



Stadt Beeskow
Bebauungsplan W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB

Bearbeitungsstand: Oktober 2022

Plan und Praxis GbR | Manteuffelstraße 111 | 10997 Berlin



1. Zusammenfassung der inhaltlichen Ergebnisse der Abwägungsvorschläge

Der Vorentwurf des Bebauungsplans W28 „Wohngebiet Kiefernweg“ wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 19.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind 35 Stellungnahmen, teilweise mit gleichlautenden Inhalt, fristgemäß eingetroffen. Alle Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

1.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungsvorschläge

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung:

- Die Gartenflächen östlich des Kiefernweges werden aus der Planung herausgenommen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird angepasst.

Begründung zum Bebauungsplan:

- Die Begründung des Geltungsbereiches wird angepasst.

Zusätzlich wird der Flächennutzungsplan im Bereich der nördlichen Gartenflächen im weiteren Verfahren geändert.



2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Abwägungsvorschlag

Bürger Nr.	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)
1-6	1-6/1	Einleitung	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. W 28 (Flurstück Kleingartensparte Sonneneck) erheben 6 Bürger/innen in Form einer Sammeleingabe folgende Einwände.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	1-6/2	Integrative Arbeit	<p>Im Sonneneck gibt es 38 Parzellen durch alle Generationen und Schichten, viele von ihnen schon seit Jahrzehnten. Das Sonneneck hat sich als Mehrgenerationengartenanlage etabliert. Auch der interkulturelle Zusammenhalt wird hier groß geschrieben.</p> <p>Es wird immer von Integration gesprochen, im Sonneneck wird Integration gelebt.</p> <p>Seit kurzem gibt es eine aktive Partnerschaft mit der Kita Spreespatzen, die einmal wöchentlich in die Anlage kommt und Spaß daran haben, zu pflanzen, zu beobachten, wie alles wächst und später die Früchte ihrer Arbeit zu bewundern. Wir sehen das als soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit auch für zukünftige Generationen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das soziale Engagement wird sehr begrüßt.</p> <p>Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten.</p>
	1-6/3	Nachhaltigkeit	Ein weiterer Punkt ist der ökologische Aspekt. Umwelt wird groß geschrieben, durch biologischen Anbau von Obst und Gemüse.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten.</p>
	1-6/4	Selbstversorgung	Und in den heutigen Zeiten ist die Selbstversorgung mit Obst	Hinweis wird zur Kenntnis genommen



			und Gemüse immer mehr gefragt.	
	1-6/5	Flächenversiegelung	Ich bin des Weiteren dagegen, da es noch weitere Flächenversiegelung, durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern gegeben wird.	Hinweis wird gefolgt Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten.
	1-6/6	38 Gartenparzellen gegen 10 Einfamilienhäuser	Außerdem steht es in keinem Verhältnis, 38 Parzellen dem Erdboden gleich zu machen für 10 Einfamilienhäuser und somit Lebensqualität und ganze Lebensgeschichten zu zerstören.	Hinweis wird gefolgt Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten.
	1-6/7	Nachfrage Gärten	Der geplante Wohnungsbau im Kiefernweg bietet sehr gute Voraussetzungen für den zukünftigen Erhalt der Sparte, denn die Nachfrage nach Gärten ist groß.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten.
7-15	7-15/1	Einleitung	hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Wohngebiet Kiefernweg“ ein.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	7-15/2	Wohnqualität Umgebung	Begründung: Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen. Im Bebauungsplan wird mit keiner Zeile auf die Wohn- und	Hinweis wird teilweise gefolgt Der Wunsch der heutigen Anwohner an ein unverändertes Wohnumfeld ist gegen den Belang der Wohnungsuchenden, eine bezahlbare Wohnung zu



			<p>Lebensqualität der hier lebenden Miete und Steuern zahlendem Bevölkerung eingegangen! Bei der Planung werden die Interessen der jetzigen Anwohner in keinster Weise berücksichtigt. Alle im Umkreis lebenden Anwohner haben massive Qualitätseinbußen hinsichtlich der Wohnqualität, der Grünflächen und des Verkehrs gegenüber der bisherigen Wohnsituation hinzunehmen.</p>	<p>finden, abzuwägen.</p> <p>Die vielen Hinweise aus der Öffentlichkeit haben die politischen Mandatsträger/innen veranlasst, die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung zu nehmen und damit die Anzahl an Baugrundstücke zu verringern.</p> <p>Das vorhandene Wohngebiet westlich des Kiefernweges war ursprünglich mit zehn Wohnblöcken bebaut. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden insgesamt sechs davon abgerissen. Der Bebauungsplan sieht eine Wiederherstellung des Wohngebietes vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Wiederherstellung zu außergewöhnlichen, in einer Stadt unüblichen oder sonst unzumutbaren Einbußen der Wohnqualität kommen wird.</p>
	7-15/3	Grünflächen	<p>- jetzige Grünflächen werden nachversiegelt, Bäume werden gefällt, Freiflächen die der Erholung dienen verschwinden und dass in einer Zeit wo Umweltschutz groß geschrieben wird.</p>	<p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden unter anderen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen getroffen.</p> <p>Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und eine möglichst gute Niederschlagswasserversickerung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an die Art der Befestigungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von einer maximalen Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf den Grundstücken begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt mit 0,2 deutlich unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,4.</p>
	7-15/4	Verkehr	<p>- 115 Wohneinheiten sollen entstehen und bringen mit Sicherheit genauso viele Kraftfahrzeuge mit sich, demzufolge auch einen erheblichen stärkeren Verkehr mit all seinen negativen Folgen.</p>	<p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der</p>



				<p>Planung herausgenommen und die Anzahl an Baugrundstücke verringert. Damit wird sich auch die Anzahl an dazukommenden Kraftfahrzeugen und die Zunahme an Verkehr verringern.</p> <p>Das vorhandene Wohngebiet westlich des Kiefernweges war ursprünglich mit zehn Wohnblöcken bebaut. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden bisher insgesamt sechs davon abgerissen. Da der Bedarf an Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen ist, sieht der Bebauungsplan eine Wiederherstellung des Wohngebietes vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass es dadurch zu einer außergewöhnlichen, in eine Stadt unübliche oder sonst unzumutbaren Zunahme an Verkehr kommen wird.</p>
	7-15/5	Mietniveau	<p>Eigentums- und Mietwohnungen sind als Stadtvillen ange-dacht, große Flächen für Eigenheime im Nebenbereich, werden wir dann mittelfristig wegsaniert um eine stimmige Wohnsiedlung zu erhalten? Es ist ja kaum anzunehmen, dass dann die Mieten so bleiben wie sie sind!</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>In den letzten Jahren ist der Leerstand in der Stadt Beeskow zurückgegangen und die Nachfrage nach Wohnraum ist gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnkosten in der Stadt höher werden, je höher die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot ist. Die in dem Bebauungsplan geplanten Wohnungen werden ein Beitrag dazu leisten, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen und hierdurch eine Dämpfung der Wohnkosten zu erzielen.</p>
	7-15/6	Bauphase	<p>Ebenso wird kein Wort darüber verloren, wie die Situation während der Bauphase aussehen soll. Eine Baustellenzufahrt über den Kiefernweg ist aufgrund der Lärmbelästigung und der Belastung durch Staub nicht akzeptabel. Weiterhin wird nichts erwähnt, wie in Bezug auf den ansässigen Kindergarten verfahren werden soll, hinsichtlich Staub, Lärm und Emissionen. Mütter und Väter teilen sich also die jetzt schon enge Straße auch noch mit Bau- und Versorgungsfahrzeugen.</p> <p>Die Kinder haben eine Recht im Freien zu spielen und sich</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Gemäß § 11 Abs. 1 der brandenburgischen Bauordnung sind Baustellen so einzurichten, dass Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass es während der Bauphase zu außergewöhnlichen, in eine Stadt unübliche oder sonst unzumutbare Beeinträchtigungen kommen wird. Die baubedingten Zusatzbelas-</p>



			aufzuhalten. Wie soll das bitteschön umgesetzt werden?	tungen sind zeitlich befristet. Sie betreffen alle Anlieger, einschließlich des Kindergartens, auf den besondere Rücksicht zu nehmen ist.
	7-15/7	Berücksichtigung Einwände	Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.	Hinweis wird gefolgt Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen.
16-22	16-22/1	Einleitung	Als Bewohner von Beeskow bin ich entsetzt darüber, wie immer mehr Grün- und Gartenland verschwinden und Bauprojekten der Stadt zum Opfer fallen. Deshalb widerspreche ich der Bebauung im nördlichen und östlichen Gartengelände im Kiefernweg.	Hinweis wird teilweise gefolgt Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten. Von der nördlichen Gartenfläche wird etwas weniger als die Hälfte der Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In etwas mehr als der Hälfte der Fläche werden die vorhandenen Nutzgärten planungsrechtlich gesichert.
	16-22/2	Lebensraum für Flora und Fauna, Versiegelung	Durch dieses Projekt werden bisherige wichtige Lebensräume für die Flora und Fauna unwiderruflich zerstört und Artensterben hingenommen. Immer mehr Flächen sollen versiegelt werden ohne Rücksicht auf die negativen Folgen für den gesunden Wasserhaushalt und die klimatischen Auswirkungen auf das Umfeld.	Hinweis wird teilweise gefolgt Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen getroffen. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und eine möglichst gute Niederschlagswasser- versickerung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an die Art der Befestigungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von einer maximalen Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf den Grundstücken begrenzt. Die festgesetzte



				Grundflächenzahl liegt mit 0,2 deutlich unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,4.
	16-22/3	Bauprojekte	Gärten, die für viele Einwohner zum Lebensmittelpunkt gehören müssen ständigen Bauprojekten weichen. Das ist nicht länger hinnehmbar.	Hinweis wird teilweise gefolgt Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wird entsprechend angepasst. Die Gartensparte Sonneneck bleibt erhalten.
	16-22/4	Verpflichtung der Gemeinderäte	Die Verpflichtung der Gemeinderäte im Sinne der Allgemeinheit und nachfolgender Generationen zu entscheiden, scheint immer mehr dem Kapital zu weichen. Die Gemeindemitglieder wurden von den ortsansässigen Bürgern gewählt, damit diese in ihrem Sinne entscheiden. Jetzt werden sie für erhoffte zahlungskräftige Neubewohner einfach ignoriert.	Hinweis wird teilweise gefolgt Die Bauleitplanung muss allen Menschen gleichermaßen dienen und darf die Bevölkerung nicht in einheimische und zugezogene differenzieren. Die Belange der in einem Plangebiet ansässigen Menschen sind jedoch mit einem besonderen Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen, weil sie unmittelbar von den Auswirkungen einer Planung in ihren Lebensgewohnheiten betroffen sein können. Deshalb haben die vielen Hinweise aus der Öffentlichkeit die politischen Mandatsträger/innen veranlasst, die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen und damit zu erhalten. Die Gartensparte Sonneneck bleibt somit erhalten.
	16-22/5	Berücksichtigung Einwände	Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwände.	Hinweis wird gefolgt Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen.
23-34	23-34/1	Einleitung	Wir haben seit vielen Jahren einen Garten im nördlichen Bereich des Kiefernweges (nördlicher Teil meint ehemalige Gartenanlage Zahn).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen



	23-34/2	Abwägung öffentliche und private Belange	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass immer mehr Garten- und Grünflächen in Beeskow für Baugrundstücke weichen müssen. Zusätzliche Siedlungsfläche ist von plausiblen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung abhängig zu machen und bei der Aufstellung eines Bauplanes muss die Stadt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abwägen (§ 1 Abs. 1 BauGB).</p>	<p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Die Gemeinde muss unterschiedlichen Entwicklungszielen dienen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Fall des Bebauungsplans Nr. W28 sind unter anderen die Belange der Gartenpächter gegen die Belange von Wohnungsuchenden abzuwägen.</p> <p>Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Die Flächen nördlich und südwestlich des Kiefernweges bleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Von der nördlichen Gartenfläche wird etwas weniger als die Hälfte der Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In etwas mehr als der Hälfte der Fläche werden die vorhandenen Nutzgärten planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Mit diesem Beschluss wurde ein Kompromiss gefunden, der den unterschiedlichen Anforderungen Rechnung trägt.</p>
	23-34/3	Einwohnerentwicklung	<p>Die Erschließung immer neuer Baugrundstücke wird immer wieder mit dem Bevölkerungsrückgang in Beeskow und der Prognose auf neue Einwohner begründet. Laut B-Plan für das Wohngebiet Kiefernweg wird mit 280 neuen Einwohnern gerechnet. Laut statistischem Landesamt sind die Einwohnerzahlen jedoch in den Jahren zwischen 2008 und 2020 stetig um 8.000 Einwohnern, plus/ minus 250 Einwohnern.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Einwohnerentwicklung hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. Auch wenn die Bevölkerung nicht wächst nimmt die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund wachsender Wohnfläche pro Einwohner, Familiengründungen sowie Abgang baufälliger Substanz zu. Dieser bundesweite Trend ist auch in Beeskow anzutreffen und begründet das Erfordernis zur zusätzliche Wohnbauflächen.</p>



	23-34/4	Förderung von Bauland	Im Übrigen ist der Ansatz die Situation der in Rekordhöhen gestiegenen Preise für Wohnimmobilien in Deutschland durch günstiges Bauland und Förderung der Stadt Beeskow zur Errichtung von Eigenheimen durch Zuschüsse auszugleichen äußerst kurzfristig.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>In den letzten Jahren ist der Leerstand in der Stadt Beeskow zurückgegangen und die Nachfrage nach Wohnraum ist gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnkosten in der Stadt höher werden, je höher die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot ist. Die in dem Bebauungsplan geplanten Wohnungen werden ein Beitrag dazu leisten, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen und hierdurch eine Preisdämpfung der Bodenpreise zu erzielen.</p> <p>Um auch in der gegenwärtigen Wohnimmobilien- und Baulandpreissituation weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen, hat die Stadt Beeskow eine Eigenheimförderrichtlinie beschlossen.</p>
	23-34/5	Selbstversorgung	Die Folgen der weiteren Entwicklung sind noch nicht abzusehen und es ist nicht auszuschließen, dass die Nutzung von Flächen zur Nahrungserzeugung wieder rentabel, wenn nicht sogar bittere Notwendigkeit wird.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>In der aktuellen Situation von Corona und Kriegsgeschehen erscheint der Hinweise berechtigt, verkennt jedoch die Langfristigkeit städtebaulicher Planungen.</p>
	23-34/6	sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinden zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, (§ 1 Abs. 1 BauGB).	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für die Bebauung, sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung zu nutzen.</p> <p>Das Gebiet um den Kiefernweg ist schon erschlossen. Die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur ist schon vorhanden. Sowohl eine Nachverdichtung des Gebietes westlich des Kiefernweges,</p>



				als auch eine intensivere Nutzung des Gebietes östlich und nördlich davon würde dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.
	23-34/7	Flächenverbrauch Einfamilienhäuser	<p>Der Wunsch einiger Menschen ein Einfamilienhaus zu besitzen ist nachvollziehbar, aber es sollte auch an das Wohl und die Interessen der Allgemeinheit gedacht werden, die sich kein Eigenheim leisten können.</p> <p>Selbst die Bundesregierung hat sich für eine drastische Senkung des Flächenverbrauchs ausgesprochen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. In der Stadt Beeskow besteht ein hoher Bedarf an unterschiedlichen Arten von Wohnraum, sowohl an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, als auch Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.</p>
	23-34/8	Stellungnahme untere Naturschutzbehörde	<p>Die untere Naturschutzbehörde hat bei ihrer Stellungnahme die Inanspruchnahme des nördlichen Bereiches für eine Bebauung abgelehnt. Es ist unverständlich, wie an dieser Stelle gegen geltendes Recht verstoßen werden kann.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Um den Bedarf an Wohnraum in der Stadt Beeskow gerecht zu werden, müssen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Um die dafür am besten geeigneten Flächen zu ermitteln, hat die Stadt eine städtebauliche Studie¹ erarbeiten lassen. In dieser Studie wurde das Gebiet um den Kiefernweg als am besten geeignet definiert. Mit einer Entwicklung dieser bereits erschlossenen Fläche können Außenbereichsflächen von einer Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung. Eine solche Abwägung verstößt nicht gegen geltendes Recht. Sie ist vielmehr Ausdruck der in Artikel 28 Grundgesetz verankerten Planungshoheit der Gemeinde und der im Baugesetzbuch regelten Verpflichtung zu einer gerechten Abwägung.</p>

¹ „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Beeskow - 1. Fortschreibung“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde 2020



	23-34/9	Wald	<p>Wir halten es für fragwürdig, eine Waldfläche, bei der es sich um einen Wald gewachsen auf natürlichen Grund und somit auf keinen Wald auf Zeit handelt, nicht zu schützen. Selbst kleinere Waldflächen kühlen deutlich und können große Mengen an Wasser speichern und wieder verdunsten., was immer mehr an Bedeutung gewinnt angesichts der nachgewiesenen zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden.</p> <p>Eine nachträglich gestaltete Grünfläche und bepflanzte Dächer, wie im Bauplan festgelegt, können niemals an natürlich gewachsenen Waldboden heranreichen.</p> <p>Der geplante Bau von 6 Einfamilienhäusern steht in keinem Verhältnis zu dem was hier für immer zerstört wird.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Briesen, vom 06.04.2022, erfüllt der teilweise vorhandene Bewuchs im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht die Voraussetzung der Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG.</p> <p>Grundsätzlich ist jede bauliche oder sonstige Maßnahme mit Eingriffen in Natur, Landschaft, Arten- und Klimaschutz verbunden. Es ist Aufgabe auf allen Planungsebenen durch die Prüfung der Auswirkungen ihrer Planung (Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutz) die verträglichste Planungsvariante zu finden. Diesem hohen Anspruch kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung nach. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der daraus resultierenden Erkenntnisse hat die Gemeinde die im Vorentwurf gesetzten Planungsziele modifiziert.</p>
	23-34/10	Baumschutz	<p>Zur kostensparenden Umgehung eines korrekten artenschutzrechtlichen Ausgleiches wurden schon im Vorfeld Gehölzrodungen durchgeführt. Erklärungswürdig ist in diesem Zusammenhang auch warum gesunde, Jahrzehnte alte Bäume mit Umfängen weit über 1 Meter kurzer Hand durch die Stadt gefällt wurden. Sturmschäden waren dafür nicht ursächlich. Stark beschädigte und teils abgestorbene Bäume wurden dagegen stehen gelassen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Baumfällungen im Bereich der Gartenanlage waren aus verkehrssicherungstechnischen Gründen erforderlich und standen nicht in Verbindung zum geplanten Wohngebiet.</p>
	23-34/11	Artenschutz	<p>Bei einer tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens würden vielfältige und dauerhafte Auswirkungen, insbesondere auf das Insekten-, Vögel-, Reptilien- und Kleinsäugervorkommen nicht ausbleiben. Wichtige Lebensräume und Brutreviere gehen unwiederbringlich verloren.</p> <p>Das wiegt besonders schwer, da die betroffenen Arten, darunter auch viele geschützte, noch nicht einmal ermittelt wurden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und dessen Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert. Dabei werden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen untersucht und geeignete Maßnahmen festgesetzt. Beachtlich ist, dass Belange des Artenschutzes der kommunalen Abwägung nicht</p>



			Das Artensterben liegt schlichtweg an den Wegfall von wertigen Grünflächen, wie sie hier noch vorhanden sind, und unter anderem auch an stetiger, sorgloser Erschließung, Verdichtung und Bebauung.	zugänglich sind, sich folglich immer durchsetzen, weshalb die geäußerten Bedenken unbegründet sind. Dies schließt eine Bauleitplanung mit Eingriffen nicht aus, verlangt aber deren vollständige Kompensation.
	23-34/12	Außenbereich	<p>Desweiteren ist die Fläche des nördlichen Teiles im Außenbereich.</p> <p>Im Außenbereich wird zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben unterschieden. Wohnhäuser gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben. Als sonstige Vorhaben ist die Bebauung unzulässig, wenn dem ein öffentliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Als öffentliche Belange sind hier zu sehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert werden beeinträchtigt - durch das Bauvorhaben werden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt - zu klären ist auch, ob die notwendigen Aufwendungen beispielsweise für den Straßenbau oder den Bau von Versorgungsanlagen wirtschaftlich ist. 	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht nicht zulässig. Daher wird der Bebauungsplan aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung, in einem förmlichen Bauleitplanverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vorzubereiten. Nachdem der Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist, gilt für das Geltungsbereich Baurecht gemäß § 30 BauGB.</p> <p>Der Bebauungsplan ist gerade kein entgegenstehender öffentlicher Belang für eine Bebauung. Er ist vielmehr das rechtliche Instrument zur Baurechtsschaffung, in dem alle relevanten Belange erhoben, geprüft und abgewogen werden.</p>
	23-34/13	Berücksichtigung Einwände	<p>Appell an Sie als Entscheidungsträger!</p> <p>Bitte überdenken Sie noch einmal Ihre Haltung zu den geplanten Erschließungsmaßnahmen im nördlichen Bereich und denken Sie dabei auch an die Natur und kommende Generationen!</p> <p>Ich möchte Sie bitten meine oben aufgeführten Bedenken zu berücksichtigen.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde durch das Bauleitplanverfahren eine Entscheidung vorzubereiten, die alle beachtlichen Belange berücksichtigt.</p>
35	35/1	Einleitung	Durch die geplante Aufstellung des B-Planes W28 sind wir, als Gartenpächter (Gemarkung Beeskow, Flur 6, Flurstück	Hinweis wird zur Kenntnis genommen



			252) direkt betroffen.	
	35/2	Stellungnahme UNB zum Städtebaulichen Rahmenplan	Im Zuge der Städtebaulichen Rahmenplanung „Kiefernweg“ hatte die UNB des Landkreises Oder-Spree das betroffene Gebiet in 3 Bereiche unterteilt. Unser gepachteter Garten befindet sich demnach im Bereich 3.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Landkreis Oder-Spree wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB um eine Stellungnahme zum städtebaulichen Rahmenplan gebeten. Das Umweltamt des Landkreises (untere Naturschutzbehörde –UNB) hat das Plangebiet in drei Bereiche geteilt. Die Gartenfläche nördlich des Kiefernweges wird als Bereich 3 bezeichnet. Die UNB lehnt in ihrer Stellungnahme eine Bebauung dieses Bereiches ab.</p> <p>Die Stadt Beeskow teilt diese Ansicht nicht. Lediglich ein Teil der Fläche ist für die Entwicklung von Eigenheimgrundstücken vorgesehen. Aufgrund der von der Stadt Beeskow praktizierten Parzellierung im Eigenheimbereich (ca. 1.000 m² je Grundstück) kann eine Grundflächenzahl deutlich unter dem im § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert festgesetzt werden. Der Bereich kann im Charakter so insgesamt erhalten werden.</p> <p>Da die Stadt Beeskow dringend Bereiche für den Eigenheimbau benötigt, hier eine Erschließung im Grundsatz vorhanden ist und andere Flächen nicht im Angebot sind, wird auch der nördliche Bereich weiter für eine Entwicklung vorgesehen.</p> <p>In ihrer Abwägung hat die Stadt Beeskow daher beschlossen, an der angestrebten Entwicklung auch im Bereich 3 festzuhalten.</p> <p>In Deutschland liegt die Planungshoheit bei den Gemeinden und nicht bei den Landkreisen. Die Grundlage dafür liegt in dem den Gemeinden durch das in Artikel 28 des Grundgesetzes eingeräumten Selbstverwaltungsrecht.</p>



		Flächennutzungsplan	Der momentan gültige FNP sieht für diese Fläche Grünland mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Nunmehr soll dieser Bereich in einer Änderung des FNPs als Bauland ausgewiesen werden.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.</p> <p>Um Wohnungsbau in dem Bereich der Grünfläche umzusetzen ist eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2021 zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.</p>
	35/3	Angaben zur Planungsabsicht	<p>Im Januar 2021 wurde das betroffene Flurstück (s.o.), von der damaligen Inhaberin (Frau Zahn), aus Altersgründen an die Stadt Beeskow verkauft. Die damals zuständige Mitarbeiterin der Stadt Beeskow für Liegenschaften verwies auf Nachfrage zum Thema Umwandlung in Bauland, an den Kämmerer. Dieser erwiderte auf unsere Nachfrage, ob wir damit rechnen müssten, dass unser Pachtgarten Bauland wird, es sei nichts in der Planung. Daraufhin investierten wir mehrere tausend Euro in den Garten, den wir erst im Oktober 2020 erwarben.</p> <p>Nach ca. 3 Monaten, in denen sich die benannte Fläche in Stadthand befand, kommt es zur ersten Planung, dass neu erworbene Gartenland in die Wohnbaupläne für den Kiefernweg mit einzubeziehen. Die Aussage, es sei momentan nichts dergleichen für dieses Gebiet in Planung, war also falsch. Nicht nur uns wurde damals diese Mitteilung gemacht, auch anderen Pächtern auf dem benannten Flurstück erging es so. Mein Mann und ich sind wütend darüber, so viel Geld in „unseren“ Garten investiert zu haben, der nicht mehr lang von uns genutzt werden kann, nur, weil in der zuständigen Verwaltung falsche Angaben gemacht wurden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>In Oktober 2020 bestand keine Planung, die betroffene Fläche in Bauland umzuwandeln. Die Auskunft der Verwaltung war folglich richtig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umwandlung der Gärten in Bauland ist Aufgabe der politischen Gremien. Diese haben durch die Beteiligung der Öffentlichen an der Bauleitplanung wichtige Informationen erhalten, die zu einer Änderung der Planungsziele für die Gärten geführt haben. Genau dies ist Sinn und Zweck des Bauleitplanverfahrens alle relevanten Informationen zum Plangebiet zu erhalten, um dann eine richtige Entscheidung zu treffen.</p>



	35/4	Information	<p>Die Stadt Beeskow hat uns als Pächter bis dato nicht einmal offiziell über das geplante Vorhaben informiert, sondern wir haben die Planungen mehr oder weniger durch Mundpropaganda aufgeschnappt und dann recherchiert.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wenn die Gemeinde einen Bauleitplan aufstellt wird immer ein förmliches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Dies ist auch vorliegend geschehen.</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde am 31.03.2022 ortsüblich durch Veröffentlichung in das Amtsblatt für die Stadt Beeskow und auf der Homepage der Gemeinde über die Planungsabsichten informiert. Dabei wurden der Öffentlichkeit alle zum Plangebiet vorhandenen Informationen zugänglich gemacht.</p> <p>Es ist Aufgabe eines jeden Bürgers und jeder Bürgerin sich darüber zu informieren was in der Gemeinde und speziell mit ihre Belange berührenden Aspekten passiert.</p>
	35/5	Wohnsituation Bürger 35	<p>Mein Mann und ich wohnen seit Ende 2019 in einer Dreiraumwohnung in Beeskow. Im März letzten Jahres haben wir Nachwuchs bekommen. Der Erwerb des Pachtgartens war für uns wie ein Sechser im Lotto, da die wenigen Gärten, die es in Beeskow gibt, meist vererbt werden und man als Zugezogener selten das Glück hat, einen Garten zu finden. Der Besitz eines Gartens (auch zur Pacht) ist für meinen Mann und mich (beide in einem Einfamilienhaus auf dem Dorf aufgewachsen und arbeitsmäßig in Beeskow verbunden) unabdingbar. Für unseren kleinen Sohn ist der Garten eine Möglichkeit zu spielen und sich richtig auszutoben. Diese Möglichkeit besteht in einem Mehrfamilienhaus in einer Dreiraumwohnung leider nicht.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	35/6	Städtebauliche Studie	<p>Auf S. 13 f. in den Planunterlagen beziehen Sie sich auf die „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche -1. Fortschreibung (1. Halbjahr 2020)“. Dort ist das Plangebiet als Potentialfläche 6 geführt. Darin bezieht sich der geplante Geltungsbereich jedoch nur auf die Fläche der vorhandenen</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>In der städtebaulichen Studie waren die Gartenflächen nördlich des Kiefernweges und dem östlichen Teil der Gartensparte Sonneneck nicht Teil der Potentialfläche 6. Entwicklungen nach Norden und Osten wurden jedoch angeregt. In dem nachfolgenden</p>



			<p>Wohnblöcke und einen Teil der Gartensparte „Sonneneck“ (östlich des Kiefernweges). Die Gärten nördlich des Kiefernweges (wo sich auch unser Garten befindet) waren 2020 nicht Gegenstand der Studie und somit auch nicht der damaligen Planung.</p>	<p>städtebaulichen Rahmenplan wurden diese Flächen daher mit einbezogen.</p> <p>Um die vorhandenen Nutzgärten im nördlichen Teil der Gartenfläche planungsrechtlich zu sichern, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert.</p>
	35/7	sachlichen Teilregionalplan	<p>Des Weiteren verweisen Sie auf S. 14 auf den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Oder-Spree. Die Stadt Beeskow bildet darin einen Teil des weiteren Verflechtungsraumes, der in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden soll.</p> <p>Wir sind der festen Überzeugung, dass es dafür unabdingbar ist, erst einmal die Menschen vor Ort zu berücksichtigen. Wir wohnen und arbeiten hier in Beeskow und sorgen somit auch für das Wohl der Stadt.</p> <p>Uns ist es aber leider finanziell nicht möglich ein Haus zu bauen. Unsere Lebensqualität steckt in unserem Pachtgarten und dieses Stück Lebensqualität soll uns genommen werden, damit Menschen nach Beeskow ziehen können, die nur bedingt bzw. gar keinen Bezug zu dieser schönen Stadt haben. Wir sind der Meinung, bevor Menschen von außen gelockt werden, sind die Menschen, die bereits hier wohnen und arbeiten zu berücksichtigen.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Regionalplan definiert aus überörtlicher Sicht generelle Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Region. Das Ziel für die Stadt Beeskow ein Arbeits- und Wohnstandort zu sein und diese Funktion zu stärken bestimmt lediglich den Entwicklungsrahmen der Stadt. Danach soll sich die Stadt auch als Wohnstandort weiterentwickeln. Wie und wo diese Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes erfolgt, bestimmt der Stadtrat. Weder die Regional- noch die Bauleitplanung differenzieren die Bevölkerung an einheimischen oder zugereisten.</p>
	35/8	Nachfrage Gärten	<p>Die auf S. 28 beschriebene starke Nachfrage nach Wohnraum in Beeskow besteht ebenso für die Gärten in der Stadt. Es ist nicht möglich, in Beeskow alle Gärten platt zu machen, um Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>In der Stadt Beeskow besteht ein hoher Bedarf an unterschiedlichen Arten von Wohnraum, sowohl an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, als auch an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Mit einer Entwicklung des bereits erschlossenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes können andere unbebaute und unerschlossene Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht dem</p>



				<p>Leitbild der Innenentwicklung.</p> <p>Bei allen Planungen treten Zielkonflikte zwischen unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen - Wohnungen gegen Gärten - auf. Ziel einer abwägenden Planung ist ein gerechter Kompromiss. Diesen Kompromiss hat der Stadtrat gefunden. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 10.05.2022 werden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen. Die Gartenflächen nördlich des Kiefernweges bleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hiervon wird etwas weniger als die Hälfte der Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In etwas mehr als der Hälfte der Fläche werden die vorhandenen Nutzgärten planungsrechtlich gesichert.</p>
	35/9		Die Menschen vor Ort müssen vorrangig gebunden werden, bevor potentielle neue Einwohner angelockt werden.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Das hier formulierte Ziel einer vorrangigen Berücksichtigung von einheimischen vor zugereisten Menschen ist dem öffentlichen Baurecht und der Rechtsprechung fremd. Ziel ist eine gerechte Planung, die grundgesetzlich keinen Unterschied zwischen Menschen machen darf.</p>
		Lebensqualität Bewohner	Wir können nicht nachvollziehen, dass wir, als Einwohner von Beeskow, in unserer Lebensqualität so eingeschränkt werden müssen.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Anforderungen von Menschen bestmöglich erfüllt. Weder der bisherige Bebauungsplanvorentwurf noch der hieraus entwickelte Entwurf, mit Verzicht auf eine Überplanung der Gärten, schränkt die Lebensqualität der Stadtbewohner ein. Eine solche Planung wäre unzulässig.</p>
	35/10	Auslastung vor-	Es erschließt sich uns auch nicht, weshalb in Beeskow stetig	Hinweis wird zur Kenntnis genommen



		handene Baugebiete	<p>neues Bauland erschlossen werden muss, wo die vorhandenen Baugebiete nicht einmal annähernd ausgeschöpft sind. In der Städtebaulichen Studie (s.o.) wurde eine Erweiterung des Baugebietes „Südwald“ in Erwägung gezogen. Bis dato hat diese jedoch nicht stattgefunden. Für den Schneeberger Weg gibt es ebenfalls einen B-Plan. Dort ist momentan von einer Bebauung nichts ersichtlich. Noch weniger nachzuvollziehen ist, dass im Bebauungsgebiet „Mühlberg“ zurzeit nur 1 Haus gebaut wird. Von verschiedenen Stellen ist uns zu Ohren gekommen, dass die Grundstücke zwar durch die Stadt verkauft wurden, die neuen Eigentümer aber aufgrund der enorm gestiegenen Preise für u.a. Baumaterialien sich das ersehnte Haus nicht leisten können.</p> <p>An dieser Stelle muss sich die Stadt Beeskow fragen: Wie viele Baugebiete sollen noch erschlossen werden und dann unbebaut bleiben? Und ist das unverständliche Streben nach immer neuen Bürgern auf Kosten der alteingesessenen Bürger zielstrebend und gerechtfertigt?</p>	<p>Aufgabe der Stadtentwicklung ist es den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu dienen und erforderliche Planungen zur Bedarfsdeckung vorzubereiten.</p> <p>Der Vollzug der Planung obliegt dann den Eigentümern. Regelmäßig dauert es Jahre bis ein neu entwickeltes Baugebiet vollständig besiedelt ist. Auf die derzeitigen Rahmenbedingungen des Bauen - Krieg, Corona, Lieferketten und steigende Baupreise - hat die Gemeinde keinen Einfluss. Mit der Vorhaltung ausreichenden Baulandes übt die Gemeinde jedoch einen positiven Effekt auf die Entwicklung der Baulandpreise aus.</p> <p>Der indirekten Forderung des Einwenders einheimische Bürger vor Neubürgern zu begünstigen kann wie bereits dargelegt nicht gefolgt werden.</p>
	35/11	Umgang mit den Bürgern	Wir, als Gartenpächter, fordern einen gewissenhaften Umgang mit den bestehenden Gärten der Stadt und einen fairen Umgang mit den Bürgern der Stadt Beeskow.	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen.</p>