

## Öffentlichkeit 4

<b>Stellungnahme vom 09.09.2024</b>
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Gemeinde Steinhöfel möchte ich als Bürgerin dieser Gemeinde meine Stellungnahme einreichen. Der vorliegende Plan hat langfristige Auswirkungen auf die Entwicklung unserer Gemeinde. Daher betrachte ich diesen Flächennutzungsplan als große Chance zur Entwicklung unserer Gemeinde. Demzufolge halte ich es für wichtig, einige Aspekte des Entwurfs kritisch zu beleuchten. Ebenfalls sehe ich mich in der Verantwortung, die vorliegende Begründung und insbesondere zu den nachfolgenden Prüfgebieten zu erörtern und kritische Fragen zu stellen.</p>
<p>Zu Beginn möchte ich kurz auf Punkt 3.3.2 eingehen. Die Buslinie 970 zwischen Müncheberg und Frankfurt (Oder) hat keinen Halt in Tempelberg und Steinhöfel.</p>
<p>Fokus dieser Stellungnahme liegt in Punkt 9 der Begründung, und zwar der Neuinanspruchnahme von Flächen — Prüfflächen. Ich möchte vorausschicken, dass diese Stellungnahme nicht gemäß einem Fließtext erarbeitet worden ist, sondern eine Vielzahl an Fragestellungen und Anmerkungen hervorbringt. Diese sind mit der Bitte um sachliche und kritische Prüfung sowie Beantwortung erwünscht.</p>
<p>Zum Prüfgebiet Müncheberger Straße (TEMP2)</p> <p>1. Die Stellungnahmen öffentlicher Belange sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingeholt werden. Welche Erkenntnisse und Anforderungen gehen aus den Stellungnahmen der Beteiligten hervor? Eine Ergänzung zur vorliegenden Begründung geht nicht hervor.</p>
<p>2.</p> <p>a. Es wird von einem erhöhten Aufwand für Abbruch von Bestandsgebäuden und Entsieglung dieser Flächen verwiesen. Auf Teilen der Prüffläche befand sich das ehemalige LPG-Gelände, sowie eine Tankstelle. Hier muss davon ausgegangen werden, dass diverse Schadstoffe und Kontaminationen zu erwarten sind. Aufgrund des Tank- und Viehbetriebs in der Vergangenheit sind Bodenanalysen notwendig. Liegen orientierende bzw. belastbare Bodenanalysen vor? Welche Erkenntnisse konnten aus dem Gutachten gewonnen werden?</p>
<p>b. Wer hat die Bodenanalysen durchgeführt? Hierbei ist auch festzustellen, dass eine Analyse von Schadstoffen notwendig erscheint, um die Qualitätsansprüche des Bodens für eine dauerhafte Wohnbebauung sicherzustellen. Wer trägt die Kosten?</p>
<p>c. Sollte ein Investor die Fläche realisieren wollen, dann gibt es im Zuge eines städtebaulichen Durchführungsvertrages Möglichkeiten die Kosten auf den Investor umzulegen. Gehen wir davon aus, dass die Fläche in Einzelgrundstücke parzelliert werden soll und an bspw. junge Familien veräußert wird, dann möchte ich anmerken, dass dies eine finanzielle Zumutung ist, sodass hier in Betracht gezogen werden sollte, dass etwaige Kosten innerhalb der Gemeinde verbleiben.</p>
<p>d. Eine Wohnbebauung unterliegt erhöhtem Schutz der Bewohner, daher sollten zunächst aussagekräftige, aber mindestens orientierende Emissionsgutachten vorliegen, die Aussagen über Immissionen durch Emissionen treffen können. Daher wäre es wünschenswert eine gutachterliche Prüfung vorzunehmen, bevor die Prüffläche als geeignet eingestuft wird.</p>
<p>3. Welches Gutachterbüro hat Erhebungen bzw. Bewertungen darüber durchgeführt, dass die Fläche als geeignet für Wohnbebauung eingestuft werden kann? Hier sollte eine ausführliche Begründung zur Einordnung erfolgen.</p>
<p>4. Es wird Bezug darauf genommen, dass die Prüffläche an die bestehenden Siedlungsgebiete angeschlossen sowie städtebauliche Missstände am Ortseingang behoben werden können. Wie sehen die Maßnahmen zur Behebung aus? Ist eine infrastrukturelle Entwicklung dieses Bereiches bereits in Planung? Welche Maßnahmen wurden oder werden getroffen? Wie ist die aktuelle Infrastruktur zu bewerten, dass diese Einschätzung erfolgen konnte. Hier stellt sich die Frage, ist die vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Straßen oder Versorgungsleitungen entsprechend belastbar, um diesen perspektivischen Anschluss zu gewährleisten? Welches Ingenieurbüro hat hierzu Erhebungen unternommen? Welche Kostennote ist für unsere Gemeinde zu erwarten?</p>
<p>Grundsätzlich möchte ich darauf hinweisen, dass Aufgrund der Größenordnung des zukünftigen Plangebietes sich die Frage aufdrängt, warum lediglich von einem Bebauungsplan voraussichtlich ausgegangen werden soll.</p>
<p>Es ist dringend empfehlenswert einen zukünftigen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan durch unsere Gemeindevertreter beschließen zu lassen. Zum einen dient es zur Absicherung unserer Gemeinde hinsichtlich des Bebauungsumfanges sowie der zu erwartenden Kosten. Zum anderen bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, eines städtebaulichen Vertrages. Dieser kann die Belange unserer Gemeinde absichern.</p>

<p><b>Zum Prüfgebiet Schul Straße (TEMP3)</b></p> <p>5. Aufgrund der Lage in der Ortschaft ist eine Mischbebauung, für Wohnen im Siedlungsbau und Mehrfamilienbauweise, hier Nutzung für barrierefreies Wohnen, empfehlenswert. Die Fläche lediglich für eine spezifische Bebauungsart festzulegen, erachte ich als nicht sinnvoll an. Die Prüffläche sollte einer Mischnutzung zugeführt werden und nicht einer speziellen. Unsere Gemeinde investiert Gelder in die Entwicklung eines Flächennutzungsplans und dieser besteht für Jahre und fixiert die Entwicklung der Gemeinde Steinhöfel und deren Ortsteile, daher ist es folgerichtig die Nutzung nicht auf eine Nutzungsart zu beschränken, sondern dies durch ein Mischgebiet offener in seiner Bebauung zu gestalten.</p>
<p>6. Von welcher Art von Immissionen für die Menschen/Anwohner ist auszugehen? Eine Baumschule versteht sich in der Regel als erwerbsmäßige bewirtschaftete Anbaufläche von Bäumen, Sträucher, etc.. Zudem ist nicht von Schadstoffen durch die anliegende Baumschule auszugehen. Hierbei wäre hilfreich zu erfahren welches Gutachten vorliegt, das eine entsprechende Immissionsbelastung begründet.</p>
<p>7. Sind Erhebungen geplant, die eine potenzielle Gemengelage hervorrufen könnten? Wer wird bestellt, um die Gemengelage einzuschätzen? Ausgehend von der aktuellen Situation der Prüffläche ist von geringfügigen Immissionen resultierend aus einer möglichen Gemengelage auszugehen.</p>
<p>8. Nun, da Immissionen angebracht worden sind, stellt sich auch die Frage, wie diese Immissionen entstanden sind? Welche Emissionskartierung wurde vorgenommen, um Immissionen aus der Baumschule oder durch ein potenzielles Heranrücken festzustellen? Ausgehend davon, dass eine Baumschule sogar zuträglich bzw. zur Wohnqualität positiv beitragen kann, kann ich als Laie zunächst keine Einschränkungen für Mensch und Tier feststellen. Bitte beachten Sie, dass ein entsprechendes aussagekräftiges, geprüftes und objektives Gutachten vorliegen sollte, bevor eine Festsetzung darüber erlassen wird, dass eine Wohnbebauung oder ein Mischgebiet als nicht geeignet beschlossen wird.</p>
<p>9. Eine Geländeprofilierung ist nicht als Gefährdung einer zukünftigen Bebauung zu erachten. Ausgehend davon, dass vor Beginn jedes Vorhabens das Gelände von Gehölz befreit werden muss, sowie Geländeprofilierungen anzunehmen sind. Dies kann auch im Falle einer kleinteiligen Parzellierung in der Prüffläche befindlichen Grundstücke angewendet werden. Eine erforderliche Geländeprofilierung kann kostensicher durch den privaten Häuslebauer durchaus erbracht werden und stellt keine großen Hürden dar.</p>
<p>10. Wie steht die Gemeinde zu der wertmindernden Entwicklung für die Grundstücke, die sich in der Prüffläche befinden? Für die neue Darstellung des Flächennutzungsplans wird eine Waldfläche in diesem Bereich vorgesehen. Welches Gutachterbüro gibt hierzu die fachliche Einschätzung ab? Gibt es eine Möglichkeit darin Einsicht nehmen zu können, sodass auch wir Gemeindeglieder und Bewohner die Möglichkeit haben, den Erkenntnissen folgen zu können?</p>
<p>Grundsätzlich möchte ich anbringen, dass laut Quellenangaben kein Verweis auf erbrachte Gutachten zu entnehmen ist. Hier findet sich lediglich der Hinweis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung diese herangezogen werden. Wie können wir als Bürger über die Ergebnisse informiert werden?</p>
<p>Derzeit erscheint die Begründung nicht ausreichend durch Gutachten von Sachverständigen untermauert. Es gibt keinen Hinweis, welche öffentlichen Träger zum Flächennutzungsplan beteiligt wurden, sodass auch hier keine Erkenntnisse der jeweiligen Stellungnahmen vorliegen. Der Hinweis, dass ein Umweltbericht vorliegt bzw. herangezogen wurde, erscheint hier ungenügend. Welches Büro hat den Umweltbericht verfasst? Es wird nur deutlich, dass die GRUPPE PLANWERK diesen Bericht zur Begründung verfasst hat.</p>
<p>Daher bitte ich um sachlichen und kritischen Umgang dieser Fragen und Anmerkungen zur vorliegenden Begründung und freue mich auf Ihre Rückmeldung.</p>
<p>Gerne stehe ich Ihnen zu einem Gespräch im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung zur Verfügung.</p>

## Öffentlichkeit 5

<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p>
<p><b>Stellungnahme vom 13.09.2024</b></p>
<p>Einspruch gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhöfel</p>
<p>Anbei übersenden wir Ihnen im Namen der Bürgerinitiative pro Natur und Mensch Oder-Spree unseren Einspruch gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhöfel. Wir möchten Sie bitten die von uns zusammengetragenen Punkte zu prüfen und in den Vorentwurf des neuen FNP zu übernehmen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Über eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung würden wir uns sehr freuen.</p>
<p>1) WEG 60 aus Flächennutzungsplan entfernen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>
Der sachliche Teilregionalplan erneuerbare Energien befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Solange der Teilregionalplan keine Gültigkeit hat darf dieses Gebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
2) Naturschutzgebiete FFH und ProNatura Die Naturschutzgebiete wie z.B. FFH und ProNatura haben sich durch den immensen Ausbau der erneuerbaren Energien in unserer Region derart verschoben, dass eine Neubewertung erforderlich ist. Der Ist-Stand muss von den zuständigen Behörden und Naturschutzverbänden erfasst und neue Schutzzonen festgelegt werden. Wir als Bürgerinitiative unterstützen bei diesem Thema und haben schon Kontakte zu einigen Naturschutzverbänden aufgenommen.
3) Biotope wurden nicht aus dem aktuell gültigen FNP übernommen und fehlen im Entwurf des neuen FNP.
4) Die Gemeinde Steinhöfel hat bereits 3,2 % ihrer Fläche für Solarenergienutzung ausgewiesen. Hinzu kommen bestehende Windkraftanlagen, die flächenmäßig hinzugerechnet werden müssen. Wir fordern für das gesamte Gemeindegebiet eine Restriktionszone für den Bau von neuen Solar- und Windkraftanlagen. Ein weiterer Ausbau der erneuerbaren Energien ist nicht tragbar. Auch bei dem aktuellem Ausbaustand kommt es schon zu Umzingelungen von Ortsteilen.
5) Die Erdgaspipeline Jamal fehlt im FNP und muss mit Restriktionszonen und Flugkorridor für die wöchentliche Überprüfung der Leitung im FNP eingetragen werden.
6) Der Schutzradius um das Drehfunkfeuer Fürstenwalde sollte im Flächennutzungsplan verankert werden. Im Schutzradius sind nach aktuellem Ausbaustand keine Windkraftanlagen zulässig.
7) Altlastflächen fehlen im FNP.
8) Freiraumverbundflächen fehlen oder sind zu klein eingezeichnet.
9) Die Badeplätze am Heinersdorfer See fehlen im FNP.
10) Überregionale Rad-, Reit-, Wanderwege und Naturlehrpfade fehlen im FNP.
11) Um Wohnbebauung, auch Splittersiedlungen, müssen zum Schutz der Gesundheit der Anwohner feste Restriktionszonen im FNP verankert werden, die den Ausbau der Windkraftanlagen bis auf eine Entfernung der 2-fachen Höhe verhindern und einen größeren, sinnvollen Schutzabstand festlegen.
12) Ehemalige Bergbaugebiete fehlen sind zu klein und geografisch nicht korrekt dargestellt.
13) Flächen mit bestehenden Bergbaurechten fehlen im FNP.
14) Kulturdenkmäler fehlen oder sind nicht vollständig eingezeichnet.
15) Trappenschutzgebiete fehlen
16) Zugvogelsammelpplätze und Schutzzonen fehlen
17) Legende alter Plan: grünes Kästchen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (flächenhaft) (siehe Nummer 1-15)
18) Das Gebiet zwischen Heinersdorf und Arensdorf stellt gem. LaPro (Karte 3.3 / Wasser) eine Schutzzone mit Priorität Grundwasserschutz dar. Eine Versiegelung des Bodens in diesem Bereich ist nicht zulässig. Laut LaPro dürfen diese Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Die ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung sollte nachgetragen werden.
19) Bunkeranlagen in Heinersdorf fehlen.
20) Brunnen am Ende des Sees fehlt.
21) Der Friedhof Behlendorf ist nicht eingezeichnet.
22) Das Waldschlösschen in den Eichbergen fehlt.
23) Auflistung der angefragten Behörden und Verbände (z.B. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände) sowie Stellungnahmen der Nachbargemeinden sollten ersichtlich aufgelistet werden und ggf. überregionale Punkte in den FNP aufgenommen und Einsprüche dargestellt werden.
24) Berücksichtigung der EU-Verordnung zur Renaturierung der Moore (Marxdorfer Moor)
Weitere Punkte zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans reichen wir nach. Bei Rückfragen zu unseren Einwänden stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Öffentlichkeit 6

Inhalt der Stellungnahme
<b>Stellungnahme vom 13.09.2024</b>
Der neue Flächennutzungsplan für Steinhöfel ist ein sehr umfangreiches und wichtiges Dokument für unsere Gemeinde, das mit großer Sorgfalt erarbeitet werden muss. Deshalb möchte ich Ihnen meine Einwände übermitteln.
Ich fände es besser wenn der Plan ortsteilbezogen, statt in Regionen dargestellt würde. Das erleichtert die spätere Einsichtnahme für viele Bürger und eventuell auch Institutionen und lässt mehr Raum für umfangreiche Darstellungen.
Außerdem findet man die dazugehörige Umweltfachkarte erst nach längerem Suchen im Textteil. Ein Hinweis auf dem FNP wäre hilfreich gewesen. Ich hoffe, dass auch später alle in der Umweltfachkarte enthaltenen Darstellungen in den FNP übernommen werden und es nicht bei 2 getrennten Dokumenten bleibt.
Die Gemeinde Heinersdorf hat bereits einen guten und gültigen FNP. Dieser ist natürlich nach so vielen Jahren der Entwicklung anzupassen. Es ist mir aber unverständlich, warum viele bereits enthaltene und noch gültige Informationen nicht übernommen wurden, zumal dadurch die Erarbeitung wesentlich vereinfacht wurde, was sich hoffentlich auch in den Kosten zeigt.
Ich bitte Sie deshalb um Übernahme <b>aller</b> bisher noch gültigen Informationen (z.B. nummerierte Gewässer und Biotope, nummerierte Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft, Altlasten, ortstypische Wege und Plätze ...).
Zu bemängeln ist auch, dass der schraffiert dargestellte Freiraumverbund an markanten Stellen, wie z. B. geplantes WEG 60 unterbrochen wurde, während industrielle Landwirtschaft in meiner direkten Nachbarschaft (Milchviehanlage) enthalten ist. Man kann doch den Freiraumverbund nicht eigenmächtig anpassen!
Außerdem ist das WEG 60 noch nicht beschlossen und darf gar noch nicht aufgenommen werden.
Im jetzigen Entwurf des FNP wird zukünftiges Bauland ausgewiesen, was gut und notwendig ist. Man greift in diesem Zusammenhang auch auf Ackerflächen zu. Ich fände es besser, grundsätzlich zuerst Abrundungen an bereits einseitig bebauten Straßen vorzunehmen. Das erspart viele Erschließungskosten, bis hin zu Straßenbaumaßnahmen.
Warum wurde darauf nicht auch in Behlendorf zurückgegriffen und z.B. in der Seestraße bereits vorhandene Wohnhäuser in den Innenbereich aufgenommen? Auch dort wäre Abrundung möglich.
<b>Gegen die Entfernung der im alten FNP enthaltenen geplanten Wohnbaufläche in der Behlendorfer Baathstraße erhebe ich Einspruch.</b>
Es ist nicht nachvollziehbar, dass, wenn Bauland geschaffen werden soll, eine bereits durch vorherige Planung genehmigte Fläche plötzlich ungeeignet ist! Falls der denkmalgeschützte Gutshof der Beweggrund sein sollte, möchte ich darauf hinweisen, dass es an anderen Stellen bereits Anschlussbebauungen gibt und die Sicht auf den Hof heute schon durch die straßenbegleitende Lindenbepflanzung verdeckt ist. Bitte nehmen Sie deshalb diese Fläche wieder in die Baulandplanung auf.
Ich hoffe, dass meine Hinweise hilfreich sind und meinem Einspruch stattgegeben wird.

## Öffentlichkeit 7

<b>Stellungnahme vom 12.09.2024</b>
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir als Ortsbeirat die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nutzen. Zunächst möchten wir in diesem Zusammenhang auf den Ortssteckbrief Bezug nehmen, welcher durch den vormaligen Ortsbeirat zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans zur Stellungnahme an das Amt Oder-Vorland übermittelt wurde. Dieser wird als Anhang nochmals beigefügt.
Ziel bei der Erstellung des Flächennutzungsplans sollte es sein, die Potentiale bestmöglich auszuschöpfen, da hier aufgrund der Langzeitwirkung Entscheidungen auch für zukünftige Generationen getroffen werden. In Tempelberg besteht im Innenbereich kaum noch die Möglichkeit, neu zu bauen. Um dem Dorf die Möglichkeit der Entwicklung durch Neuansiedlung nicht zu nehmen, ist es daher wichtig und notwendig, den Innenbereich auszudehnen und weitere Bereiche der Bebaubarkeit zuzuführen.

Diesseitig wird insofern die Einordnung der Prüffläche Schulstr. (TEMP 3) als nur bedingt geeignet nicht geteilt. Die Angrenzungen an die Baumschule wird als nicht hinderlich angesehen, eine Gemengelage erschließt sich nicht. So grenzen Grundstücke in der Gartenstraße, Schulstraße und Lindenstraße jeweils rückseitig an die Baumschule, ohne dass dies zu Beeinträchtigungen führt. Die Baumschule ist in das Dorfbild eingebunden. Da es sich bei den Grundstücken in diesem Bereich um gewachsene Grundstücke handelt, die einer Profilierung und ggfs. Entfernung vorhandener Gehölze bedürfen, ist nicht unüblich. In welchem Rahmen dann eine Bebauung tatsächlich stattfindet, ob durch Privatinvestoren zu Wohnzwecken oder aber die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für Senioren genutzt wird, sollte hier nicht festgelegt werden. Seitens des Ortsbeirates wird die Fläche bis zum Ortsausgangsschild als geeignet angesehen, Perspektiven zur Bebauung zu schaffen.

#### Ortssteckbrief Tempelberg

#### Stellungnahme des Ortsbeirates zur Neuaufstellung FNP

##### 1. Ausgangspunkt

- Es gibt weder für die Gemeinde insgesamt noch für einzelne Dörfer ein Entwicklungskonzept
- Einen Bebauungsplan für Tempelberg gibt es aktuell nicht
- Der Flächennutzungsplan aus den 90er und anfänglichen 2000er Jahren ist nicht mehr aktuell: es fehlen die Eintragungen im Zusammenhang mit den geplanten PVA-Flächen
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2004;

Die abgebildeten Ergänzungsflächen sind aktuell nur noch teilweise unbebaut, z.B.

- Fläche 1 : alle 5 Grundstücksflächen sind an privat verkauft, 2 davon bebaut, bei einer dritten besteht die Absicht;
- Fläche 2: Fläche östlich des Steinhöfener Weges ist bebaut
- Fläche 3 : Ackerfläche, zu Lindenstraße 32 gehörig  
(keine weiteren Erg.-flächen vermerkt)

- Alle gemeindeeigenen Flächen liegen bereits im Innenbereich. Sie sind von der Gemeinde aus Privathand erworben worden, da sie im Ortszentrum liegen und nach dem Bürgerwillen auch nicht bebaut werden sollen!

Die Stellungnahme des Ortsbeirates dazu liegt dem Amt vor!

##### 2. Besonderheiten des Ortes

- Das Dorf ist nachweisbar durch den Templerorden vor rd. 800 Jahren gegründet worden.
- T. ist ein typisches Straßenangerdorf mit einer auch heute noch gut erkennbaren mittelalterlichen Struktur der Dorfanlage.
- Dorf hat eine der ältesten Kirchen Brandenburgs aus der ersten Hälfte des 13. Jh, Kirche und einige historisch zuordenbare Gebäude sind denkmalgeschützt. Ort und Umgebung sind vom Land als Bodendenkmal eingestuft.
- Ortszentrum (mit gemeindeeigenen Grundstücken) ist zugleich der öffentliche Bereich: Kirche, Friedhof, Festwiese, Spielplatz, umgeben von drei Teichen;
- T. ist ein „grünes Dorf“: 100-jährige Baumalleen, angenehmes Ortsbild und für Ortpflege engagierte Bürger;
- ruhige Lage, wenig Durchgangsverkehr, aber Wirtschaftsverkehr der ansässigen Betriebe (saisonal und tageszeitlich differenziert),
- 2 Übernachtungsmöglichkeiten (Kleine Pension und Erlebnisbauernhof)
- Intakte „weiche“ Infrastruktur:
  - = Familiäre, gutnachbarschaftliche sowie überörtliche ambulante soziale Betreuung,
  - = Pflege des sozialen Zusammenhalts durch (überörtlich offenes) reges Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen
  - = Ort wird als familien- und kinderfreundlich angesehen,
- Keine „harte“ Infrastruktur im Ort (Kitas, Schulen, medizinische und Versorgungseinrichtungen in Nachbarorten Heinersdorf, Müncheberg — 4 bzw. 6 km)

##### 3. Wirtschaftliche Entwicklung

- Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch
  - = 2 (überörtliche) landwirtschaftlicher Großbetriebe mit wenigen Beschäftigten,
  - = 1 Baumschule (wenige festangestellte Mitarbeiter, viele Saisonkräfte)
  - = 2 (familiäre) Pferdezucht- bzw. Pferdepensionsbetriebe
- Berufstätigkeit meist außerhalb des Ortes mit weiten Fahrwegen verbunden (Auto unabdingbar), zunehmende Tendenz: Homeoffice!
- Private Kleintierhaltung in vielen Haushalten (Hunde, Katzen) und auf landwirtschaftlichen Kleinflächen (Pferde, Schafe, Federvieh )

#### 4. Siedlungsentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung : höchste Einwohnerzahl im 20. Jh: 1922 mit 536; 1962: 375; 1981: 283; 2000: 246; 2005: 200);  
Einwohnerzahl seither um 200 schwankend, davon etwa 1/4 Rentner, 35 Kinder

- Zwei Tendenzen:

a) alte Häuser stehen nicht lange leer, werden aber oft nur als Zweitwohnsitz von den Nachkommen behalten oder weiterveräußert;

(z.B. Kohlhaasweg 1, 1 a, 4, 5a, 5, 6, 7; Lindenstraße 10, 32, 40b, 41, 43, Schulstr. 4 u.a. )

b) Hausneubau (z.B. Lindenstraße 5a, 14) und Ausbau alter Häuser zum Hauptwohnsitz (z.B. Buchholzer Str. 2, Lindenstr. 1, 5, 15, 25, 30a)

Der Ausbau der Internetanbindung des Ortes befördert diese Tendenz, da die Möglichkeit des Homeoffice die Nachteile der Entfernung vom Arbeitgeber und die Mängel der Verkehrsanbindung kompensiert.

Selten wechseln auch Häuser den Eigentümer, ohne dass für uns die aktuellen Eigentümer erreichbar sind (z.B. Lindenstr. 41), und verwahrlosen.

Fazit: Zunehmend differenzierte Entwicklung der Lebens- und Wohnverhältnisse mit differenzierter Interessenlage (traditionelle ländliche oder städtische Lebensweise in ruhiger, ländlicher Umgebung)

#### 5. Vernetzung

- Linienbus v.a. für Schülertransporte wichtig, sonst wenig genutzt, da Ortsverbindungen nicht oft den persönlichen Zielorten entsprechen

- private PKW sind unabdingbar und weitgehend vorhanden bzw. Fahrdienste werden in Anspruch genommen (.... Berufstätigkeit, Versorgung, med. Betreuung )

- Die Straßen haben entsprechend ihrem Alter tw. hohen Sanierungsbedarf (Ausnahme: Fahrbahn der Lindenstraße, gebaut 2005)

- Das ortsumgebende Wegenetz ist dringend sanierungsbedürftig!

Aufgrund der relativ zentralen Lage des Ortes innerhalb der Gemeinde ist der Ausbau des Radwegenetzes zu den infrastrukturell wichtigen Nachbarorten (v.a. Heinersdorf als Schulort, aber auch Hasenfelde, Steinhöfel, Buchholz und Gölsdorf) *[Fußnote 1: Eine Zustandsanalyse mit Kartierung hat eine Bürgerin im Ort bereits im vergangenen Jahr gemacht. Aber was machen wir daraus?]* wichtig;

- Tendenz: Kommunikation per Internet über die sozialen Medien ersetzt vielfach Fahrwege und Kontakte zu im Ort fehlenden Infrastruktureinrichtungen

#### 5. Entwicklungsperspektive für Tempelberg

- Tempelbergs Entwicklung kann mit seinem ländlich und historisch geprägten Ortsbild, seiner umgebenden Natur, seiner Ruhe und unterschiedlichen Interessen entgegenkommenden Freiräumen punkten, was sowohl Familien mit Kindern als auch älter werdenden Menschen entgegenkommt.

Für den Ausbau von Infrastruktureinrichtungen im Ort werden wenig Chancen gesehen, da die Einwohnerzahl nicht erheblich wachsen wird. Förderlich für den Zuwachs der Bevölkerung und die Zukunft des Ortes sind die gewachsene Mobilität und moderne Kommunikationsmittel. Wer darin den Ausgleich zu den Nachteilen fehlender Infrastruktureinrichtungen sehen kann, wird auch gern in Tempelberg wohnen.

- Im Innenbereich stehen nur noch wenige bebaubare Flächen zur Verfügung.

Wir sprechen uns daher für eine **Erweiterung der bebaubaren Flächen** im Außenbereich aus *[Fußnote 2: Ausgehend von der insgesamt für die Gemeinde zugestandenen Entwicklungsoption von 4,5 ha wäre eine Erweiterung um 0,2 ha (für 4 Grundstücke) schon ein Gewinn.]* Von mehrfachem Vorteil halten wir die Anbindung **etwas abseits liegende bewohnte Einzelgrundstücke** an den Ort.

Mögliche Potentialflächen sind (Siehe Grafik!)

1. Lindenstraße — zwischen Nr. 1 und dem Weg Richtung Gasstation (gegenüber Nr. 2 a)

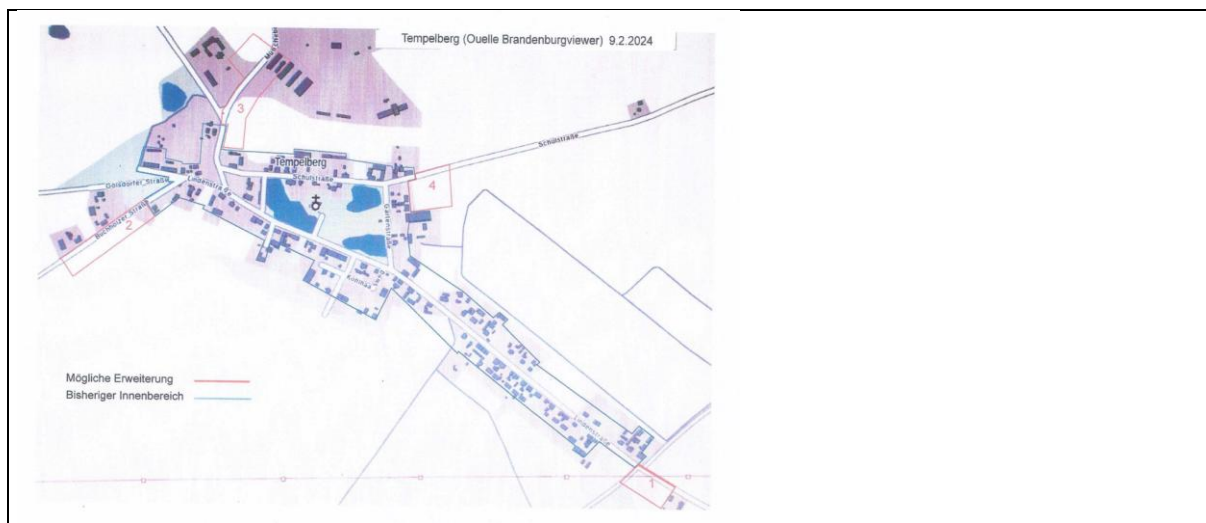
2. Buchholzer Straße 1 — 3 (linke Seite)

3. Müncheberger Straße links hinter Nr. 3 Ri Ortsausgang, sowie rechts hinter Schulstraße 8 Ri Ortsausgang

4. Schulstraße 2 / Gartenstr. 4 — Ri Heinersdorf (Schulstr. 1, rechte Seite bis Baumschulgelände / Ortsausgangsschild) (alles private Flächen)

Wir sehen darin eine Verbesserung unserer Entwicklungschancen.

Lassen Sie uns am 14.2. darüber sprechen!



## Öffentlichkeit 9

Inhalt der Stellungnahme
<b>Stellungnahme vom 28.08.2024</b>
[...], wir die [Daten anonymisiert...] sind ein in Beerfelde seit 1993 ansässiges landwirtschaftliches Unternehmen und reichen zu dem Vorentwurf zum FNP der Gemeinde Steinhöfel, für unseren Ortsteil Beerfelde Bedenken ein, mit der Bitte diese zu prüfen.
<p>1. BEE 3 „Trebuser Chaussee Ost“ -&gt; Hier wird bewusst eine heranrückende Wohnbebauung an einem landwirtschaftlichen tierhaltenden Betrieb vorbereitet!</p> <p>Hinweis: In der Anlage – Begründung - unter Punkt 8 - Rücknahme von Bauflächen, S.54</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurde nördlich des Siedlerwegs in Beerfelde eine Baufläche zurückgenommen.</li> <li>- Die Begründung: Ein Heranrücken an den gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb soll nicht erfolgen.</li> <li>- Um nachfolgende Konflikte entgegenzuwirken, sollte auch in diesem Bereich BEE 3 nicht über eine Wohnbebauung beschieden werden.</li> </ul>
<p>2. BEE 1 „Wohnen am Barschpfehl“ Anlage – Begründung, S. 62</p> <p>Hier unterstützen wir die Entscheidung keinen neuen Ortsteil im Ortsteil zu schaffen und Flurstück 52/1 aus der Darstellung zu entfernen. Der Bebauung an der Straße „Am Barschpfehl“ ist nichts entgegenzubringen.</p> <p>Wichtig wir befinden uns in Gemarkung Beerfelde Flur 3 nicht wie angegeben Flur 1!!!</p> <p>Das vorhandene Gehölz ist nicht nur ein hochwertiger Bestandteil des Landschaftsbildes, sondern auch eine klare Grenze zum landwirtschaftlichen Bereich. Der den Anwohner Schutz vor Staub und Lärm bietet und unsere Arbeit die nötige Akzeptanz.</p>

## Öffentlichkeit 10

<b>Stellungnahme vom 13.09.2024</b>
[...], ich begrüße die Ausführungen zum Flächennutzungsplan für Tempelberg.
Grundsätzlich sollten bei der Planung von Bauflächen immer im Vordergrund stehen, dass die Dorfstruktur durch die Schaffung von Neubau nicht zerstört wird. Die negativen Auswirkungen von „Satelliten“-Bereichen sind hinlänglich bekannt. Hier sehe ich den Erhalt von Bestandsbauten und Bebauung der Freiflächen innerhalb des Dorfes als elementar an. Die Beachtung von notwendigen Freiflächen und Übergangsbereichen steht einer Zersiedelung entgegen.
Mit den fachlich richtig identifizierten Flächen TEMP 1 und TEMP 2 ist ein Sättigungsgrad an Bauflächen in Tempelberg bereits überschritten. Dazu kommen immer noch freie Flächen als Bauland in der Ortsmitte entlang der Lindenstraße. Dieser Aspekt ist beim Entgegenwirken von weiteren Zersiedelungen mit aufzurufen. Ein Aufbrechen des Innenbereiches würde genau diese Intension konterkarieren.

Speziell zur geprüften Fläche TEMP3 möchte ich folgende ergänzende Hinweise geben:

1. Als Anlieger weiß ich, dass die Baumschule durchaus kein „ruhiges“ Gewerbe ist, so sind z.B.: viele Transporte, in Spitzenzeiten oft auch zu Nachtzeiten und an Wochenenden, Klimaanlage an Lagerhalle, von dort Arbeitsgeräusche, auch mit Motorsägen.

Weihnachtsbaumschlagen mit Märkten über gesamte Adventszeit. Unkraut-Trimmarbeiten über gesamten Sommer auch Sonn- und Feiertags hinweg, wegen Hitze in frühesten Morgenstunden und bis zum Sonnenuntergang!

Selbst wenn die Tiefe der bebaubaren Flächen reduziert wird, erreichen die schalltechnischen Auswirkungen des benachbarten Gewerbes die Wohngrundstücke ungedämpft. Dies würde einen vermeidbaren Konflikt erzeugen.

2. Eine landschaftliche Aufwertung als Übergangsfläche ist auch aus Naturschutzgründen wieder anzustreben. Die Belange des Naturschutzes müssen sich in der Behutsamkeit der Entwicklungen widerspiegeln.

Eine „Spiegelung der Bestands-Bauflächen“ ist bereits durch die Klarstellungssatzung umgesetzt. Eine Fortsetzung von Bauland aus rein privaten wirtschaftlichen Interessen ist hier zu vermeiden.

3. Erschließungstechnisch problematisch sind die Zu- und Abfahrten an dem schmalen, nur halb befestigten Weg zu sehen, komplette Versorgung und Erschließung der Flächen kritisch.

Ab dem Abzweig Gartenstraße ist in dem diskutierten Abschnitt die Schulstraße als solche nur noch eine postalische Adresse. An sich ist es geografisch und historisch der „Mühlenweg“. Es ist ein Weg, der teilweise befestigt, der in seiner Breite dazu führen würde, dass sich Gebäude in indiskreter Nähe gegenüberstünden.

Der landwirtschaftliche Verkehr hat hier absolut keine Ausweichmöglichkeiten. Auch hierzu würde bei einer weiteren Bebauung ein vermeidbarer Dauerkonflikt mit dem hinzukommenden Verkehr der Grundstückszufahrten und insbesondere mit Versorgungsfahrzeugen, entstehen.

4. Dorftypisch: Elektromühle 1a und Alte Bäckerei Schulstraße 1 (1920) sind ortstypisch prägende Gebäude. Sie stellen ein konkret zu schützendes —auch architektonisches- Beispiel zum Dorfcharakter dar. Eine Vermengung mit Neubauten würden dieses Ensemble zunichtemachen.

Der Entscheid, diese Fläche als ungeeignet als Bebauungsfläche auszuschließen, ist daher fachlich richtig und zu bekräftigen.