\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Amt Scharmützelsee

Forsthausstraße 4

15526 Bad Saarow

Bad Saarow, den \_\_\_\_\_\_\_

**Auslage des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Bad Saarow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Hiermit widerspreche ich ausdrücklich diesem Nahversorgungskonzept**, welches unvollständig in Bezug auf vorhandene Einkaufsmöglichkeiten an der Nordspitze des Sees ist, fehlerhafte Angaben zu wichtigen Eckdaten enthält und in dem die zwei, im Oktober 2022 von der Gemeinde bereits ausgelegten Flächen, welche in Sonderflächen Einzelhandel umgewandelt werden sollen, keine Erwähnung finden. Keine Erwähnung erfährt auch die Konsumgenossenschaft Königs Wusterhausen, die ihre Pläne für ein Marktkonzept in Saarow Strand in der Gemeindevertretung im März 2022 vorgestellt hat. Diese erteilte der Amtsverwaltung ein positives Votum, die Gespräche über die erforderlichen Voraussetzungen zu führen.

Bezogen auf das konkrete Ansiedlungsvorhaben des Marktbetreibers REWE wurde von der Amtsverwaltung ein Nahversorgungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 073 Nahversorgungsstandort Silberberger Straße in Auftrag gegeben. Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen fordert jedoch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg die Gemeinde auf, einen Beschluss über ein Standortkonzept zu Zentralen Versorgungsbereichen zu fassen, in dem definiert wird, an welchen Standorten künftig die Versorgungsfunktion für das **gesamte Gemeindegebiet** gebündelt werden soll.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll den Rahmen für die Sicherung der gesamten Gemeinde abstecken.

In dem vorliegenden Konzept wird für den Vorhabenträger REWE ein dritter Zentraler Versorgungsbereich am Standort Silberberger Str. im Nordwesten von Bad Saaarow fixiert und die Dimension der Verkaufsfläche begründet.

Damit verbunden sind nachhaltige Schäden für die Raumordnung, insbesondere die Zerstörung der Strukturen der Ortsmitte durch Kaufkraftabfluss und eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Der gewählte Standort führt durch Größe und Lage an der nördlichen Spitze des Westufers des Sees zur Abkopplung der Einwohner der Ortsteile Saarow Strand und Silberberg von der Möglichkeit einer verbrauchernahen Versorgung. Die Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes schadet der sachgerechten Ortsentwicklung, stellt einen unvertretbaren Eingriff in Natur, Umwelt, Orts- und Landschaftsbild dar und steht im Widerspruch zu den bisher vereinbarten Entwicklungszielen des Kurortes.

Begründung

Bad Saarows, im Ortsentwicklungskonzept 2018 (mit finanzieller Unterstützung aus dem Europäischen Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländlichen Raumes und großer Beteiligung der Bürger realisiert) niedergeschriebener Wunsch ist es, die Versorgung der Bevölkerung auf der Westseite des Sees bis Saarow Strand und Silberberg durch kleinere Läden zu verbessern. Deshalb muss die Einkaufsmöglichkeit auf der Westseite zentraler platziert bzw. für Saarow Strand geplant werden, dort wo es bisher keine wohnortnahe Versorgung gibt und wo derzeit die Angebote für den Tourismus und der Anteil der Einwohner am meisten wachsen.

Mit dem Beschluss zur Einleitung der 11. / 13. bis 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow vom 28.03.2022 sollen zwei weitere Flächen als Sondergebiete für Einzelhandel ausgewiesen werden. Die 17. Änderung (Saarow-Dorf) und die 22. Änderung -Einrichtung eines 1,18ha großen Sondergebiets für Einzelhandel im Fasanenpark (Saarow Strand) ermöglichen einen Standort zu wählen, der auch näher gelegene Einkaufsmöglichkeiten für die südlicheren Wohngebiete (Strand und Silberberg) bietet und nicht zum Konkurrenten (nur 2 km Entfernung) des zentralen Versorgungsbereichs im Ortszentrum der Gemeinde Bad Saarow wird.

Das Nahversorgungskonzept ignoriert diese von der Gemeinde beschlossenen möglichen alternativen Standorte. Es enthält im Widerspruch dazu, trotz festgestelltem Bevölkerungszuwachs in Saarow-Strand, an mehreren Textstellen eine finale Festlegung auf 3 Nahversorgungszentren, durch die die Einzelhandelspolitik der Gemeinde Bad Saarow fixiert wird (S. 27/28) und eine Beschränkung des Einzelhandels in Saarow-Strand auf 400qm.

Auf Nachfrage in der Gemeindevertretersitzung räumte Dr. Kollatz/BBE als Autor des Nahversorgungskonzeptes einem solchen in Saarow Strand zugestandenen kleinteiligen Nahversorger (Nahversorgungskonzept, S. 27) wenig Überlebenschancen ein. Damit bleibt zukünftig das Versorgungsproblem der südlichen Gemeindeteile (Strand und Silberberg) ungelöst.

Der geplante Standort für den REWE Vollsortimenter liegt 2 km vom zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums der Gemeinde Bad Saarow entfernt. Für die Einwohner, die jetzt die Tragfähigkeit des Rewe begründen sollen, ist das nahe Ortszentrum gut unmotorisiert erreichbar. Nicht erwähnt wird, dass sich in 1,7 km Entfernung der Hofladen von Marienhöhe mit seinem umfangreichen und ausgesuchten Sortiment befindet. Die Bewohner im Umkreis von 1km zum angedachten Vollsortimenter sind deshalb für den ländlichen Raum sehr gut versorgt.

In der Handlungsleitlinie 2 wird festgeschrieben, dass (sogar neben der bereits jetzt eingetragenen 2. Ausbaustufe) eine Ergänzung und Weiterentwicklung der Zentren möglich ist, wenn sie nicht den ZVB im Ortszentrum der Gemeinde Bad Saarow gefährden. Das Bauvorhaben von REWE mit einer Verkaufsfläche von 1950 qm gefährdet schon mit seinem Überangebot an Fläche das Ortszentrum von Bad Saarow, denn für die ermittelten 710 Einwohner im Umkreis von einem Kilometer mit einem Zuschlag für Touristen sind 400 qm-500 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel zu veranschlagen.

Mit der Ansiedlung eines Zentralen Versorgungsbereiches an der Silberberger Straße entsteht ein fußläufig zu erreichender, naher Konkurrenzstandort zum ZVB im Ortszentrum der Gemeinde Bad Saarow. Schon heute ist Leerstand in den Geschäften im Ortszentrum nicht zu übersehen (Bahnsches Haus, Kurparkkolonnaden). Das Überangebot und der Standort des Planvorhabens werden zu Kaufkraftabflüssen und Verdrängung im ZVB des Ortszentrums von Bad Saarow führen und neben dem Verlust der Versorgungsfunktion der Wohnbevölkerung besteht die Gefahr der Verödung des Zentrums und somit auch der Minderung dessen Attraktivität.

Es soll ein Nahversorgungskonzept für Bad Saarow und die eingemeindeten Orte Petersdorf und Neugolm und seine Kurgäste und Touristen sein. Doch der angedachte Markttyp ist für 10000 Kunden in der Woche ausgelegt. Seine besonderer Charakter und seine Großflächigkeit wird Kundschaft anziehen und Einkaufstourismus entstehen lassen. Der Verkehr wird mit all seinen Auswirkungen wie Lärmbelastung, Luft- und Lichtverschmutzung direkt im Kurort zunehmen. Nicht nur die Anwohner und Einwohner Saarows, sondern Kurgäste und Touristen, aber auch Flora und Fauna werden das zu spüren bekommen.

Ein drittes Nahversorgungszentrum in der geplanten Größe an der Silberberger Str. ist für Bad Saarow im Hinblick auf Umwelt- und Nachhaltigkeit völlig unangemessen.

Um den Verkehr nicht anzufachen rege ich an, eine angemessene Nahversorgung auf den beiden Flächen, die gerade in Sonderflächen Einzelhandel umgewandelt werden, zu etablieren.

Sie sind in sinnvollem Abstand zueinander und zum Zentralen Versorgungszentrum im Ortszentrum von Bad Saarow. Den Einwohnern von Saarow Strand und auch, prospektiv, den künftigen Bewohnen der dort in Planung und Entwicklung befindlichen Flächen für Wohnbebauung und touristische Bauvorhaben würde dies eine verbrauchernahe Versorgung sichern.

Für die Einwohner und Touristen von Silberberg würde sich die Entfernung um ca. 4km verkürzen, dadurch die Nahversorgung unmotorisiert erreichbar sein und die Autofahrten (Anzahl und Strecke) würden sich verringern.

Im Dezember 2022 wurde dem Ort Bad Saarow auf der Grundlage des Brandenburgischen Kurortgesetzes das Recht verliehen, weiterhin den Titel „anerkanntes Thermalsole- und Moorheilbad“ für das gesamte Gemeindegebiet zu führen. Die Reprädikatisierung ist mit einem Votum des Landesfachbeirates verbunden, das die Bewahrung der städtebaulichen und naturgegebenen Qualitäten im gesamten Ortsgebiet fordert. Dazu gehören Verkehrsberuhigung und -vermeidung zur Reduzierung von Lärm- und Schadstoffemissionen, das Anstreben einer möglichst großen parkähnlichen Ruhesphäre im Ortsbereich und ganz besonders die Pflege und Erhaltung des vorhandenen Baum- und Grünbestandes. Innerorts vorhandene Freiflächen sollten nach Möglichkeit künftig nicht versiegelt werden.

Der vorgesehene Standort für das westliche Nahversorgungszentrum liegt im Moorbereich, an dessen Rand noch feuchte Wiesen zu finden sind. DieUntere Naturschutzbehörde und das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR haben bereits die Ansiedlung an dieser Stelle abgelehnt. Die neue Gesetzgebung zum Klimaschutz verbietet die Umsetzung des angedachten Gewerbegebietes an dieser Stelle.

Ich fordere Sie auf mit den bereits zur Änderung des FNP ausgelegten Flächen (17. Änderung (Saarow-Dorf) und die 22. Änderung -Einrichtung eines 1,18ha großen Sondergebiets für Einzelhandel im Fasanenpark (Saarow Strand)) ein wirklich den gesamten Ort einschließendes Konzept für die Nahversorgung zu erstellen und damit die historische und aktuelle Plankonzeption von Bad Saarow zu bewahren.

Vergegenwärtigen Sie sich bitte den Schaden für Landschaft, Städtebau, Mensch und Natur mit der Festsetzung eines dritten Zentralen Versorgungsbereiches an der Silberberger Straße.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ich bitte um Berücksichtigung und Beantwortung meiner Einwände und Anregungen, sowie um eine Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen