



Stadt Beeskow
Bebauungsplan W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (2) BauGB

Bearbeitungsstand: Februar 2023

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. 2 BauGB im Zeitraum 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind 2 Stellungnahmen, mit gleichlautenden Inhalt, fristgemäß eingetroffen. Keine Stellungnahme enthielt Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.



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

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Abwägungsvorschlag

Bürger Nr.	Unter- punkt	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (fett: Abwägungsvorschlag)	Beschluss der Stadtverordneten- versammlung		
					J	N	E
1-2	1-2/1	Einleitung	Ich habe seit vielen Jahren einen Garten im nördlichen Bereich (ehemals Zahn).	Wird zur Kenntnis genommen			
	1-2/2	Bedarf Gärten	Es ist nicht nachvollziehbar, dass immer mehr Garten- und Grünflächen Bauplänen der Stadt weichen sollen, obwohl es lange Wartelisten für Gärten gibt und hier ein großes Potential besteht welches zurzeit brach liegt und verwildert. Selbst Grünflächen die laut Bauplan später als Nutzgärten erhalten bleiben sollen.	Hinweis wird nicht gefolgt Die Gemeinde muss unterschiedlichen Entwicklungszielen dienen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Fall des Bebauungsplans Nr. W28 sind unter anderem die Belange der Gartenpächter gegen die Belange von Wohnungsuchenden abzuwägen. 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. 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. Mit diesem Beschluss wurde ein Kompromiss			



				gefunden, der den unterschiedlichen Anforderungen Rechnung trägt.			
	1-2/3	Stellungnahme untere Naturschutzbehörde	Zum Städtebaulichen Rahmenplan „Kiefernweg“ hat die untere Naturschutzbehörde am 14.06.2021 bei ihrer Stellungnahme die Inanspruchnahme des nördlichen Bereiches für eine Bebauung abgelehnt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Stadt Beeskow teilt die Ansicht der unteren Naturschutzbehörde über die nördliche Fläche nicht. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. W 28 waren Gartenflächen sowohl östlich als auch nördlich des Kiefernweges als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow hat am 10.05.2022 beschlossen, die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herauszunehmen. Der Stadtverordnetenversammlung hat auch beschlossen, die Gartenflächen nördlich des Kiefernweges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu lassen. In der Stadt Beeskow besteht ein hoher Bedarf an unterschiedlichen Arten von Wohnraum, sowohl an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, als auch Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Um den Bedarf gerecht zu werden, sollen 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 und einer Wiedernutzung zuzuführenden			

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



				Bereiche können Außenbereichsflächen von einer Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung. Von der nördlichen Gartenfläche wird etwas weniger als die Hälfte als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In etwas mehr als der Hälfte der Fläche werden die vorhandenen Nutzgärten planungsrechtlich gesichert.			
		Naturschutz	Durch das Bauvorhaben werden Belange des Naturschutzes beeinträchtigt und Lebensräume von vielen unter Artenschutz stehende Brutvögel, verschiedensten Kleinsäugern, Amphibien und Insektenarten vernichtet. Das wiegt um so schwerer, da die betroffenen Arten noch nicht einmal ermittelt wurden, sondern pauschal ausgeschlossen wurden. Entgegen den Erklärungen im Bauplan erfolgt in diesem Gartenbereich keine intensive Nutzung wie z.B. in Gartensparten, sodass diese Tiere in ihrem Lebensraum nicht eingeschränkt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Um die Belange des Naturschutzes gerecht zu werden und die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen werden Maßnahmen der Vermeidung, der Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus sind artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen, Fällungen und Rodungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich			



				besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).			
	1-2/4	Beschluss SVV	Am 11.10.2022 wurde bei der Stadtverordnetenversammlung der einstimmige Beschluss gefasst: Beeskow soll grüner werden und Lebensräume für Vögel und Insekten sollen gefördert und gesichert werden. Wie passt das zusammen, wenn hier ein bestehender Lebensraum durch teilweise Vollversiegelung und Bebauung zerstört wird ?	Hinweis wird zur Kenntnis genommen 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.			
	1-2/5	Kompensationsmaßnahme	Es mag ein guter Ansatz sein, je bebaute 50m ² einen Baum anzupflanzen,	Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
	1-2/6	Bauphase	aber durch die intensive Bauphase wird für viele Arten dieser Lebensraum für immer verloren sein.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Gemäß § 11 Abs. 1 der brandenburgischen Bauordnung sind Baustellen so einzurichten, dass Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. In der Teilfläche 1 wird eine sehr geringe GRZ von 0,2 bzw. 0,15 festgesetzt. Nur Einzelhäuser sind zulässig. Vorgesehen sind freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Geschosse. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bauphase ungewöhnlich intensiv oder zeitaufwändig wird.			



1-2/7	Artenschutz	Das Artensterben liegt schlichtweg an den Wegfall von wertigen Grünflächen, wie sie hier noch vorhanden sind, und an stetiger, sorgloser Erschließung, Verdichtung und Bebauung.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Von der 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. Das allgemeine Wohngebiet Teilfläche 1 liegt direkt am Kiefernweg und ist schon erschlossen. Die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur ist schon vorhanden. Mit einer Entwicklung dieses bereits erschlossenen Gebiets können andere nicht erschlossene Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen mit 0,15 bzw. 0,2 deutlich unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,4. Damit wird eine geringe Baudichte gesichert.			
1-2/8	Planungshoheit der Gemeinde	Die Planungshoheit der Gemeinde darf nicht als Grundrecht zum Landverbrauch missverstanden werden, sondern als Verpflichtung zur Erhaltung des Bodens auch für nachfolgende Generationen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Gemeinde muss unterschiedlichen Entwicklungszielen dienen. 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. 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.			



				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. Mit diesem Beschluss wurde ein Kompromiss gefunden, der den unterschiedlichen Anforderungen Rechnung trägt.			
	1-2/9	Nahrungserzeugung	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.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen In der aktuellen Situation erscheint der Hinweise berechtigt, erkennt jedoch die Langfristigkeit städtebaulicher Planungen.			
	1-2/10	sparsamen Umgang mit Grund und Boden	Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinden zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, (§ 1 Abs. 1 BauGB) Selbst die Bundesregierung hat sich für eine drastische Senkung des Flächenverbrauchs ausgesprochen. Abgekürzt	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. 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. Das Gebiet um den Kiefernweg ist schon erschlossen. Die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur ist schon vorhanden. Mit einer Entwicklung dieses bereits erschlossene Gebiet können andere nicht erschlossene Flächen von einer Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.			
	1-2/11	Außenbereich	Des Weiteren ist die Fläche des nördlichen Teiles im Außenbereich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das allgemeine Wohngebiet Teilfläche 1 befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35			



				BauGB. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht nicht zulässig. Daher wird der Bebauungsplan Nr. W 28 aufgestellt. Der Bebauungsplan ist das rechtliche Instrument zur Baurechtschaffung, in dem alle relevanten Belange erhoben, geprüft und abgewogen werden. 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.			
	1-2/12	Wirtschaftlichkeit	Es ist fraglich, ob die notwendigen Aufwendungen für Straßenbau sowie den Bau von Versorgungsanlagen von Steuergeldern überhaupt für die Stadt wirtschaftlich ist unter den jetztigen Rekordpreisen und das Interesse an Baugrundstücken überhaupt noch besteht.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen 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 dem vorhandenen Kiefernweg können sowohl die vorhandenen und geplanten Geschosswohnungsbauten in den Teilflächen 2 und 3 als auch die geplante Einfamilienhäuser in Teilfläche 1 kostengünstig erschlossen werden.			
	1-2/13	Überdenken der Planung	Appell an Sie als Entscheidungsträger! 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! Ich möchte Sie bitten meine oben aufgeführten Bedenken zu berücksichtigen.	Hinweis wird gefolgt Alle im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen.			