

**Synopse**  
**der Stellungnahmen zum Verfahren**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat"**  
**Beteiligung TöB - § 4 (2) BauGB**

Erstellungsdatum: 03.06.2025 16:48

Verfahrensträger: Stadt Beeskow

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit: Privatperson</b></p> <p>Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland ID: 1000</p>	<p>Es gibt keine ergänzenden Angaben für die Trink- und Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Öffentlichkeit:</b></p> <p>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Lindenallee 51 15366 Hoppegarten</p> <p>vom 11.02.2025</p>	<p>Aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) verwaltet die Bundes- und Landesstraßen und ist für die Er- und Unterhaltung zuständig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundes- und Landesstraßen darf nicht beeinträchtigt werden.</li> <li>2. Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass Belange des LS nicht berührt werden.</li> <li>3. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das kommunale Straßennetz (Neue Heimat) mit Anbindung an die Landesstraße (L) 422 im Abschnitt 005, ca. bei km 3,574.</li> <li>4. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass für Lärmschutzmaßnahmen, die ggf. wegen des Verkehrslärms, von der nahegelegenen L 422 ausgehend, erforderlich werden, keine Kosten von der Straßenbauverwaltung getragen werden. Diese gehen zu Lasten des Investors.</li> <li>5. Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen zur Zeit keine Planungs- und Ausbauabsichten im betroffenen Plangebiet.</li> <li>6. Der LS ist bei der weiteren Planung zu beteiligen.</li> </ol> <p><b>Ich stimme dem Bebauungsplan und der geplanten FNP-Änderung grundsätzlich zu.</b></p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b></p> <p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 14467 Potsdam</p> <p>vom 12.02.2025</p>	<p>Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ziele der Raumordnung stehen <b>nicht entgegen</b> Planungsabsicht</li> </ul> <p>Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>1</sup> an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, ins-besondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Zielfrage vom 11.03.2024</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. 1 S. 235)</p> <p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35)</p> <p>Die Beurteilung aufgrund der folgenden Regionalpläne bzw. Entwürfe erhalten Sie durch die Regionale Planungsgemeinschaft: Region Oderland-Spree Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Oderland-Spree, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 42 vom 27.10.2021, S.812</p> <p>Entwurf des sachlichen Teilregionalplans Erneuerbare Energien der Region Oderland-Spree vom 29.01.2024, öffentliche Auslegung vom 11.03.2024 bis 17.05.2024; im Internet aufrufbar unter <a href="https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien">https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien</a></p>	

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Bindungswirkung                      Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.                      Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>• Wir bitten, Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: <a href="mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de">gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de</a>.</li> <li>• Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) Bau GB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach <a href="mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de">gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de</a> sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbewachung: <a href="mailto:PLIS@lbv.brandenburg.de">PLIS@lbv.brandenburg.de</a>.</li> <li>• Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf</a>.</li> </ul>	<p>Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen Planungsabsicht.                      Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b></p> <p>Landesamt für Umwelt Postfach 10 61 1 14410 Potsdam</p> <p>vom 0.4.03.2025</p>	<p>Landesamt für Umwelt • Abteilung Technischer Umweltschutz 2</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Sachstand: Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf Neue Heimat der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dafür soll u.a. ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Rechtsgrundlagen § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf Neue Heimat der Stadt Beeskow, Stand Oktober 2024, keine Bedenken. Nutzungskonflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.</p> <p><b>Den Aussagen zu den Auswirkungen der Planung im Umweltbericht, Schutzgüter Klima/Luft und Mensch/Bevölkerung, kann gefolgt werden.</b></p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b></p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p> <p>vom 11.03.2025</p>	<p>Geplant ist die Entwicklung eines Wohnstandortes auf ca. 2,5ha im Außenbereich von Beeskow/OT Kohlsdorf.</p> <p>Die Verbände sehen die Planung kritisch, zumal im ausgewiesenen Plangebiet neben landwirtschaftlicher Fläche im östlichen Bereich auch Wald betroffen ist.</p> <p>Das eigentliche Baufenster befindet sich im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes. Daher fordern wir den Waldbereich in jedem Fall aus dem Plangebiet auszugrenzen (um späteren Begehrlichkeiten vorzubeugen!).</p> <p>Bedenken bestehen auch aus städtebaulicher Sicht. Ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Bestand ist nicht hinreichend gegeben. Hier hätte sich das Flst. 85 zur beidseitigen Straßenbebauung eher angeboten. Nicht umsonst sind die Flächen nicht Bestandteil der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung.</p> <p>Bislang ist nicht ersichtlich, inwiefern naturschutzfachliche Belange, insbesondere der Artenschutz beachtet werden.</p> <p>Zu prüfen ist auch, welche Möglichkeiten bestehen, die Aufbringung von Solarmodulen auf der Dachfläche festzusetzen.</p> <p><b>FAZIT:</b></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegenüber der baulichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Diese Bedenken werden noch verstärkt, da Wald flächenmäßiger Bestandteil des Plangebietes ist.</p>	<p>Die Waldflächen werden zur Nutzung als private Waldfläche in ein festgesetzte Waldfläche zur privaten Nutzung vorgesehen Der Wald wird vom Vorhabensträger weiter als Wald genutzt</p> <p>Stellungnahme vom 11.03.2024 Die untere Forstbehörde, Forstamt Oder-Spree stimmt dem Planentwurf zu.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Ein Nachweis für den bestehenden Bedarf wurde nicht erbracht.</p> <p>Darüber hinaus ergänzen wir:</p> <p>Das Plangebiet wird im westlichen Teil von einer Ackerbrache eingenommen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Wäldchen aus Kiefern, Birken, Robinien und Eichen.</p> <p>Im Gebiet werden auch Düngestoffe, ungenutzte landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge (z. T. nicht mehr zugelassen) gelagert. Hier sollte eine Beräumung der Fahrzeugwracks erfolgen. Der Dünger sollte nur auf einer wasserundurchlässigen Fläche gelagert werden.</p> <p>Einer der Naturschutzverbände hat eine weitere Inanspruchnahme von Wald grundsätzlich abgelehnt („Moratorium“).</p> <p>Der Artenschutzbeitrag hat mehrere Brutvogelarten (z. B. Feldlerche) nachgewiesen, aber auch Vorkommen der Zauneidechse. Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Eidechsen sind umzusiedeln. Der Bereich der Artenschutzkartierung war kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Es besteht kein Nachweis für den bestehenden Bedarf des Waldes Der Wald ist in privat Besitz und bleibt erhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wald wird im Bebauungsplan nicht überplant.</p> <p>Folgende Festsetzungen werden getroffen:</p> <p>VASB 1 Bauzeitenregelung:</p> <p>Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung in den Baufeldern im PG zwischen dem 01.10. und 29.02. erfolgen. Alternativ kann bei Negativbefund durch einen Fachgutachter eine Baufeldfreimachung auch außerhalb dieser Zeit erfolgen.</p> <p>VASB 2 Reptilienschutzzaun:</p> <p>Zum Schutz vor Einwanderung von Reptilien ist an der nördlichen Grenze zur Baufläche am Gehölzstreifen ein temporärer Reptilienschutzzaun herzustellen.</p> <p>VASB 3 Erhalt Habitat:</p> <p>Der Gebüschstreifen an der Nordgrenze des PG in welchem die Zauneidechse nachgewiesen wurde ist dauerhaft zu erhalten. A 1 Anlage Streuobstwiese Umfang 9.019 m<sup>2</sup></p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Für die Dachflächen sind Solaranlagen festzusetzen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung und um Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Als Ausgleich für den Verlust von geringwertigen Biotoptypen und den Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Versiegelung von Böden erfolgt im PG die Anlage einer Streuobstwiese. Der Flächenumfang für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 2.565 m<sup>2</sup> für den Verlust von Biotopen und 1.539 m<sup>2</sup> für Bodenversiegelungen bei einem</p> <p>Kompensationsumfang von 1: 2. Bei insgesamt beplanten 9.019 m<sup>2</sup> sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend kompensiert. Auf der Fläche sind 50 Hoch- und Halbstämme im versetzten Pflanzraster von 9 m x 10 m zu pflanzen. Es ergibt sich aus dem Flächenzuschnitt eine mehrreihige Obstbaumpflanzung. Bei der Art- und Sortenwahl wurde der Schwerpunkt auf die Wahl alter Sorten gelegt, welche verträglich mit den standörtlichen Gegebenheiten sind und als Befruchter dienen können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b> Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde -</p>	<p>nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zu diesem Sachverhalt gibt der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Forstamt Oder-Spree als zuständige untere Forstbehörde folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Im Planungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 mit Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 73 der Stadt Beeskow ist eine Waldfläche gemäß § 2 Absatz 1 und 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) 1 betroffen.</p> <p>Die entsprechende Waldfläche befindet sich in der Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1, auf dem Flurstück 87/4. Im Datenwerk der Forstverwaltung wird diese unter der Forstabteilung 4159 b1, zum Waldgebiet Tauche (WAG 173) geführt. Sie hat eine Größe von ca. 4.678 m<sup>2</sup>.</p> <p>Entsprechend der Planung soll ein Teil des nicht mit Wald bestockten Flurstückes als allgemeines Wohngebiet sowie als privates Grünland entwickelt werden. Der Waldbereich soll erhalten bleiben. Eine Überbauung der Waldfläche ist nicht angedacht.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Für den bewaldeten Teil des Flurstückes 87/4 gilt das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).</p> <p><b>Das Forstamt Oder-Spree stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat" mit Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 73 der Stadt Beeskow im Parallelverfahren zu.</b></p>	<p>Die Zustimmung der Forstbehörde wird zu Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b></p> <p>Landkreis Oder-Spree Der Landrat Untere Bauaufsichtsbehörde Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow</p> <p>vom 19.03.2025</p>	<p><b>Keine Äußerungen</b></p> <p>Kataster- und Vermessungsamt Eigenbetrieb Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung</p> <p><b>Keine Einwände</b></p> <p>Amt für Recht, Ordnung und Straßenverkehr - SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b>Umweltamt</b> <u>Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.</p> <p>Eingriffsregelung § 13 ff BNatSchG): Mit Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 770 m<sup>2</sup> des Plangebietes überbaut werden. Die Folge sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere des Boden- und Wasserhaushaltes. Mit den festgelegten und im Umweltbericht genannten Kompensationsmaßnahmen (Schutz eines Gebüschstreifens und der Anlage einer Streuobstwiese) können die verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden.</p> <p>Artenschutz: Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen Reptilien und Vögel. In Auswertung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, bei keiner der geprüften europarechtlich streng oder besonders geschützten</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Arten, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Es wird um Aufnahme der folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gebeten:</p> <p><b>Festsetzungen</b></p> <p>VASB 1 Bauzeitenregelung:</p> <p>Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung in den Baufeldern im PG zwischen dem 01.10. und 29.02. erfolgen. Alternativ kann bei Negativbefund durch einen Fachgutachter eine Baufeldfreimachung auch außerhalb dieser Zeit erfolgen.</p> <p>VASB 2 Reptilienschutzzaun:</p> <p>Zum Schutz vor Einwanderung von Reptilien ist an der nördlichen Grenze zur Baufläche am Gehölzstreifen ein temporärer Reptilienschutzzaun herzustellen.</p> <p>VASB 3 Erhalt Habitat:</p> <p>Der Gebüschstreifen an der Nordgrenze des PG in welchem die Zauneidechse nachgewiesen wurde ist dauerhaft zu erhalten. A 1 Anlage Streuobstwiese Umfang 9.019 m<sup>2</sup> Als Ausgleich für den Verlust von geringwertigen Biotoptypen und den Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Versiegelung von Böden erfolgt im PG die Anlage einer Streuobstwiese. Der Flächenumfang für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 2.565 m<sup>2</sup> für den Verlust von Biotopen und 1.539 m<sup>2</sup> für Bodenversiegelungen bei einem Kompensationsumfang von 1: 2. Bei insgesamt beplanten 9.019 m<sup>2</sup> sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend kompensiert. Auf der Fläche sind 50 Hoch- und Halbstämme im versetzten Pflanzraster von 9 m x 10 m zu pflanzen. Es ergibt sich aus dem Flächenzuschnitt eine mehrreihige Obstbaumpflanzung.</p>	<p>Die Aufnahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan werden vorgenommen.</p>



Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>der Baugrenzen zulässig. (§ 20 Abs. 4 BauNVO)"</p> <p>Der § 20 Abs. 4 BauNVO bezieht sich auf die Ermittlung der Geschossfläche, welche im B-Plan nicht festgesetzt ist. Hier gibt es ein Widerspruch, der aufzuklären ist.</p> <p>3. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. In der BbgBO ist die max. Höhe eines Vollgeschosses nicht begrenzt. Um dem Ziel dieser Planaufstellung gerecht zu werden, sollte zusätzlich eine max. Gebäudehöhe gemessen von OK Straße festgesetzt werden.</p> <p><b>Aufgabengebiet Bauleitplanung</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ansatzpunkte für eine städtebauliche Begründung ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB (dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Orts- und Landschaftsbild).</p> <p>Ausreichend und erforderlich ist eine Planung, der ein entsprechendes öffentliches Interesse zu Grunde liegt. Die Verfolgung allein privater Interessen entspricht diesem Gebot nicht.</p>	<p>Die Terrassen außerhalb der Baugrenze werden zurückgenommen.</p> <p>Die Geschossflächenzahl wird im B-Plan übernommen.</p> <p>Die max. Gebäudehöhe von OK Straße wird mit 8,95 m festgesetzt.</p> <p>Die Bezugshöhe für das Baugrundstück ist die Höhe der nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche.</p> <p>Ziel ist es, eine verträgliche Entwicklung des Siedlungsbereiches des Ortsteils zu erreichen. Bevor große Eingriffe in den sensiblen Außenbereich erfolgen, sind vorhandene Baulücken und verträgliche Ergänzungen im Randbereich zu prüfen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit ihrer Familie im ländlichen Umfeld (Ortsteil Kohlsdorf) zu verbleiben. Da das eigene Grundstück direkt an den Siedlungsrand grenzt, ist mit der naturnahen Umgrenzung von Wald und der Anlage einer Streuobstwiese eine verträgliche Entwicklung im geplanten Rahmen gegeben.</p> <p>Die Inanspruchnahme vorhandener Baulücken wurde vor Jahren von der Stadtverwaltung geprüft. Der überwiegende Teil wurde von den Eigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt und soll für Familienmitglieder reserviert bleiben.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Für die Beplanung eines Grundstücks, mit der Absicht ein Wohnhaus zu errichten, ist der Nachweis, dass damit auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen der Kommune verfolgt werden, schwer zu erbringen.</p> <p>Mit Aufstellung eines Bauleitplanes sind die Angaben der Gründe für die Planung darzulegen. Es sind die Gesichtspunkte deutlich zu machen, aus denen sich die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt.</p> <p>Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden.</p> <p>Die Erweiterung des Ortsteiles in südlicher Richtung (der Ortsteil wird mit Nichten zusammengefasst, noch wird der Ortskern geschlossen - siehe Begründung Seiten 5 und 9) ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die Inanspruchnahme einer</p>	<p>Stellungnahme vom 11.03.2024 von Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p> <p>Die Stadt Beeskow gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Die Entscheidung der Stadt ist richtig neuen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Stellungnahme vom 12.02.2025 von Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p> <p>Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen Planungsabsicht</li> </ul> <p>Stellungnahme vom 18.03.2025 Regionale Planungsstelle</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen und Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p>Als städtebauliches Ziel ist Wohnen und Freiraumnutzung die Grünverbindung vom Geltungsbereich bis zur Waldfläche vorgesehen. Eine Städtebauliche Verbesserungen zu erreichen und einen Beitrag zur sozialen und demografischen Mischung zu leisten</p> <p>Geplant ist eine Straßenbegleitende Bebauung im südwestlichen Bereich Im hinteren der geplanten Bebauung soll ein Haus- und Nutzgarten, sowie eine Streuobstwiese entsteht.</p> <p>Städtebaulich schließt das Flurstück 87/4 an die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung an und somit an vorhandener Bebauung.</p> <p>Auch eine private Nutzung ist im öffentlichen Interesse das die Bevölkerung nicht abwandert und das Zusammenleben auf dem Land erleichtert wird. Die unbebauten Grundstücke im Siedlungsbereich sind in privaten Besitz.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Außenbereichsfläche, trotz einer Vielzahl vorhandener Baulücken widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Das Gebiet soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt werden. Voraussetzung dafür ist, das Abstellen des Planes auf ein konkretes Vorhaben, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll und das Verfügen des Vorhabenträgers über die nötigen Grundstücke. Die Durchführung des Vorhabens ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>Der vorliegende Planentwurf erfüllt diese Bedingungen nicht. Entsprechend dem Ansinnen der Eigentümerin, soll lediglich Wohnbebauung entstehen (für ihre Familie).</p>	<p>Das konkrete Vorhaben besteht darin Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung Entstehung einer Streuobstwiese zu vereinbaren. Gehölze können vor zunehmenden Extremereignissen wie Dürre, Wind und Starkregen schützen. Die Gemeinde profitiert durch die Pflanzung von Gehölzen. Die Eigentümerin schafft nicht nur Wohnraum für eine 5-köpfige Familie. Sie trägt einen positiven Teil für die Allgemeinheit zur Klima- und Artenschutz Erhaltung bei.</p> <p>Studie Klimaangepasster Streuobstanbau Quelle: Naturschutz und Landschaftsplanung vom 03.04.2025</p> <p>Ausgangssituation Seit den 1980er Jahren wurden in Brandenburg keine nennenswerten neuen Streuobstwiesen mehr angelegt.</p> <p>Auch eine private Nutzung ist im öffentlichen Interesse das die Bevölkerung nicht abwandert und das Zusammenleben auf dem Land erleichtert wird. Die unbebauten Grundstücke im Siedlungsbereich sind in privaten Besitz.</p> <p>Durchführung des Vorhabens ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Durchführungsvertrag konkretisiert die im VBP festgelegten städtebaulichen Rahmenbedingungen und regelt die Details der Erschließungsmaßnahmen, die der Vorhabenträger zu übernehmen hat.</p> <p><b>Landwirtschaftsamt</b> <i>Sachgebiet Agrarentwicklung</i></p> <p>Das Plangebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet. Demnach berührt das vorliegende Vorhaben landwirtschaftliche Belange. Die Vorhabenträgerin ist gleichzeitig auch die Eigentümerin des betroffenen Flurstückes.</p> <p>Auch aus unserer Sicht ist es positiv zu bewerten, junge Familien im ländlichen Raum anzusiedeln bzw. zu halten. Damit werden die ländliche Region und somit auch die <b>Landwirtschaft vor Ort gestärkt</b>.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Nach den textlichen Festsetzungen werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen als zulässige Anlagen ausgeschlossen. Für alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen wird aber die Option für die Errichtung eröffnet. Ein konkretes Vorhaben ist also nicht beschrieben. Insofern kann es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln. <b>In diesem Zusammenhang ist dann auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet - anzuzweifeln.</b></p> <p>Die unter Teil B aufgeführten textlichen Festsetzungen auf dem Plandokument stimmen nicht mit den in der Begründung erläuterten Festsetzungen überein. So werden die unter TF 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in der Begründung nicht erwähnt. Dafür sollen Läden und Gaststätten zulässig sein. Die Aussage zu den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist nicht zielführend. Hier hat sich der Planer eindeutig für oder gegen eine Zulässigkeit zu entscheiden (sollen nicht errichtet, aber auch nicht ausgeschlossen werden???). Wie allerdings oben dargelegt, sind all diese Nutzungen über eine vorhabenbezogenen B-Plan nicht realisierbar. Unabhängig davon wird die Umsetzung der Anlagen aufgrund der geringen Baufläche nicht möglich sein.</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)</p> <p>Nach dem neuen § 12 Absatz 3a BauGB kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet auch allgemein festgesetzt werden. Die Konkretisierung des Vorhabens muss dann aber im Durchführungsvertrag erfolgen, auf den in den Festsetzungen zu verweisen ist. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden. Die Regelung ist im Gesetzgebungsverfahren bestätigt und lediglich in der Formulierung präzisiert worden.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet dient dazu, ein konkretes Wohnbauvorhaben in der Stadt zu planen und zu realisieren, indem er die baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet festlegt. Das Vorhaben des Vorhabenträgers besteht darin die Planung Wohnbebauung mit Nutzgarten, Errichtung einer Obststreuwiese und die Erhaltung des vorhandenen Waldes.</p> <p>In diesem Fall ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, was bedeutet, dass Wohngebäude, Versorgungs- und Infrastrukturgebäude sowie andere nicht störende Nutzungen erlaubt sind.</p> <p>Die unter Teil B aufgeführten textlichen Festsetzungen auf dem Plandokument und der Begründung erläuterten Festsetzungen werden angepasst.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
	<p>Die in der Begründung (in den textlichen Festsetzungen auf dem Plandokument nicht enthalten) hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der Baugrenzen formulierte Festsetzung ist nicht nachvollziehbar und nicht begründet. An das Wohnhaus angebaute Terrassen gehören zum Hauptbaukörper und sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Durch eine entsprechende Festlegung der Baufenster/Baugrenzen ist diese Forderung problemlos umzusetzen (festgesetztes Baufenster 25 m x 58 m sollte das ermöglichen).</p>	<p>Die Rücknahme der Festsetzung von Terrassen außerhalb der Baugrenze wird gefolgt.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b> DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Martin-Ebell- Straße 15, 16816 Neuruppin  vom 26.02.2025</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.  Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Ost32_2024_86551 vom 19.02.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>Öffentlichkeit:</b> Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20 Haus 5 15806 Zossen  vom 14.02.2025</p>	<p>zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. <b>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern</b> Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: <a href="https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf">https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf</a> Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: <a href="https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899">https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899</a></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Öffentlichkeit: Privatperson</b>  EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg  vom 13.02.2025</p>	<p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. <b>Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</b> Unsere Kontaktdaten haben sich geändert! Ab sofort erreichen Sie unsere Fachabteilung für "Träger öffentlicher Belange" ausschließlich unter folgender eigenständiger E-Mailadresse: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>