*

Zur vorhandenen Ortsstruktur gehört aber gerade die Prägung durch eine Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken, wie dies auch in der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.1 S.1 Nr.1 BauGB für den angrenzenden Bereich Uferstraße/Platanenstraße zum Ausdruck kommt. Dem widerspricht die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene großflächige Anlage eines Parkplatzes im Ortsbereich.

## **VII. Widerspruch zu dem Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 – Zusatz Kurortentwicklung**

Darüber hinaus widerspricht die beabsichtigte 13. Änderung des Flächennutzungsplans dem Zusatz Kurortentwicklung zum Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030. Dort heißt es zu den Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in Abschnitt 4 (Seite 15) u. a., dass mit der Priorität eines Schlüsselprojekts ein landschaftsplanerisches Konzept erstellt werden soll. Dies soll u.a. folgende Punkte zum Gegenstand haben:

- Bewahrung des „Landhauscharakters“ und „Wohnraum und Grün“
- Betreibung von gezielter Lückenbebauung
- Schaffung eines Ausgleichs an Erholungswert bei Bebauung von kleinen Waldstücken in Wohnraum, z.B. Aufforstung des „Munitionslagers“
- Erhaltung, Optimierung und Ausbau der Naturflächen im Ort
- Anlegung eines Parks in Pieskow (Positionierung des Ortsteils über „Ruhe“ als Gegenpol zur Mitte)
- Inwertsetzung der Grünanlagen (z. B. Schwanenwiese, Moorwiese) durch Wegelenkung und Informationsvermittlung
- Gesamtanpassung des Flächennutzungsplans

Die geplante Umwandlung einer Waldfläche zugunsten eines Parkplatzes steht in klarem Widerspruch zu der beabsichtigten Erhaltung der Naturflächen im Ort. Das Netz der heute vorhandenen Grünflächen in der Gemeinde Bad Saarow ist nicht zufällig durch eine bis heute ausgebliebene Bebauung entstanden, sondern Ergebnis einer durch Ludwig Lesser sorgfältig austarierten Planung, die zwischen Immobilienwirtschaft (Verkauf von Seegrundstücken) und landschaftlicher Einbindung und Zugänglichkeit des Sees für die Allgemeinheit zu vermitteln sucht. Die Grünzüge (hier: die Parkstraße) verbinden umgebende Wälder und Landschaft direkt mit dem See. Durch die beabsichtigte Umwandlung des Grünzuges wird in dieses Konzept spürbar nachteilig eingegriffen.

### **VIII. Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree**

Ferner widerspricht die beabsichtigte 13. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oder-Spree, die im Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigen sind. Der Landschaftsrahmenplan definiert u.a. folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele (Band 2, Abschnitte 2.3.4 und 2.3.5):

- Erhalt von Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion, u. a. durch den Erhalt von Grünzäsuren in und zwischen den Verdichtungsräumen (Abschnitt 2.3.4)
- Erhalt und Aufwertung der Gebiete mit besonderer Eigenart als Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft und mit hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung (Abschnitt 2.3.5)
- Vermeidung von störenden Baulichkeiten und Nutzungen in sensiblen Landschaftsräumen (Abschnitt 2.3.5)
- Verminderung von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftserlebens durch Lärm und Geruch (Abschnitt 2.3.5)
- Erhalt und Weiterentwicklung der ortstypischen Strukturen ländlicher Siedlungen und der kulturhistorischen Substanz der Dörfer, u. a. durch Erhaltung und Wiederherstellung der Verbindung des Dorfes mit seiner Landschaft und der Schönheit des Dorfbildes unter Beachtung der ökologischen und kulturhistorischen Erfordernisse (Abschnitt 2.3.5)
- Erhalt von Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer Bedeutung für die Wohnungs- und siedlungsnaher Erholung, u. a. durch Sicherung der städtischen und stadtnahen Freiflächen für die Erholung, durch Erhaltung kleinräumiger Grünzüge als erholsame Fuß- und Radwegeverbindungen und durch Erhaltung von Grünzäsuren in und zwischen den Verdichtungsräumen (Abschnitt 2.3.5)



Speziell für die Natur- und Kulturräumeinheit Saarower Hügel/Untereinheit Scharmützelsee nennt der Landschaftsrahmenplan u. a. folgende Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen (Abschnitt 2.6.7):

- Entwicklung eines angepassten, landschaftsverträglichen Tourismus, Freihaltung der gering besiedelten Bereiche
- Vermeidung weiterer touristischer Großprojekte auf Kosten von Landschaftsbild und Grünstrukturen, v. a. in Ufernähe
- keine Zulassung von Siedlungssplittern bzw. deren Erweiterung
- innerörtliche Grünverbindungen erhalten, aufwerten und erweitern (Erhalt/Vorsehen von Grünstreifen, Alleen, Gehölzbeständen bei Aufstellung und Umsetzung von Bauleitplänen/Bauvorhaben)
- Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen durch Erhalt extensiv gepflegter und genutzter Grünflächen, Belassen von Altbäumen im Siedlungsgebiet, Schaffung von Nisthilfen bei Umsetzung von Bauvorhaben
- Erhalt und Entwicklung multifunktionaler Grünflächen (Erholung, Klima, Arten- und Biotopschutz), v. a. in Bad Saarow und Silberberg
- Erhalt und Sicherung naturnaher, strukturreicher Wälder, Waldumbau auf den Verbindungsflächen des Biotopverbunds v. a. im Süden und nördlich Bad Saarow, Entwicklung von lichten Trockenwäldern um Wendisch Rietz

Mit diesen Erhaltungs- und Entwicklungszielen steht die Planung ersichtlich nicht in Einklang. Die beabsichtigte Waldrodung und die Anlage eines Parkplatzes zerstören Freiräume und den erlebnisreichen Grünzug im Bereich der Parkstraße.

## **IX. Eingriff in die historische Plankonzeption**

Darüber hinaus greift die Planung in die historische und denkmalpflegerisch bedeutsame Plankonzeption des Berliner Gartenarchitekten und Landschaftsplaners Ludwig Lesser für die Gemeinde Bad Saarow ein. Diese Konzeption geht von einer Gesamtplanung aus, in der der Landschaftsraum als strukturell übergreifendes Gestaltungsmerkmal die Bebauung, das Großgrün und den Scharmützelsee räumlich vernetzt. Diese Vernetzung geschieht unmittelbar am Seeufer durch einen öffentlichen Grünzug (Uferweg), der sich an bestimmten Stellen balkonartig in den See aufweitet. Ufergrünzug und Seebalkon werden durch eine Grünverbindung mit den waldartigen, seeabgewandten Bereichen verknüpft. Zugleich gliedert die Grünverbindung die nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen.

Im Gegensatz zu gründerzeitlichen Villenvierteln wurden nicht die besten Lagen mit den teuersten Parzellen überplant, sondern auf die Erlebbarkeit der Landschaft und des Sees größter Wert gelegt. Der 1910 in Lessers Büro tätige schweizerische Gartenarchitekt Gustav Amman schrieb beispielhaft über seine Arbeit am Plan für Saarow: „Der Landmesser hat einen ganz schematischen Schachbrettentwurf gemacht und den muss ich nun umändern oder besser ganz neu machen.“ (*Stoffer*, „Es ist überall Erdbedenzeit“ – Gustav Ammann (1885–1955) und die Landschaften der Moderne in der Schweiz, S. 26). Teile des Nord- und ein großer Abschnitt des Westufers wurden gänzlich freigelassen und durch Spazierwege und Parkanlagen zugänglich gemacht, die Abraumkippe der Neuen Ziegelei als Park angelegt und die Fluchtlinie der Bebauung der Uferstraße am Westufer mit den etwas bescheideneren Parzellen so gelegt, so dass hier ein reizvoller größerer Grünraum entstand. Der ursprüngliche Baumbestand wurde so weit wie möglich einbezogen. Die exklusiven sonnigen Lagen am Ostufer und diejenigen am Nordufer, die den Blick über einen großen Teil des Sees ermöglichen, blieben dem Verkauf in großzügigen Parzellenzuschnitten vorbehalten, doch auch hier unterbrach Lesser die Abfolge immer wieder mit öffentlichen Schmuckplätzen und dem großen Kurpark, um den ungehinderten Zugang und den Blick zum See zu ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist dabei die immer wieder hergestellte Verbindung zwischen der umgebenden Landschaft mit Wäldern, Feldern und Wiesen über die Grünanlagen bis zum See, die eine einzigartige Verzahnung von Siedlungsfläche und Landschaft ermöglichte. So führt der durchgehende Grünzug von dem von Lesser geplanten Waldfriedhof über die aufgelassenen Tongruben und die breit angelegte Parkstraße bis zum Fontanepark, der aus der Abraumkippe der ehemaligen Neuen Ziegelei entstand. Der Kurpark ist über einen Grünstreifen mit den Wierichwiesen bzw. dem Mooregebiet sowie dem Lärchengrund verbunden.

Die beabsichtigte 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Umwandlung eines Grünzugs zu einem öffentlichen Parkplatz zerstört diese Konzeption. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dies gemäß § 1 Abs.6 Nr.5 BauGB zu berücksichtigen.

## **X. Widerspruch zu der bestehenden städtebaulich-landschaftlichen Struktur**

Überdies widerspricht die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der bestehenden städtebaulich-landschaftlichen Struktur. Diese ist von Einzelhäusern auf locker bebauten, waldartigen Grundstücken geprägt, die eine baulich-räumliche Symbiose mit dem Landschaftsraum bilden. Die Ausweisung eines großflächigen öffentlichen Parkplatzes fügt sich nicht in diese sensible städtebauliche Struktur ein.

## **XI. Eingriffe in Natur und Umwelt**

Darüber hinaus wird die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Umwandlung einer Waldfläche in einen Parkplatz über den Eingriff in den Wald hinaus zu erheblichen Folgen für Natur und Umwelt führen. Der Verlust der Grünfläche und ihr Ersatz

durch einen Kfz-Parkplatz bewirken einen intensiven Eingriff in Natur, Umwelt und Landschaft und beeinträchtigen alle damit verbundenen Schutzgüter, wie Boden, Wasser und Luft negativ. Auch die Lebensqualität von Menschen und Tieren wird nachteilig beeinträchtigt werden. Eine planerische Rechtfertigung für diese Eingriffe ist mangels Begründung für die Planung nicht zu erkennen.

## **XII. Stellungnahmen des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten e. V., Landesgruppe Berlin/Brandenburg, vom 18. März 2022 und der Architektenkammer Berlin vom 26. September 2022**

Ergänzend nehmen wir Bezug auf die als **Anlagen 2 und 3** diesem Schreiben in Ablichtung beigelegten Stellungnahmen

- des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten e. V., Landesgruppe Berlin/Brandenburg, vom 18. März 2022 und
- der Architektenkammer Berlin vom 26. September 2022.

Diesen Stellungnahmen schließen wir uns an und machen sie in vollem Umfang auch zum Inhalt unserer Stellungnahme.

## **XIII. Grundstück unseres Mandanten**

Darüber hinaus ist unser Mandant aufgrund der Lage seines Grundstücks unmittelbar in der Nachbarschaft des Parkplatzes, der Gegenstand der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist, von der Planung in erheblichem Umfang in seinem Eigentum betroffen. Die Einrichtung bzw. planerische Verfestigung eines Parkplatzes wird zu einer Zunahme an Verkehr auf der Parkstraße führen und unseren Mandanten vielfältigen Geräusch- und Abgasimmissionen aussetzen. Der Umfang dieser Betroffenheit ist derzeit noch völlig ungewiss, da dahingehende Untersuchungen nicht vorliegen. Bereits die Größe der Fläche des beabsichtigten Parkplatzes spricht aber dafür, dass dieser mit den Anforderungen der angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbar sein kann. Jedenfalls ohne nähere Aufklärung der entstehenden Beeinträchtigungen darf keinesfalls „blind“ in eine derartige Konfliktsituation hinein geplant werden.

Namens unseres Mandanten widersprechen wir daher der 13. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt. Wir bitten darum, von der beabsichtigten Planung Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sebastian Conrad/Rechtsanwalt/Fachanwalt für Vergaberecht/Fachanwalt für Verwaltungsrecht