

# Stadt Beelitz



## Landkreis Potsdam-Mittelmark

### Begründung zum Flächennutzungsplan

Teil I der Begründung  
STÄDTEBAULICHER TEIL

**Vorentwurf**

**Februar 2025**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
A.1	Anlass, Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	1
A.2	Das Plangebiet: Stadt Beelitz.....	3
A.2.1	Geografische Einordnung .....	3
A.2.2	Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur - Ortsteilprofile .....	4
A.2.2.1	Ortsteil Beelitz mit Schönefeld (GT) .....	5
A.2.2.2	Beelitz-Heilstätten .....	10
A.2.2.3	Fichtenwalde.....	14
A.2.2.4	Busendorf mit Klaistow (GT) und Kanin (GT) .....	17
A.2.2.5	Wittbrietzen.....	20
A.2.2.6	Buchholz.....	22
A.2.2.7	Elsholz .....	26
A.2.2.8	Rieben .....	28
A.2.2.9	Zauchwitz mit Körzin.....	29
A.2.2.10	Schlunkendorf.....	32
A.2.2.11	Salzbrunn mit Birkhorst.....	34
A.2.2.12	Schäpe .....	37
A.2.2.13	Reesdorf .....	39
A.3	Planungsvorgaben.....	41
A.3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007.....	41
A.3.2	Landesentwicklungsplan (LEP HR).....	41
A.3.3	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	44
A.3.4	Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming.....	47
A.3.5	Kooperation der Städte Werder und Beelitz (Mittelbereich).....	48
A.3.6	Weitere Planungsgrundlagen der Stadt.....	50
<b>B.</b>	<b>Bestandsanalyse und Prognose (darstellungsrelevanter Flächenbedarf) .....</b>	<b>51</b>
B.1	Demografische Entwicklung .....	51
B.1.1	Bevölkerungsentwicklung .....	53
B.1.2	Altersstruktur .....	55
B.1.3	Haushaltsstruktur.....	56
B.1.4	Prognoseannahmen .....	56
B.1.5	Zusammenfassendes Fazit .....	61
B.2	Wohnbauentwicklung und zukünftiger Wohnbauflächenbedarf .....	61
B.2.1	Wohnungsbestand.....	61
B.2.2	Zwischenfazit Wohnentwicklung .....	63
B.2.3	Abgeleiteter zukünftiger Bedarf.....	63
B.2.4	Bilanzierung .....	65

B.2.5	Fazit zukünftige Wohnbauentwicklung.....	68
B.3	Wirtschaftliche Entwicklung/Einzelhandel.....	69
B.3.1	Wirtschaftsprofil .....	69
B.3.1.1	Wirtschaftsstruktur .....	69
B.3.1.2	Beschäftigtenstruktur und Pendler .....	70
B.3.1.3	Einschätzung der aktuellen Situation und Gewerbeflächenbedarf .....	71
B.3.2	Einzelhandel.....	73
B.3.2.1	Einzelhandelsstruktur.....	73
B.3.2.2	Zukünftige Handlungsschwerpunkte .....	75
B.3.2.3	Zentren- und Standortkonzept.....	75
B.3.3	Fazit gewerbliche Entwicklung/Einzelhandel.....	77
B.4	Soziale Infrastruktur.....	78
B.4.1	Kindertagesstätten.....	78
B.4.2	Schulen .....	80
B.4.3	Gesundheitsvorsorge und Pflege.....	82
B.4.4	Sonstige soziale Einrichtungen/Vereine .....	85
B.4.5	Fazit soziale Infrastruktur .....	86
B.5	Tourismus, Erholung, Freizeit- und Grünflächen.....	87
B.5.1	Tourismus.....	87
B.5.1.1	Übernachtungs- und Gästezahlen.....	87
B.5.1.2	Touristische Angebote .....	88
B.5.2	Grünflächen zur Naherholung .....	90
B.6	Freiraum/Umwelt .....	92
B.6.1	Landschaftsplan.....	92
B.6.2	Wald.....	92
B.6.3	Landwirtschaft.....	94
B.6.4	Energie und Klimaschutz/Stadtklima.....	98
B.6.4.1	Rahmenbedingungen.....	98
B.6.4.2	Potenziale Stadt Beelitz .....	103
B.6.4.2.1	Solarenergie.....	104
B.6.4.2.2	Windenergie.....	107
B.6.4.2.3	Biomasse.....	108
B.6.4.3	Stadtklima.....	108
<b>C.</b>	<b>Prämissen, Entwicklungsziele und Handlungsstrategien .....</b>	<b>111</b>
C.1	Siedlungsentwicklung/Innenentwicklung.....	111
C.1.1	Wohnbauentwicklung.....	113
C.1.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	113
C.1.3	Soziale Infrastruktur.....	115
C.1.4	Tourismus und Naherholung/Wohnumfeld.....	115
C.1.5	Freiraum/Umwelt/erneuerbare Energie .....	116

<b>D.</b>	<b>Inhalte der Planung - Flächenkonzeption .....</b>	<b>119</b>
D.1	Baubezogene Bodennutzung (Neudarstellungen).....	119
D.1.1	Bestandsdarstellungen.....	119
D.1.1.1	Bestandsdarstellungen in den Ortsteilen .....	120
D.1.1.1.1	GT Klaistow .....	120
D.1.1.1.2	GT Schönefeld .....	120
D.1.1.1.3	GT Körzin.....	121
D.1.1.1.4	Salzbrunn mit Birkhorst.....	121
D.1.1.1.5	Schäpe .....	121
D.1.1.2	Sonstige Bestandsdarstellungen im Außenbereich .....	122
D.1.1.3	Gemeindliche Satzungen gemäß BauGB.....	123
D.1.2	Neudarstellungen .....	126
D.1.2.1	Beelitz (Kernstadt) .....	128
D.1.2.1.1	Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen.....	130
D.1.2.1.2	Gemeinbedarfsflächen .....	140
D.1.2.1.3	Sonderbauflächen .....	141
D.1.2.1.4	Gewerbliche Bauflächen .....	143
D.1.2.2	Beelitz-Heilstätten .....	146
D.1.2.2.1	Sonderbauflächen .....	148
D.1.2.2.2	Wohnbauflächen (+RRB).....	152
D.1.2.3	Fichtenwalde.....	154
D.1.2.3.1	Wohnbauflächen .....	154
D.1.2.3.2	Sonderbauflächen .....	155
D.1.2.4	Busendorf .....	157
D.1.2.5	Wittbrietzen.....	160
D.1.2.6	Buchholz.....	168
D.1.2.7	Elsholz.....	173
D.1.2.8	Rieben .....	177
D.1.2.9	Schlunkendorf.....	181
D.1.2.10	Zauchwitz.....	182
D.1.2.11	Reesdorf .....	183
D.1.3	Zusammenfassung der Darstellungen .....	185
D.2	Infrastrukturelle Bodennutzung .....	187
D.2.1	Ausstattung des Gemeindegebietes (§ 5 [2], Nr. 2 BauGB).....	187
D.2.1.1	Sportanlagen .....	187
D.2.1.2	Sonstige öffentliche Einrichtungen .....	188
D.2.1.3	Flächen und Standorte der Feuerwehr.....	188
D.2.1.4	Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	189
D.2.1.5	Zentraler Versorgungsbereich.....	189
D.2.1.6	Anlagen/Einrichtungen zum Klimaschutz und Klimaanpassung .....	189
D.2.2	Verkehr.....	189
D.2.2.1	Straßenverkehr .....	189
D.2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	190
D.2.2.3	Rad- und Wanderwege .....	191
D.3	Technische Infrastruktur .....	192
D.3.1	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	192

D.3.2	Trinkwasserversorgung.....	192
D.3.3	Abwasserentsorgung .....	192
D.3.4	Energieversorgung .....	193
D.4	Freiraumbezogene Bodennutzung.....	193
D.4.1	Grünflächen .....	193
D.4.2	Flächen für die Landwirtschaft .....	195
D.4.3	Flächen für Wald.....	196
D.4.4	Wasserflächen .....	196
D.4.5	Flächen für Maßnahmen gemäß § 5 (2) Nr. 10 und § 5 (2a) BauGB .....	196
<b>E.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Vermerke .....</b>	<b>197</b>
E.1.1	Natur- und Landschaft.....	197
E.1.1.1	Naturschutzgebiete (NSG) .....	197
E.1.1.2	Landschaftsschutzgebiete (LSG) .....	198
E.1.1.3	Flächennaturdenkmale (FND).....	198
E.1.1.4	Europäisch geschützte Gebiete (FFH) .....	198
E.1.1.5	Special Protection Area (SPA-Gebiet)/Europäisches Vogelschutzgebiet .....	199
E.1.1.6	Geschützte Biotope.....	200
E.1.2	Trinkwasserschutz.....	200
E.1.3	Hochwasserschutz .....	201
E.1.4	Denkmalschutz .....	202
E.1.5	Bodenverunreinigungen.....	203
E.1.6	Flächen für Abgrabungen .....	203
<b>F.</b>	<b>Abwägung und Konfliktbewältigung.....</b>	<b>203</b>
F.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	203
F.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	203
<b>G.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke .....</b>	<b>204</b>
G.1	Daten zum Verfahrensablauf .....	204
<b>ANHANG.....</b>		<b>205</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht planungsrechtliche Ausgangslage (NWP).....	1
Abb. 2: Flächennutzungen in der Stadt Beelitz .....	3
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung OT Beelitz (Kommunale Daten).....	7
Abb. 4: Altersstrukturentwicklung OT Beelitz (Kommunale Daten) .....	7
Abb. 5: Beelitz Ortskern – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .	8
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Beelitz-Heilstätten (Kommunale Daten) .....	12
Abb. 7: Altersstrukturentwicklung Beelitz-Heilstätten (Kommunale Daten).....	12
Abb. 8: Beelitz Heilstätten – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .....	13
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung Schönefeld (Kommunale Daten) .....	9
Abb. 10: Altersstrukturentwicklung Schönefeld (Kommunale Daten).....	9
Abb. 11: Kartenausschnitt Schönefeld - Ausstattungsmerkmale (Grundlage Geoportal Stadt Beelitz)	10
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Fichtenwalde (Kommunale Daten) .....	15
Abb. 13: Altersstrukturentwicklung Fichtenwalde (Kommunale Daten) .....	15
Abb. 14: Fichtenwalde – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz).....	16
Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung Busendorf OT (Kommunale Daten).....	17
Abb. 16: Altersstrukturentwicklung Busendorf OT (Kommunale Daten) .....	18
Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung Kanin GT (Kommunale Daten).....	18
Abb. 18: Altersstrukturentwicklung Kanin GT (Kommunale Daten) .....	18
Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung Klairow GT (Kommunale Daten) .....	19
Abb. 20: Altersstrukturentwicklung Klairow GT (Kommunale Daten).....	19
Abb. 21: Busendorf – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .....	20
Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung Wittbrietzen (Kommunale Daten) .....	21
Abb. 23: Altersstrukturentwicklung Wittbrietzen (Kommunale Daten).....	21
Abb. 24: Wittbrietzen – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz).....	22
Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung Buchholz (Kommunale Daten).....	23
Abb. 26: Altersstrukturentwicklung Buchholz (Kommunale Daten) .....	23
Abb. 27: Buchholz – Ausstattungsmerkmale (Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz).....	25
Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung Elsholz (Kommunale Daten).....	26
Abb. 29: Altersstrukturentwicklung Elsholz (Kommunale Daten).....	26
Abb. 30: Elsholz – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .....	27
Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung Rieben (Kommunale Daten).....	28
Abb. 32: Altersstrukturentwicklung Rieben (Kommunale Daten).....	28
Abb. 33: Kartenausschnitt Rieben – Ausstattungsmerkmale (Grundlage Geoportal Stadt Beelitz).....	29
Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung Zauchwitz (Kommunale Daten) .....	30
Abb. 35: Altersstrukturentwicklung Zauchwitz (Kommunale Daten).....	30
Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung Körzin (Kommunale Daten).....	31
Abb. 37: Altersstrukturentwicklung Körzin (Kommunale Daten) .....	31
Abb. 38: Zauchwitz– Ausstattungsmerkmale (NWP. Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .....	32
Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung Schlunkendorf (Kommunale Daten).....	33
Abb. 40: Altersstrukturentwicklung Schlunkendorf (Kommunale Daten) .....	33
Abb. 41: Schlunkendorf – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) ..	34
Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung Salzbrunn (Kommunale Daten) .....	35
Abb. 43: Altersstrukturentwicklung Salzbrunn (Kommunale Daten).....	35
Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung Birkhorst (Kommunale Daten) .....	35
Abb. 45: Altersstrukturentwicklung Birkhorst (Kommunale Daten).....	36
Abb. 46: Salzbrunn – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .....	36
Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung Schäpe (Kommunale Daten).....	37
Abb. 48: Altersstrukturentwicklung Schäpe (Kommunale Daten).....	38
Abb. 49: Schäpe – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz) .....	39
Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung Reesdorf (Kommunale Daten) .....	40
Abb. 51: Altersstrukturentwicklung Reesdorf (Kommunale Daten).....	40
Abb. 52: Reesdorf – Ausstattungsmerkmale (NWP. Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz).....	41
Abb. 53: Ausschnitt Entwurf LEP HR, Stand 29. April 2019 .....	42
Abb. 54: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 - Ausschnitt Beelitz, Entwurf vom 5. Oktober 2021 .....	45

Abb. 55: Ausschnitt aus „Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 .....	48
Abb. 56 Mittelbereich Werder (Havel) – Beelitz .....	49
Abb. 57: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo .....	52
Abb. 58: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung LK Potsdam-Mittelmark und Stadt Beelitz (1991- 2022).....	53
Abb. 59: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo (2008-2021).....	53
Abb. 60: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen (2000-2022) .....	54
Abb. 61: Bevölkerungsverteilung – Ortsteilvergleich 2022 .....	54
Abb. 62: Altersstruktur im zeitlichen Ablauf und im Vergleich zum LK PM.....	55
Abb. 63: Übersicht der Altersstruktur in den Ortsteilen 2022 .....	55
Abb. 64: Prognostizierte Bevölkerungszahl im Vergleich zur Realentwicklung 2017-2019 .....	58
Abb. 65: Variantenvergleich zur Altersverschiebung 2031/2034 und 2040 absolut und prozentual.....	60
Abb. 66: Anteil der unterschiedlichen Haus- und Wohnungsformen im Gebäudebestand.....	62
Abb. 67: Zuwachs an Wohnungen nach Wohnungsgröße (2011-2021) in Wohn- und Nicht- Wohngebäuden .....	62
Abb. 68: Durchschnittlicher jährlicher Wohnungsneubaubedarf nach Prognoseintervallen und Berechnung (Tab.).....	64
Abb. 69: Entwicklung der SvB-Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut und in Prozent.....	69
Abb. 70: Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort (2012-2022).....	70
Abb. 71: Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeitsort nach Altersgruppen (2012-2022).....	71
Abb. 72: Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Stadt Beelitz (2012-2022) .....	71
Abb. 73: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Beelitz .....	76
Abb. 74: Ausschnitt der Planregion 2 Kindertagesstätten im LK PM, Stadt Beelitz .....	78
Abb. 75: Arztkontakte in Abhängigkeit vom Alter und Altersstrukturprognose (Var. Revitalisierung) .....	83
Abb. 76 Anteil und Entwicklung der Pflegebedürftigkeit nach Altersgruppen .....	84
Abb. 77: Versorgungsart (Pflege) in Abhängigkeit vom Alter (2022).....	85
Abb. 78: Gästeankünfte und Übernachtungszahlen 2013-2022 nach Herkunft.....	87
Abb. 79: Geländeplan Baum&Zeit.....	88
Abb. 80: Naturpark Nuthe Nieplitz – Übersicht und Ausschnitt Beelitz .....	89
Abb. 81: Planung Wasserturmpark – Skizzen für das Aktivband .....	92
Abb. 82: Waldfunktionskarte.....	93
Abb. 83: Ackerfläche – Bodennutzung im LK Potsdam Mittelmark im Vergleich 2016 und 2022 (in km <sup>2</sup> ).....	95
Abb. 84: Anzahl der Betriebe mit Viehhaltung im LK Potsdam-Mittelmark (2016 und 2020) .....	96
Abb. 85: Viehbestand im LK Potsdam-Mittelmark (2016 und 2020).....	97
Abb. 86: Übersicht installierte Solaranlagen (Dach) zwischen 2010 und 2020 .....	104
Abb. 87: Photovoltaikanlagen -Bestand und Potenzial .....	104
Abb. 88: Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage Buchholz (Vorentwurf 16.03.2023).....	106
Abb. 89: Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming - Ausschnitt Beelitz, Entwurf vom 15. Juni 2023 .....	108
Abb. 90: Klimafunktionskarte Ausschnitt Beelitz Hauptort .....	109
Abb. 91: Siedlungsentwicklungsmodell Stadt Beelitz.....	111
Abb. 92: Restriktionskarte für die Hauptentwicklungssachse (Darstellung NWP, Gesamtkarte s. Anhang).....	128
Abb. 93: Skizze zum Bestand und Planung Beelitz-Heilstätten (Skizze NWP).....	146
Abb. 94: Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung in Beelitz-Heilstätten .....	147
Abb. 95: Liniennetzkarte Bereich Beelitz-Seddiner See-Michendorf (11. Dezember 2022).....	191

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Handlungsfelder und Ziele für den Mittelbereich.....	49
Tab. 2: Verteilung der Haushaltsgrößen im Vergleich (Zensus 2011) .....	56
Tab. 3: Haushaltstypen 2015 .....	56
Tab. 4: Liste der Einzelhandelsstandorte .....	74
Tab. 5: Kinderbetreuungseinrichtungen mit Angabe der Platzkapazität in Beelitz.....	79
Tab. 6: Ermittelte Bedarfszahlen nach Kinderaltersgruppen .....	79
Tab. 7: Siedlungsentwicklungsmodell .....	112
Tab. 8: Gesamt-Flächenbilanz des Vorentwurfs 27.September 2023.....	185
Tab. 9: Übersicht der Neudarstellungen nach Bautypen und Ortsteilen .....	186

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

*Bei den kursiv abgedruckten Textblöcke handelt es sich um wörtliche Zitate fremder Textquellen. Die Quellverweise sind als Fußnoten korrekt angegeben.*

## A. Grundlagen

### A.1 Anlass, Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde im vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (nachfolgend auch FNP abgekürzt), darzustellen.

Die Stadt Beelitz existiert in ihren heutigen Grenzen seit 2001. Für ein Teilgebiet liegt aus dem gleichen Jahr ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser räumliche Teilflächennutzungsplan umfasst acht der insgesamt zwölf Ortsteile der Stadt Beelitz: Buchholz, Busendorf mit den Gemeindeteilen Kanin und Klaistow, Elsholz, Rieben, Salzbrunn mit dem Gemeindeteil Birkhorst, Schäpe, Schlunkendorf sowie Zauchwitz mit dem Gemeindeteil Körzin.

Für die Ortsteile Beelitz mit dem Gemeindeteil Schönefeld, Beelitz-Heilstätten, für Fichtenwalde und Reesdorf liegt dagegen kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Ortsteil Wittbrietzen hat einen eigenständigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991.

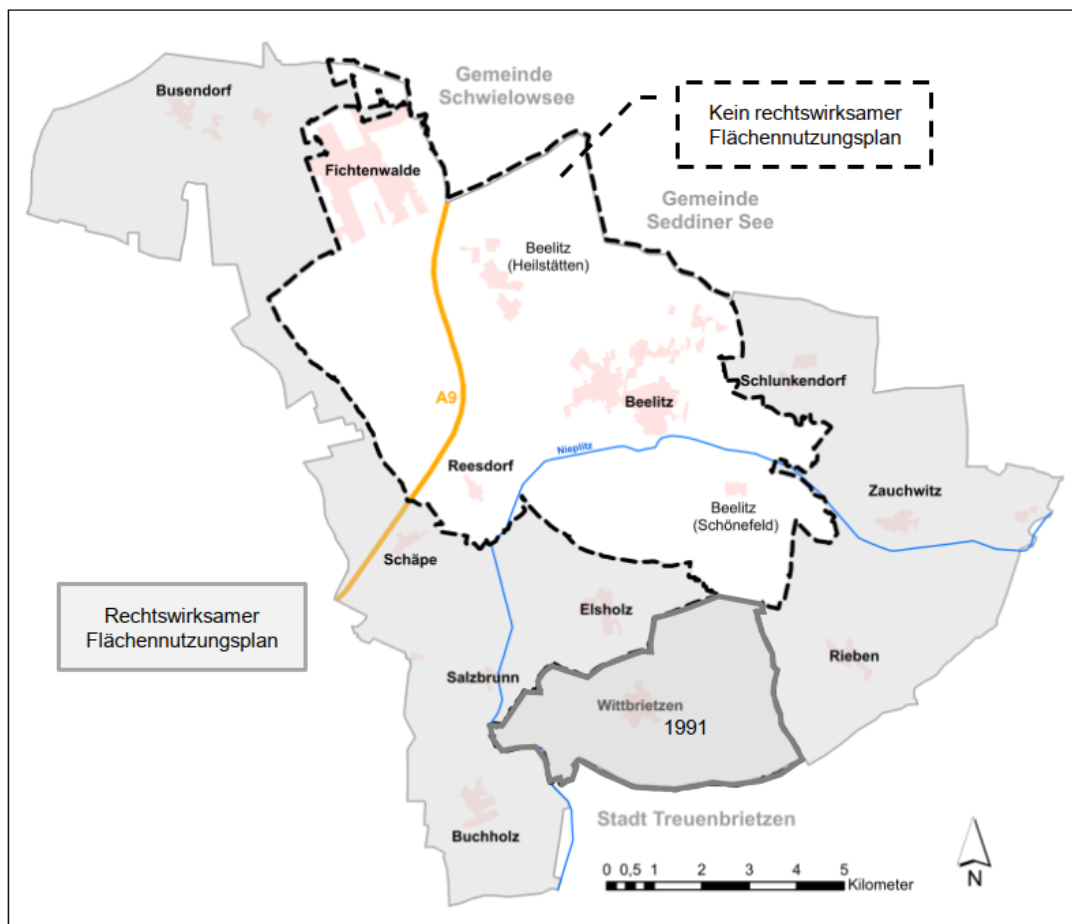


Abb. 1: Übersicht planungsrechtliche Ausgangslage (NWP)

Grundsätzlich ist gemäß § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB immer für das ganze Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen. Der FNP Wittbrietzen und der noch wirksame Teilflächennutzungsplan 2001 sind seit 32 bzw. 22 Jahren gültig und werden den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und den aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung nicht mehr gerecht. Gemäß § 1 [3] BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Beelitz hat beschlossen,

erstmalig für alle Ortsteile einen Flächennutzungsplan mit einer gesamtstädtischen Betrachtung aller bodenrechtlich relevanten Themenbereiche unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen neu aufzustellen.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der FNP innerhalb der zweistufigen Systematik der Bauleitplanung eine verbindliche Vorgabe für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindlicher Bauleitplan) dar. Der Flächennutzungsplan hat gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein Landschaftsplan erarbeitet, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Flächennutzungsplan angemessen zu berücksichtigen und eine Beurteilungsgrundlage für notwendige Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bieten. Eine besondere Aufgabe des Landschaftsplans kann in der Darstellung von "Suchräumen" für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) liegen. Der Landschaftsplan ist somit der naturschutzfachliche Beitrag zum Flächennutzungsplan.

Ein wesentlicher Bestandteil des Flächennutzungsplans ist der Umweltbericht. Als Teil II der Begründung beschreibt der Bericht die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung. Eine Verdichtung der vorliegenden Ermittlungen und Bewertungen erfolgt insbesondere nach der frühzeitigen Beteiligungsphase. Er wird ggf. im gesamten Verfahren entsprechend dem Sachstand aktualisiert und ergänzt.

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird das FNP-Verfahren für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet, mit dem Ziel die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für die nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahre auf eine einheitliche rechtliche Grundlage zu stellen. Die Entwicklungsschwerpunkte wie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsstättenentwicklung, der Fortentwicklung und Sicherstellung der sozialen Infrastruktur und der Naherholung und des Tourismus bedürfen einer gemeinsamen Konzeption und der Einbettung in die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die zukünftigen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Stadt Beelitz sind allerdings durch Bereiche, die durch gesetzliche Verordnungen geschützt sind, stark eingeschränkt. Zum Vorentwurf werden deshalb umfangreich Wohnbauflächen dargestellt, um möglichst differenziertes Abwägungsmaterial – auch aus den Bürgerbeteiligungen und den Trägerbeteiligungen – zu gewinnen. Es ist absehbar, dass diese Flächen nicht vollständig umgesetzt werden können.

Der Flächennutzungsplan der Gesamtstadt soll sowohl die örtlichen Bedürfnisse und Interessenlagen der einzelnen Ortsteile berücksichtigen als auch ein gesamträumliches Planungsinstrument für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Planungsraums Beelitz sein. Dabei sollen die besonderen Potenziale der Stadt (Lageverflechtungen, kulturhistorische Besonderheiten, Stadtraum- und Landschaftsqualitäten) unter den Rahmenbedingungen des erwartbaren demografischen, wirtschaftlichen und des klimatischen Wandels identifiziert und fortentwickelt werden.

Vorrangige Entwicklungsziele sind:

- Attraktiver Standort Wohnen
- Beelitz, Beelitz Heilstätten, (Fichtenwalde) als zentrale Entwicklungsachse
- Ortskerne stärken, insbesondere durch Innenentwicklung
- Bedarf an Wohnraum gemäß LEP HR ermöglichen
- Nachhaltigkeit (bedarfsgerechter Flächenverbrauch, Abstimmung Landschaftsplan in paralleler Aufstellung, Weiterentwicklung/Sicherung Grünflächen)

## A.2 Das Plangebiet: Stadt Beelitz

### A.2.1 Geografische Einordnung

Die Stadt Beelitz liegt etwa 20 km südwestlich der Landeshauptstadt Potsdam im Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Stadt Beelitz verfügt über sehr gute verkehrliche Anbindungen an die brandenburgische Landeshauptstadt sowie an die Metropole Berlin.

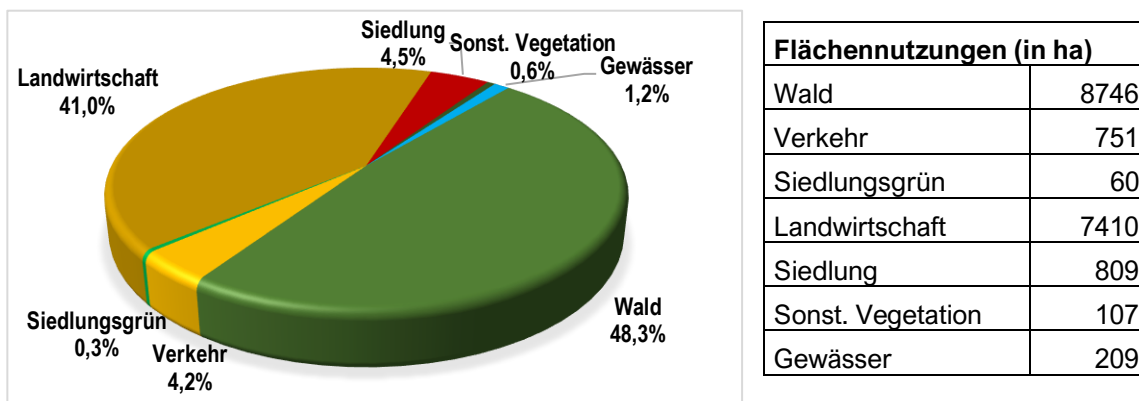
Das Stadtgebiet ist über die beiden Anschlussstellen ‚Beelitz‘ und ‚Beelitz-Heilstätten‘ an die Bundesautobahn A 9 (Berlin-Leipzig-Nürnberg) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Das Stadtgebiet wird in nord-südlicher Richtung durch die Bundesstraße B 2 (Potsdam-Leipzig) und in west-östlicher Richtung durch die B 246 (Bad Belzig-Zossen) durchzogen. Der Schnittpunkt dieser beiden Verkehrsachsen befindet sich direkt östlich des historischen Zentrums von Beelitz.

Als wichtige Verbindungen des öffentlichen Personenverkehrs durchqueren zwei Bahnstrecken das Stadtgebiet und das Plangebiet des Flächennutzungsplans. Im Norden des Plangebietes verlaufen die Regionalexpresslinie Berlin - Dessau-Roßlau mit Haltepunkt in Beelitz-Heilstätten sowie die Regionalbahnlinie Berlin-Wannsee - Jüterbog mit Haltepunkten in Beelitz Stadt und in den Ortsteilen Elsholz und Buchholz.

Nachbargemeinden der Stadt Beelitz sind nördlich die Gemeinden Kloster Lehnin, Schwielowsee, Seddiner See und Michendorf und südlich das Amt Brück sowie Treuenbrietzen, Luckenwalde und Trebbin.

Die Stadt Beelitz besteht aus einem Hauptort und 12 weiteren Ortsteilen (OT), die zum Teil noch in Gemeindeteile (GT) untergliedert sind. Im Hauptort leben ca. 45 % der gesamtstädtischen Bevölkerung. Zusammen mit den nächstgrößeren Ortsteilen Fichtenwalde und Beelitz Heilstätten zählt diese Siedlungsachse 9.956 Einwohner (fast 75 % der Bevölkerung). Die Stadt zählte am 31.12.2022 eine Gesamteinwohnerzahl von 13.288 Personen (kommunale Daten).

Das Stadtgebiet umfasst 181,30 km<sup>2</sup>, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 73 Einwohner/km<sup>2</sup>. Innerhalb des Stadtgebietes nehmen die landwirtschaftlichen Nutzflächen (74,10 km<sup>2</sup>) und die Waldflächen (87,46 km<sup>2</sup>) die größten Flächenanteile ein. Etwa 4,5 % des Stadtgebietes werden von Siedlungsflächen (809 ha) beansprucht, davon wiederum 393 ha für Wohnnutzungen und 186 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen.<sup>1</sup>



Flächennutzungen (in ha)	
Wald	8746
Verkehr	751
Siedlungsgrün	60
Landwirtschaft	7410
Siedlung	809
Sonst. Vegetation	107
Gewässer	209

Abb. 2: Flächennutzungen in der Stadt Beelitz

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Bericht AV3-j / 21,

<sup>1</sup> Weitere Siedlungsflächen sind in der Statistik nicht angegeben.

## □ **Naturräumliche Gliederung** <sup>2</sup>

Im Landschaftsrahmenplan wird das Stadtgebiet in die Teillandschaften Beelitzer Sander, Mittlere Nieplitz-Niederung, Nasse Heide und randlich Emster Niederung und Seddiner Wald- und Seengebiet gegliedert. Die Kurzbeschreibungen sind den Angaben des Landschaftsrahmenplanes (LRP) entnommen.

Beelitzer Sander	Sehr großflächig durch Sande und Kiese geprägte Sanderfläche, stark durch Kiefernforste dominiert, kaum Gewässer.
Mittlere Nieplitz-Niederung	Vermoorte Niederung der Nieplitz, z. T. zum Baruther Urstromtal gehörend, auf Niedermooren verbreitet Grünland- auf Talsandflächen Ackernutzung, auf trockenen Standorten auch größere Waldbereiche.
Nasse Heide	Im nördlichen Teil vorwiegend ackerbaulich geprägte Grundmoränenbereiche, im südlichen Teil auf sandigen Schmelzwassersedimenten höhere Waldanteile.
Emster-Niederung	Niederungslandschaft mit teilweise tiefgründigen Mooren sowie Talsandflächen, durch den Emsterkanal verbundene Seenkette mit dem Rietzer See, Netzener See und Klostersee, im Nordwesten vorwiegend landwirtschaftlich, im südöstlichen Teil forstwirtschaftlich geprägt.
Seddiner Wald- und Seengebiet	Vielfältiger Landschaftsraum mit Grund- und Endmoränenbildungen, trockenen Sanderflächen und einzelnen Stillgewässern, z. T. kleinflächig wechselnde Wald- und Ackeranteile.

## **A.2.2 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur - Ortsteilprofile**

### **Geschichtlicher Abriss**<sup>3</sup>

Seit dem 7. Jahrhundert war das Gebiet slawisch besiedelt. Der Ort Beelitz geht vermutlich auf eine slawische Gründung zurück und könnte Standort einer Slawenburg als Mittelpunkt eines Burgbezirks gewesen sein. Ob sich die Erwähnung eines Burgbezirks mit dem Namen "belizi" in einem Gau "bloni" in einer kaiserlichen Urkunde aus dem Jahre 997 wirklich auf das heutige Beelitz bezieht, ist allerdings nicht belegt und umstritten. Sowohl Beelitz als auch das benachbarte Bad Belzig reklamieren diese Urkunde und damit eine 1000-jährige Geschichte für sich. 150 Jahre später gelang im Zuge der deutschen Ostkolonisation dem Askanier Albrecht dem Bären die dauerhafte Unterwerfung der Slawen; seit 1157 nannte er sich - den Namen der slawischen Havelfestung auf das ganze Land übertragend - Markgraf von Brandenburg. Als erste sichere Erwähnung von Beelitz (burgwardis Beliz) gilt eine Urkunde aus dem Jahr 1216, die auf einen askanische Vogt in Beelitz verweist.

Im 14. Jahrhunderts erfolgten erste urkundliche Erwähnungen der Gemeinden des Planungsraums. Die Einführung der deutschen Hufenverfassung, die Dreifelderwirtschaft und die großräumigen Veränderungen der Wasserverhältnisse infolge der Mühlenanstauungen führten zu Zusammenlegungen und Aufgabe von Dörfern und neuen Ansiedlungen.

Während des Dreißigjährigen Krieges litt Beelitz unter Truppendurchmärschen und Einquartierungen und musste Kontributionszahlungen leisten.

<sup>2</sup> Landschaftsplan der Stadt Beelitz, Kap 3.1 Lage und Naturräumliche Einordnung

<sup>3</sup> Quellen zum historischen Abriss sind Zusammenfassungen aus: Begründungstext FNP 2001, Homepage der Stadt Beelitz, Homepage der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg, Homepage „buergerundstaat.de“, Brandenburgische Landeszentrale für politische Bildung und Wikipedia

1701 wurde die Mark Brandenburg an das Königreich Preußen angegliedert. Es setzte eine systematische Wiederbesiedlung der Mark durch Zuwanderer aus dem Königreich Preußen, aus der Pfalz, dem Rheinland und aus Böhmen, Holland und Frankreich ein.

Soldatenkönig Friedrich Wilhelm I. machte Beelitz 1731 zur Garnisonsstadt und quartierte Soldaten in den Bürgerhäusern ein. Zur gleichen Zeit wurde der Beelitzer Handelskurs durch die Veränderung der viel befahrenen Poststrecke Berlin-Leipzig aufgewertet.

Die preußischen Agrarreformen ermöglichten die Festigung des Großbauerntums. Aus dieser Zeit stammen die großen Hofstellen mit ehemaligen Nebenhäusern für Tagelöhner und Alten-teiler. Bestehende Verkehrsverbindungen wurden ausgebaut und es entstanden Eisenbahnstrecken mit Bahnhöfen in Beelitz und Buchholz.

1861 begann der Glasermeister Carl Friedrich Wilhelm Herrmann mit dem feldmäßigen Anbau des Spargels und legte damit den Grundstein für die Entwicklung der Stadt Beelitz zum größten Spargelbaugebiet Ostdeutschlands.

Mit der Gründung der DDR begann in den 1950er Jahren mit der Schaffung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) ein intensiver Strukturwandel der Landschaft, der gegen Ende der achtziger Jahre seinen Höhepunkt erreichte. In den Dörfern entstanden gemeindeübergreifende LPG mit konzentrierten Betriebsflächen an den Ortsrändern. In Schlunkendorf und Rieben entstanden großflächige Entenmastanlagen, in Busendorf, Buchholz und Zauchwitz großflächige Stallkomplexe der Rinder- und Schweinemast. Die Trennung der neuen Stallanlagen vom dörflichen Wohnbereich bewirkte den zunehmenden Zerfall und Aufgabe der alten Stallanlagen und Höfe. Die bisher kleinflächige Parzellierung der Feldflur wurde zugunsten großer maschinengerechter Ackerschläge aufgehoben.

Die Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten hat einen weiteren Strukturwandel in der Landschaft eingeleitet, der sich in Beelitz in der Wiederaufnahme und Ausweitung des bereits früher betriebenen Spargelanbaus manifestiert. Waren um 1900 etwa 250 ha in und um Beelitz mit Spargel bepflanzt, so umfasst die Anbaufläche des größten zusammenhängenden Anbaugebietes in Brandenburg heute etwa 1.500 Hektar. Seit 2013 trägt die Stadt offiziell die Bezeichnung „Spargelstadt Beelitz“.

Die wesentlichen Eingemeindungen und die Gestalt der heutigen Stadt Beelitz ist auf den 31.12.2001 zu datieren. Nachfolgend werden die einzelnen Ortsteile mit den jeweiligen Gemein-deteilen absteigend nach der Bevölkerungszahl skizziert.

### **A.2.2.1 Ortsteil Beelitz mit Schönefeld (GT)**

#### **□ OT Beelitz**

##### Siedlungsgeschichte und -struktur

Im Jahr 997 wird Beelitz erstmals erwähnt. Spätestens 1319 ist Beelitz an die Mark Brandenburg gefallen, 1321 wird der Ort als Mitglied eines Bundes märkischer Städte erwähnt und erhielt im Mittelalter mehrere markgräfliche Bestätigungsurkunden.

Während des Dreißigjährigen Krieges verarmte die Bevölkerung von Beelitz durch Truppen-durchmärsche, Einquartierungen und Kontributionszahlungen. Als Folge der Kriegshandlungen brachen mehrmals Pestepidemien aus, die nur wenige Einwohner überlebten.

Im Jahr 1731 wurde Beelitz preußischer Garnisonsstandort. Die Stadt entwickelte sich jedoch in erster Linie als Ackerbürgerstadt, die durch die Lage an der Chaussee nach Leipzig zuneh-mende verkehrliche und wirtschaftliche Bedeutung erlangte. Das bis heute erhaltene und sa-nierte Gebäude der Posthaltereie wurde im Jahr 1789 errichtet.

Im Jahr 1904 wurde der Bahnhof Beelitz-Stadt auf der sogenannten Umgehungsbahn Oranienburg-Jüterbog für den Güter- und Personenverkehr eröffnet.

In den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhundert entwickelt sich die Stadt weiter; es entstanden Gebäude wie die die neue Schule, das Finanzamt, das Amtsgericht und in Folge auch Wohngebäude und Siedlungsbereiche für Beamte und Angestellte.

1994 wurde die historische Beelitzer Altstadt Sanierungsgebiet nach dem Städtebaufördergesetz. Durch den Einsatz von Fördermitteln konnten Straßen und Plätze im öffentlichen Raum und die Mehrzahl, der im Denkmalsbereich gelegenen privaten und öffentlichen Gebäude rekonstruiert und modernisiert werden. Die Stadt Beelitz ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen. Die Sanierung des öffentlichen Raums in der historischen Altstadt ist mit dem 2017 beendeten Ausbau der Berliner Straße Nord abgeschlossen. Durch die Fertigstellung der Ortsumgehung der Bundesstraße B 2 konnte die Verkehrsbelastung in der Altstadt wesentlich verringert werden und zur Qualifizierung der Haupteinkaufsstraßen Berliner Straße/ Poststraße beitragen. Die Stärkung der Altstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen war eines der wichtigen städtebaulichen Ziele der Stadt Beelitz.

Die Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt Beelitz“ ist aktuell noch nicht vollständig abgeschlossen und wurde deshalb bis zum 31.12.2025 verlängert.

Die heutige Siedlungsstruktur des Kernortes Beelitz zeichnet sich durch mehrere funktional und siedlungsstrukturell unterschiedliche Siedlungsteile aus, die keinen kompakten Gesamtsiedlungskörper ergeben. Der Westen ist durch großflächige Wohngebiete geprägt, die von Waldflächen begrenzt werden und von der Kernstadt durch die Nord-Süd verlaufende Bahnstrecke abgetrennt wird. Die zentralörtlichen Einrichtungen, wie Schule, Kindergärten und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend im zentralen Teilbereich zwischen Bahnlinie und Berliner Straße nördlich und südlich der Clara-Zetkin-Straße. Im Osten schließen wieder Wohnsiedlungsbereiche an. Der Norden ist klar durch eine große Freifläche, den Zuckerwiesen, von dem Siedlungsgefüge des Kernbereichs getrennt und zeigt eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen: Gewerbliche Standorte, Wohngebiete, Wochenhausgebiet, Kleingärten, Spargelhof. Die eigentliche Altstadt ist klar im Siedlungsbild definiert und bildet den südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges. Im Süden abseits des Siedlungsbereiches befindet sich ein zwischen der Ortsumgehung der B2 und der Bahnlinie das einzige konzipierte Gewerbegebiet in der Stadt. Der Stadtkern besitzt mit dem Stadtpark an der Nieplitz (ehemaliges Landesgartenschau-Gelände) und dem Wasserturmpark qualitativ hochwertige wohnungsnaher Naherholungsflächen. Insgesamt ist die Kernstadt stark durch großflächige Freiraumstrukturen gegliedert, die eine kompakte Siedlungsstruktur vermissen lassen.

### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Beelitz bildet das Zentrum und ist siedlungsstrukturell und funktional der Hauptort des gesamten Stadtgebiets, was sich u.a. im Sitz der Stadtverwaltung (Rathaus) dokumentiert. Der OT Beelitz wies am 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 5.896 auf, das entspricht fast 45 % der städtischen Einwohnerschaft.

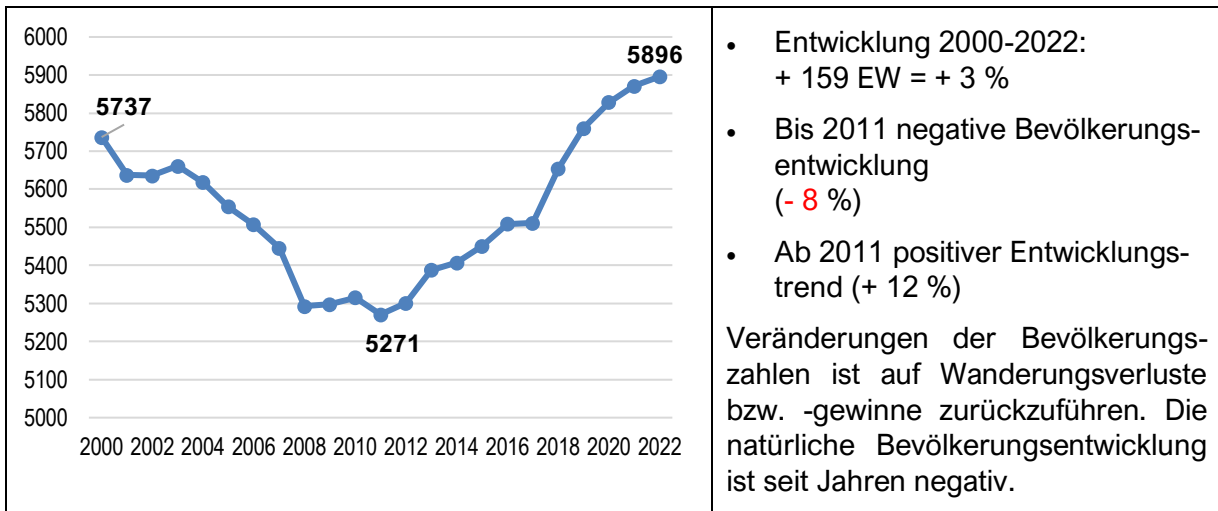


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung OT Beelitz (Kommunale Daten)

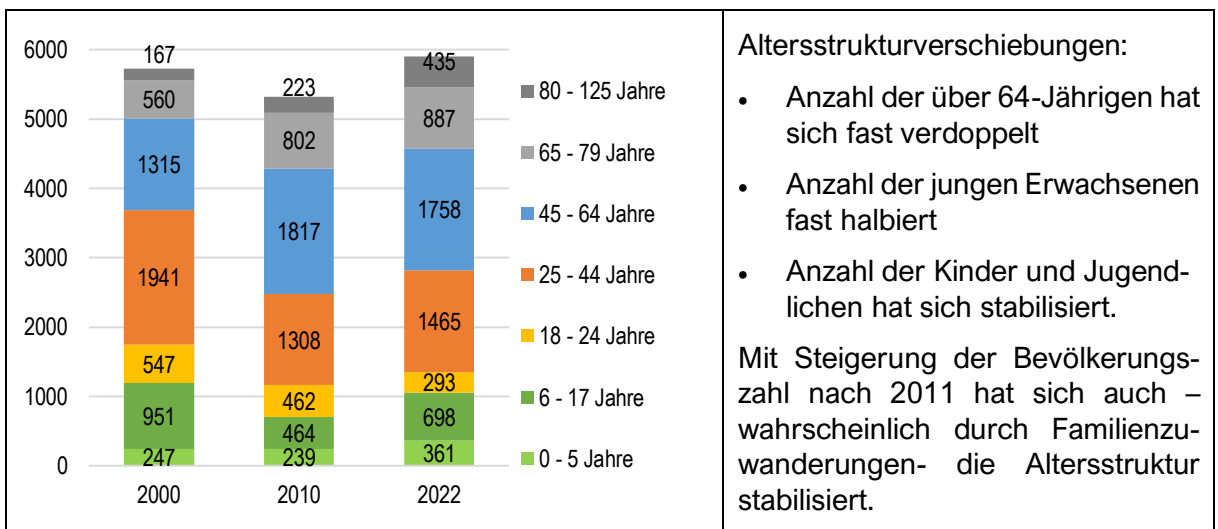








Abb. 4: Altersstrukturentwicklung OT Beelitz (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	3 Kindertagesstätten Hort für Grundschüler		Seniorenzentrum Negendanksland
	Grundschule Solar Oberschule Sally-Bein-Gymnasium		Lebensmittel-Supermärkte
	Stadtverwaltung/Rathaus		Stadtpark (LAGA-Gelände)

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Gemeindezentren</li> <li>• Familienzentrum</li> <li>• Jugendclub</li> <li>• Feuerwehr</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• div. Vereine</li> <li>• div. Einzelhändler</li> <li>• Ärzte, Apotheken</li> </ul> |
|---|--|

Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Starke Einschränkungen/Restriktionen der Siedlungsentwicklung durch

- LSG-Grenzen,
- Waldbereiche im Nordwesten,
- Trinkwasserschutzgebiet Beelitz.

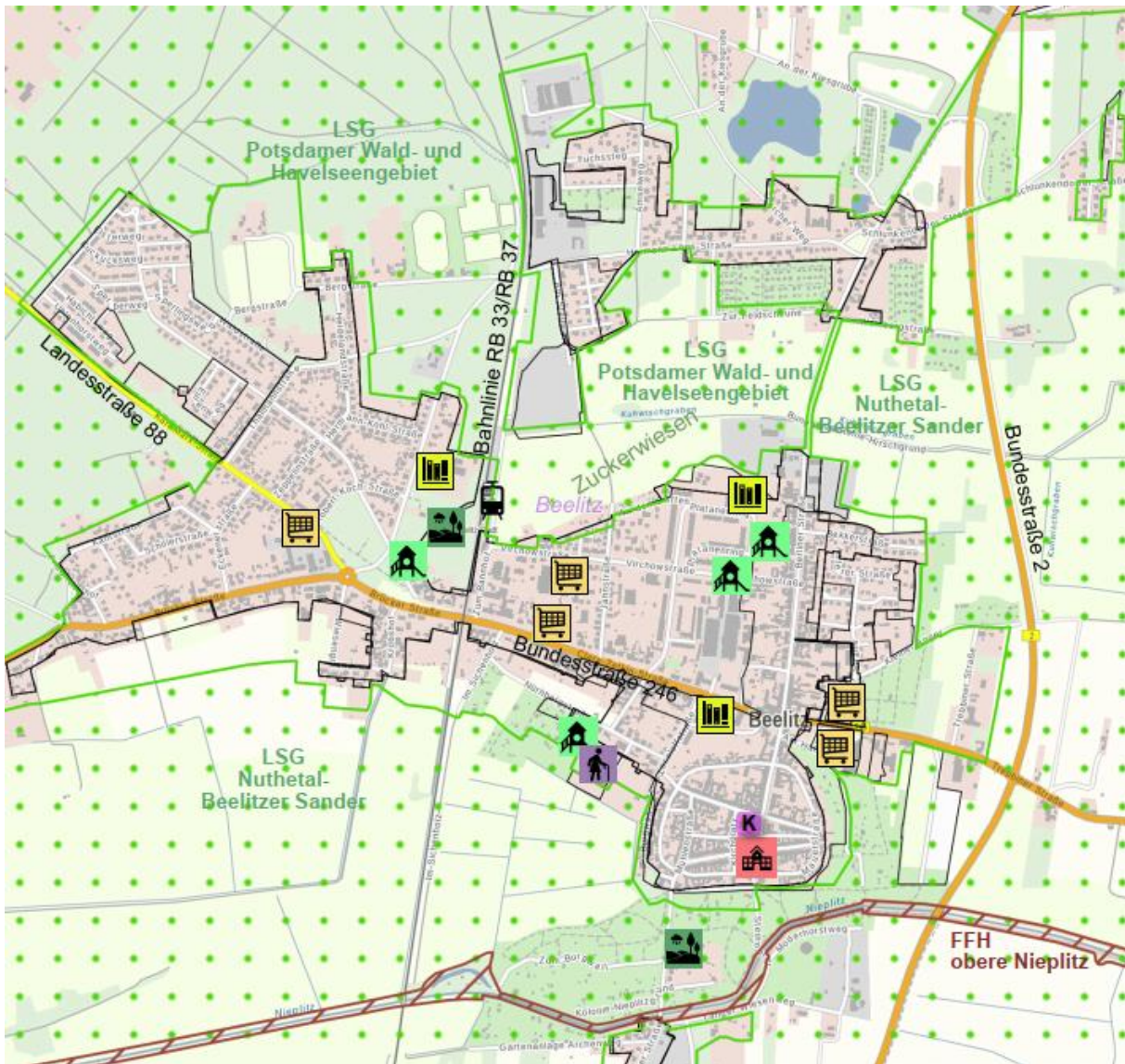


Abb. 5: Beelitz Ortskern – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### □ Schönefeld – Siedlungsgeschichte und -struktur

Das Dorf Schönefeld wurde erstmalig im Jahr 1337 urkundlich erwähnt. Es gehörte damals zu Wittbrietzen und war 32 Hufen groß. Die Dorfkirche ist eine Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert und wurde im Laufe des Barocks überformt und um einen Westturm ergänzt. Die historische Struktur von Schönefeld mit der alten Schule und Dorfkirche im Zentrum des Ortes und den Anger umgebenden Hofstrukturen hat sich nahezu unverändert gehalten. An der Beelitzer Chaussee, die südlich des Angerdorfes vorbeiführt, sind in der Zeit nach 1990 ca. ein Dutzend Einfamilienhäuser entstanden. Seit 1973 gehört der Gemeindeteil zum Ortsteil Beelitz.

Rund 1 Kilometer südlich der Ortslage von Schönefeld befindet sich die 1928 errichtete und 1960 erweiterte "Übersee-Empfangsstation", die heute außer Betrieb ist. Nach 1990 wurden die technischen Einrichtungen demontiert, die Baulichkeiten sind erhalten und stehen unter Denkmalschutz. Das Gelände wird als internationales Schulungs-, Forschungs- und Lebenszentrum für ganzheitliche Gesundheit, Bildung und Lebenskultivierung genutzt (Lotus Zentrum).

#### Funktion und Ausstattung

Der GT Schönefeld wies am 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 117 auf, das entspricht knapp 1 % der städtischen Einwohnerschaft.

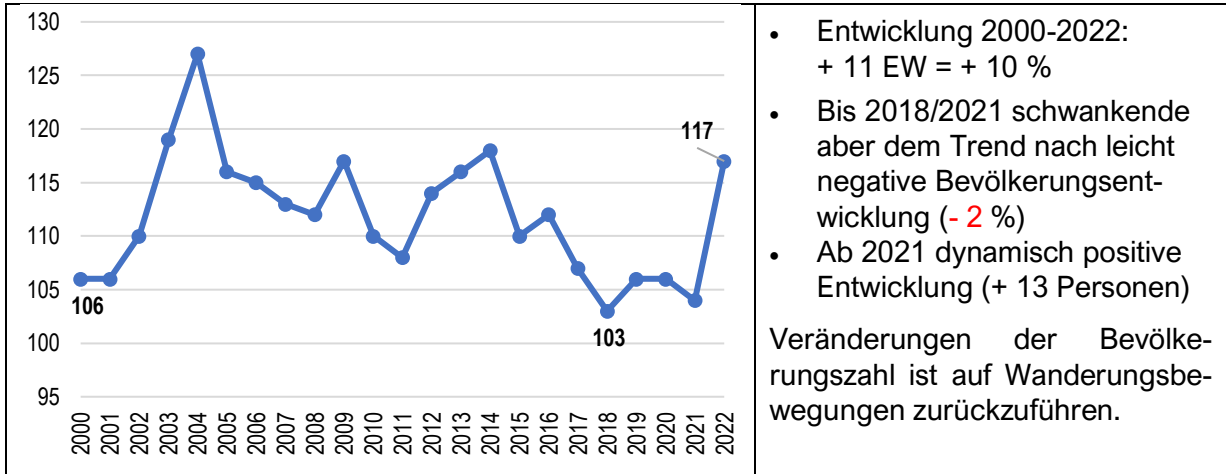


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Schönefeld (Kommunale Daten)

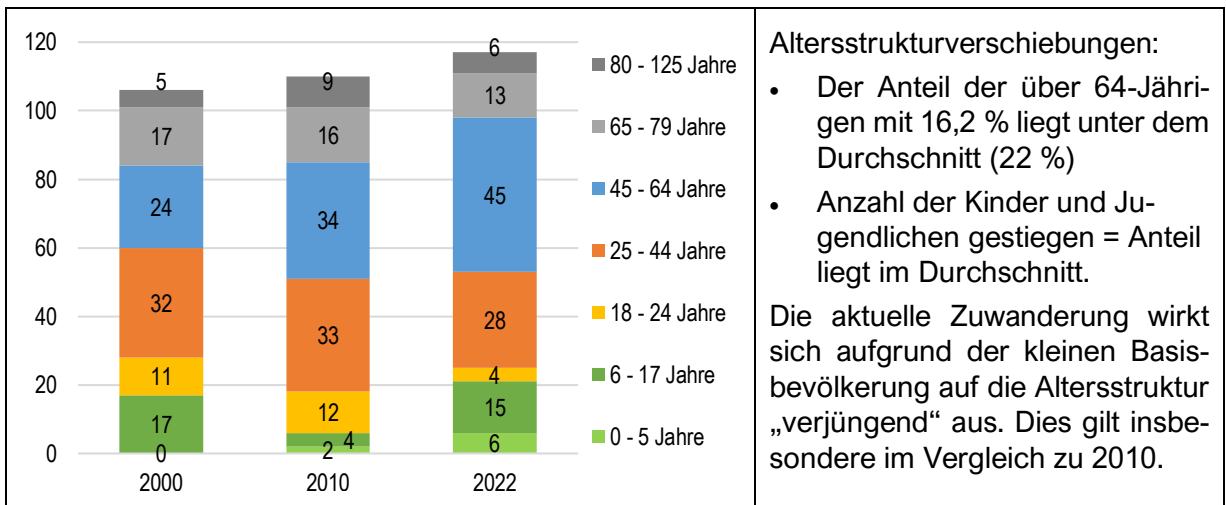


Abb. 7: Altersstrukturentwicklung Schönefeld (Kommunale Daten)

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der GT Schönefeld ist eine historisch gewachsene Ortschaft, umgeben von Landschaftsschutzgebieten, ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Zur Sicherstellung der weiteren Wohnbauentwicklung wird zurzeit im südöstlichen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

#### Besonderheiten/Restriktionen

- LSG-Grenzen,
- denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns (deutsches Mittelalter),
- erwähnenswert das Lotus Zentrum mit Wohnmobilstellplatz im Bereich der Funkempfangsstation (ebenfalls denkmalgeschützt).



Abb. 8 Kartenausschnitt Schönefeld - Ausstattungsmarkale (Grundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.2 Beelitz-Heilstätten

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Im Jahre 1898 begann der Bau der Beelitzer Heilstätten durch die Landesversicherungsanstalt Berlin. Durch die Lage an der Bahnstrecke Berlin-Wetzlar begünstigt, entwickelte sich Heilstätten zu dem größten Heilungs- und Sanatoriumskomplex für lungenkranke Arbeiter aus dem industriellen Ballungsgebiet der Reichshauptstadt Berlin. Mit seinen umfangreichen baulichen Anlagen und Versorgungseinrichtungen wirtschafteten die Heilstätten nahezu unabhängig von der Außenwelt. Das Klinikgelände war von 1945 bis 1994 der Garnisonsstandort der Westgruppe der Sowjetischen Truppen. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Beelitz-Heilstätten war ab Mitte der 90er Jahre durch lange Phasen des Stillstands geprägt. 1997 begann der Betrieb der Kliniken in den restaurierten Gebäuden des Gesundheitsparks Beelitz und weitere erste Schritte der Reaktivierung des Areals erfolgten. Der Großteil der denkmalgeschützten

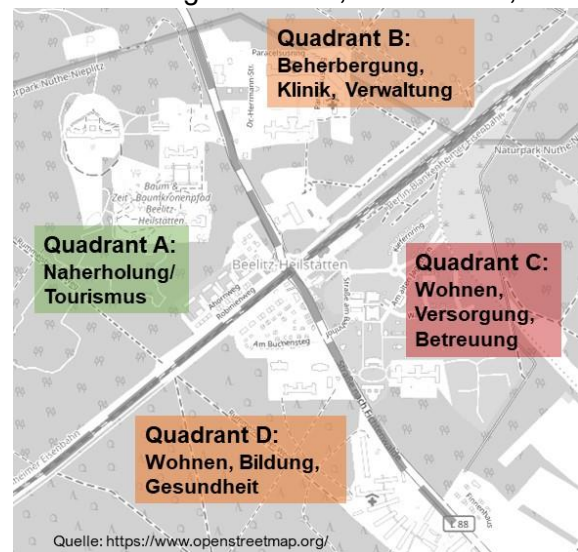
Substanz und große Entwicklungsflächen fielen jedoch aufgrund der Insolvenz der Eigentümergesellschaft ab dem Jahr 2000 brach und waren durch Vandalismus und Bauschäden einem stetigen und starken Verfall ausgesetzt.

Erst seit etwa 2015 konnten neue Impulse für das Gebiet gesetzt werden. Mit der touristischen Nutzung des Baumkronenpfades und Barfußparks sowie der Umnutzung von historischen Klinikgebäuden zur Wohnnutzung des „Refugiums Beelitz“ wurde eine Wende eingeleitet.

Mit der ab 2017 folgenden grundlegenden Sanierung und Gestaltung der Landesstraße L88 wird die Wiederbelebung des Standortes fortgesetzt. Für die Reaktivierung des Standortes stehen zwei zentrale Vorhaben: die Entwicklung eines Wohngebietes mit rund 1.300 neuen Wohneinheiten<sup>4</sup> und den notwendigen wohnungsbezogenen Folgeeinrichtungen als Quartierszentrum („Wohnquartier Beelitz-Heilstätten“) und die Ansiedlung eines neuen zentralen Verwaltungssitzes des Landkreises Potsdam-Mittelmark für bis zu 700 Mitarbeitern. Ergänzt werden diese Entwicklungsziele durch die beabsichtigten Erweiterungen des Klinikstandortes und Fortentwicklung des touristischen Baumkronenpfades. In einem in Aufstellung befindlichen Masterplan sollen die die zukünftigen Entwicklungsabsichten der angesiedelten Akteure in ein räumliches Gesamtkonzept einfließen.

Mit der Umsetzung des Wohnquartiers im Planquadrat C wurde, basierend auf den Bebauungsplan Wohnquartier Beelitz-Heilstätten des westlichen Teilbereichs (in Kraft seit 2021), in den letzten Jahren begonnen. Neben der Errichtung von Wohnhäusern und Wohnungen, sind auch einige der geplanten Versorgungsstrukturen entstanden: Kindergarten Loris, Restaurants, und eine Bäckerei. Einige Firmen haben sich rund um den Bahnhof ebenfalls angesiedelt. Die Errichtung der neuen Grundschule (privater Träger) ist für 2023 geplant.

Der zweite wesentliche Entwicklungsimpuls für Beelitz-Heilstätten resultiert aus der Entscheidung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, einen neuen zentralen Verwaltungssitz aufzubauen. Nach der am 06.12.2018 durch den Kreistag grundsätzlich gebilligten Konzeption, wird davon ausgegangen, dass sich im nordöstlichen Bereich der Beelitzer Heilstätten (Quadrant B) die Kreisverwaltung mit bis zu 700 Arbeitsplätzen ansiedeln wird. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.



Seit dem 20. Februar 2024 ist Beelitz-Heilstätten ein eigenständiger Ortsteil.

### Funktion und Ausstattung

Beelitz-Heilstätten besitzt für die Entwicklung der Stadt Beelitz eine übergeordnete städtebauliche und wirtschaftliche Bedeutung. Die aktuelle Entwicklungsdynamik steht im Zusammenhang mit dem Wachstum der Hauptstadtregion und bietet gute Voraussetzungen, eine zielgerichtete und gesamtheitliche Entwicklung des Ortsteils voranzutreiben. Der Schutz und die Bestandssicherung des Denkmals inklusive der einzigartigen städtebaulichen, architektonischen, landschaftlichen und funktionalen Bezüge haben bei den bereits in Umsetzung befindlichen Entwicklungszielen oberste Priorität. Städtebaulich wird für Beelitz-Heilstätten eine langfristig tragfähige Nutzungsmischung aus Wohnen mit dazugehöriger sozialer und Versorgungsinfrastruktur, Verwaltung, Gesundheitswirtschaft und Tourismus angestrebt.

<sup>4</sup> [www.beelitzheilstaetten.de/](http://www.beelitzheilstaetten.de/)

Der OT Beelitz-Heilstätten wies am 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 969 auf, das entspricht 7,3 % der städtischen Einwohnerschaft.

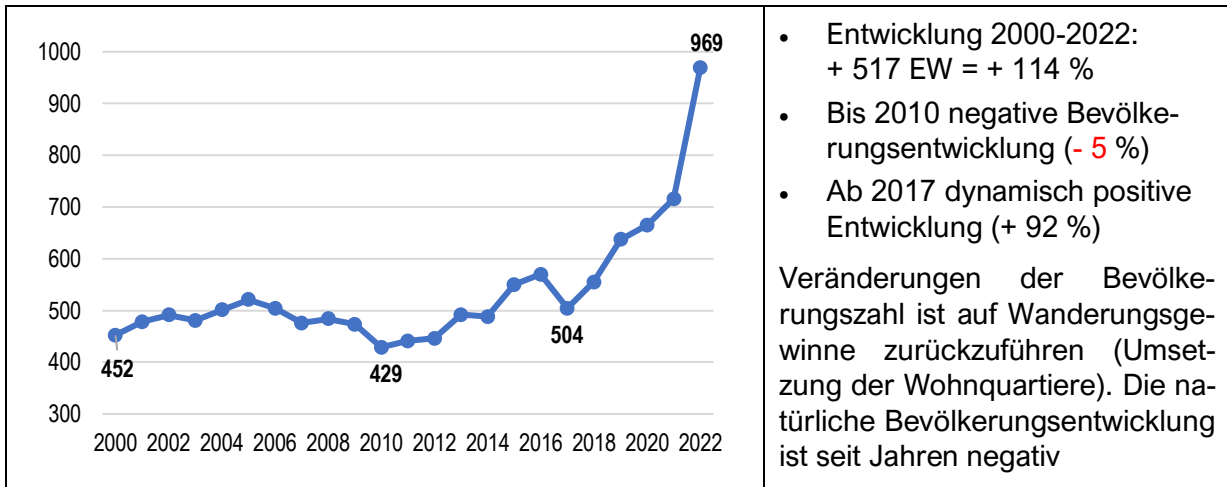


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung Beelitz-Heilstätten (Kommunale Daten)

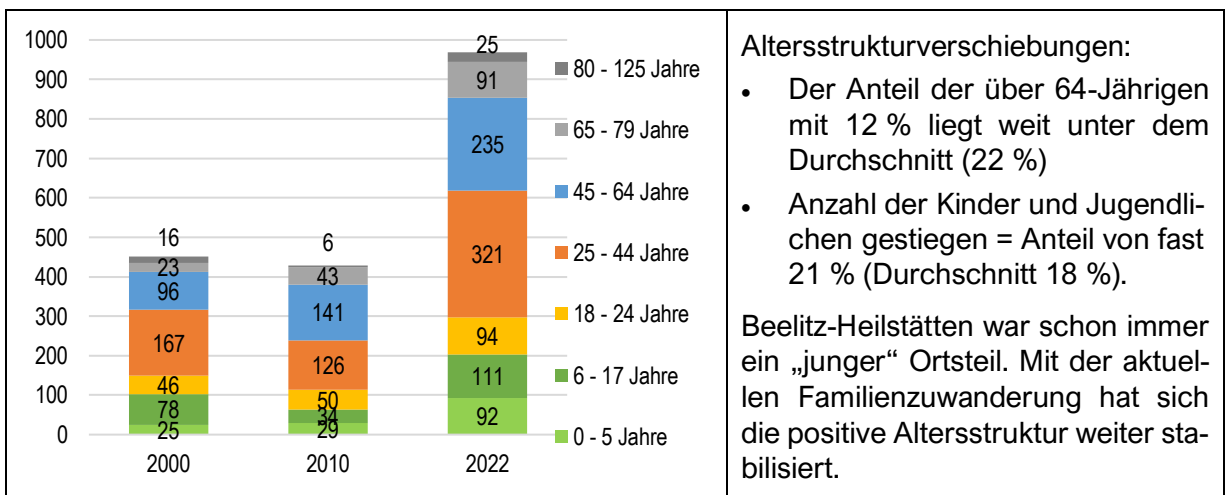


Abb. 10: Altersstrukturentwicklung Beelitz-Heilstätten (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	Kindertagesstätte		Betreutes Wohnen und Tagespflege (geplant)
	Recura Akademie (Berufsschule)		Lebensmittel-Supermarkt (geplant)
	Landkreisverwaltung (geplant)		Baumkronenpfad
	Feuerwehrtechnisches Zentrum		Bäcker/Café
	Grundschule und Hort in Umsetzung (Loris Grundschule 2023/24) <sup>5</sup>		Neurologische Fachkliniken

<sup>5</sup> Die Schule, die nach dem Konzept der Reggio-Pädagogik arbeitet, wird laut Betreiber mit zwei jahrgangsübergreifenden Klassen 1 bis 3 in das Schuljahr 2023/24 starten. Unterricht und Hortbetreuung finden zunächst in den sanierten Räumen des ehemaligen Männersanatoriums statt. 2025 plant der Träger den Umzug in das derzeit im Bau befindliche Schulgebäude direkt am Bahnhof Beelitz-Heilstätten mit Kapazitäten für 600 Schüler.

- Ärzte
- Veranstaltungsstätte (Kultur BHS)

- Restaurant, Hotel, Cafés
- div. Gewerbebetriebe

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Noch sind einige infrastrukturelle Einrichtungen im zentralen Bereich nicht umgesetzt. Eine gewisse Bewohnerzahl und -struktur ist eine grundlegende Voraussetzung, damit sie sich auch wirtschaftlich darstellen lassen. Geplant ist deshalb eine schrittweise Entwicklung in Abhängigkeit der Wohnentwicklung.

Einschränkungen/Restriktionen der Siedlungsentwicklung durch

- LSG-Grenzen,
- umgebene Waldbereiche,
- denkmalgeschützte Bereiche.

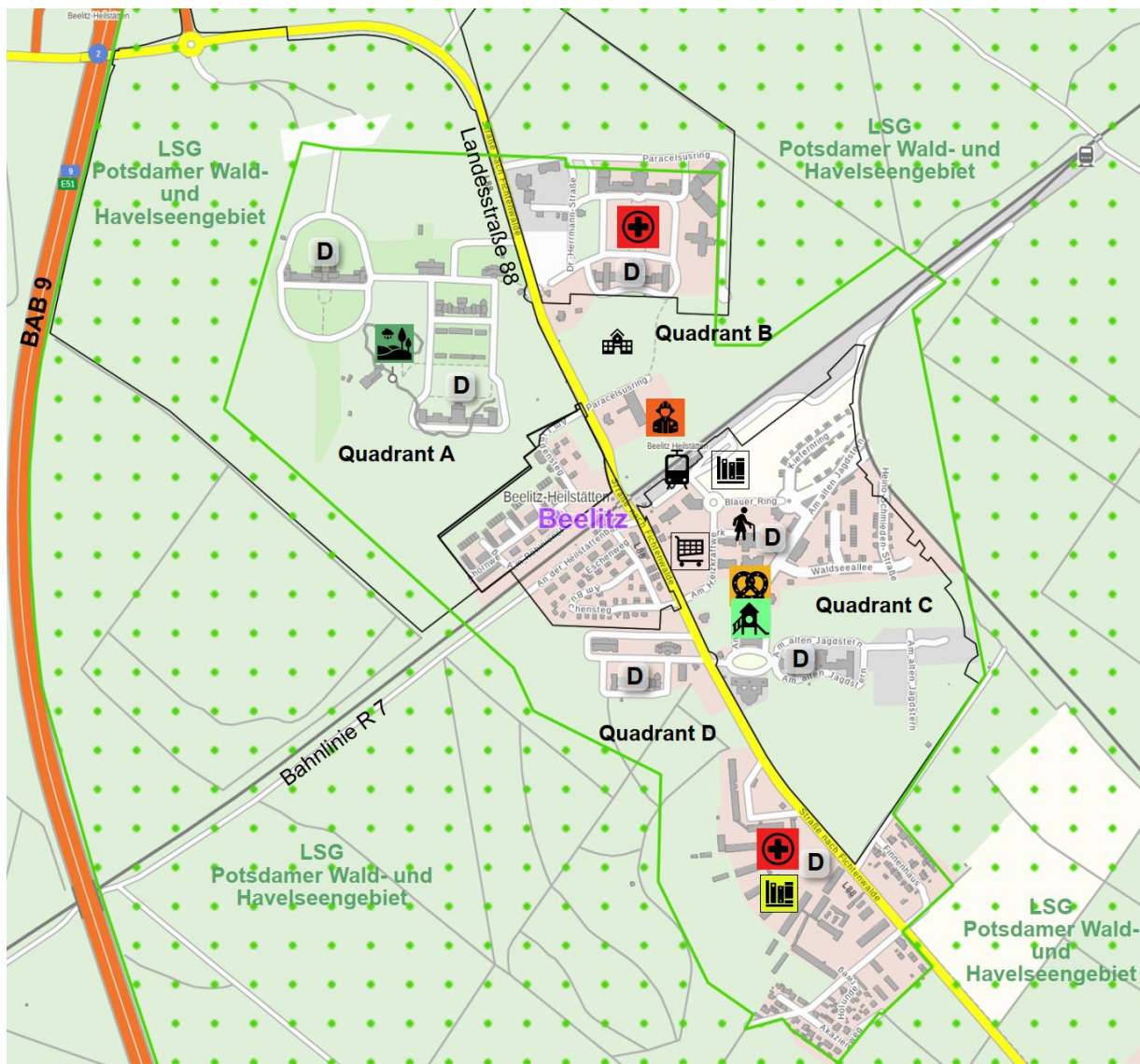


Abb. 11 Beelitz Heilstätten – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### **A.2.2.3 Fichtenwalde**

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Die Kolonie Fichtenwalde entstand ab Jahr 1908, nachdem durch mehrere Grundeigentümer die Waldflächen in der Gemarkung Klaistow erworben und parzelliert worden waren. Zuzug fand in erster Linie durch erholungssuchende Berliner statt. Maßgeblich für die Besiedlung war der nahe gelegene bereits im Jahr 1879 eröffnete Haltepunkt Beelitz-Heilstätten an der damaligen Bahnstrecke Berlin-Wetzlar.

Im Jahr 1929 erhielt die Siedlung offiziell den Namen Fichtenwalde. Im gleichen Jahr wurde die erste Schule eröffnet, 1931 ging das Wasserwerk in Betrieb und begann die Elektrifizierung, so dass sich bereits vor dem zweiten Weltkrieg die ehemalige Erholungskolonie Fichtenwalde zunehmend als Wohnstandort festigte. 1950 wurde Fichtenwalde eine selbstständige Gemeinde. Der Koloniecharakter der Siedlung ohne eigenes Ortszentrum blieb erhalten. Nach der deutschen Wiedervereinigung und infolge der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erhielt die Siedlungstätigkeit im Ortsteil eine hohe Dynamik. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre entstand westlich der Berliner Allee und südlich der Klaistower Straße ein neues Ortszentrum mit ca. 400 Wohneinheiten und vor allem auch Nahversorgungseinrichtungen für die stetig anwachsende Einwohnerzahl des Ortsteiles. Diese einsetzende Dynamik ist u.a. als Ersatz auf die nach der Wiedervereinigung einsetzenden Restitutionsansprüche, die ein Drittel der damaligen Bebauung betraf, zurückzuführen. Für andere Grundstücke hingegen lassen sich die Eigentumsverhältnisse nicht mehr feststellen (unbekannte Eigentümer/Erbgemeinschaften).

Die Siedlungsstruktur unterscheidet sich bis heute deutlich von den anderen Ortsteilen der Stadt Beelitz, da dort kein historischer Siedlungskern als Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung besteht. Die Besiedlung fand von Beginn an in der Fläche statt, wenngleich in weiten Teilen zunächst zu Erholungszwecken auf sehr großen Grundstücken. Auch wenn seit 1990 zahlreiche Wohngebäude neu entstanden sind, ist der Waldsiedlungscharakter des Ortsteils bis heute prägend. Die Wohngrundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von 1.300 m<sup>2</sup> auf, so dass bei zurückgesetzter Bebauung durch die Baumbestände Gebäude nicht von der Straße aus einsehbar sind.

#### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Fichtenwalde ist der zweitgrößte Ortsteil in der Stadt Beelitz. Fichtenwalde nimmt zusammen mit dem Kernort Beelitz und Beelitz-Heilstätten eine zentrale Aufgabe zur zukünftigen Siedlungsentwicklung ein. Der OT Fichtenwalde wies am 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 3.091 auf, das entspricht 23 % der städtischen Einwohnerschaft.

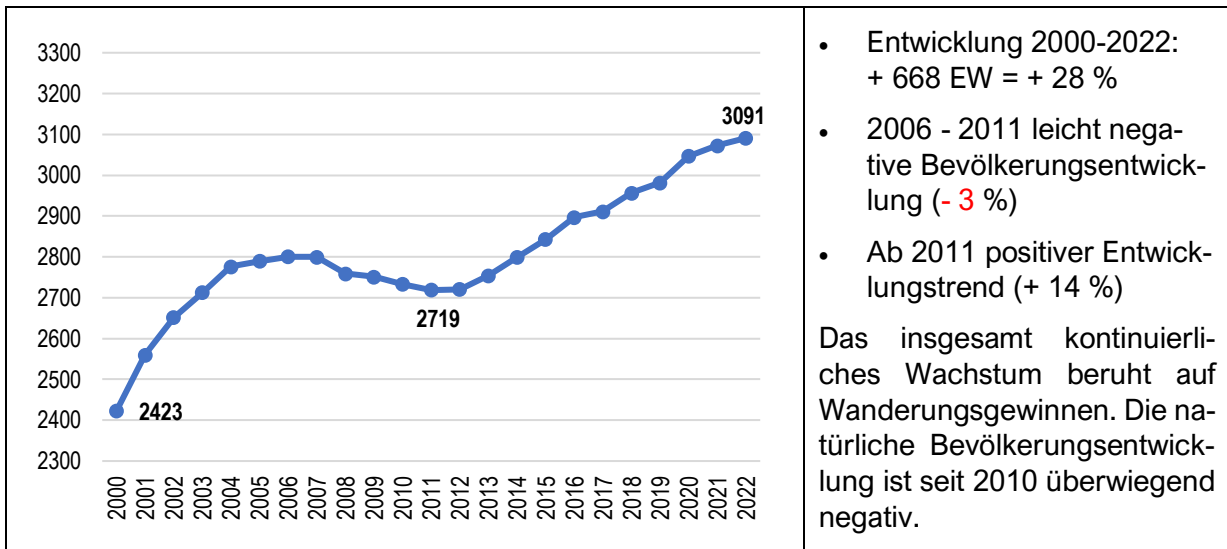


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Fichtenwalde (Kommunale Daten)

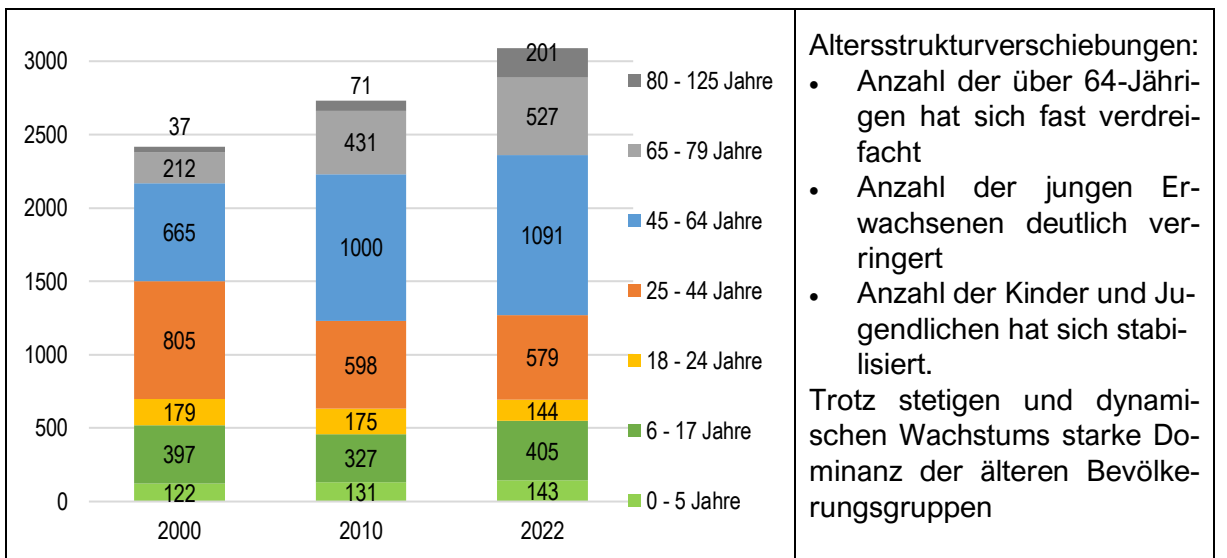







Abb. 13: Altersstrukturentwicklung Fichtenwalde (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	Kindertagesstätte Hort für Grundschüler		Bäcker/Café
	Grundschule		Lebensmittel-Supermarkt/ Discounter
	Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• div. Vereine</li> <li>• div. Einzelhändler</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindezentrum mit Kapelle</li> <li>• Familienzentrum</li> <li>• Post</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ärzte, Physiotherapie</li> <li>• Jugendtreff</li> <li>• Jugendhilfeeinrichtung</li> </ul>	

Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Fichtenwalde stellt hinsichtlich seiner Entwicklungsgeschichte und Ausprägung als Waldsiedlung eine Besonderheit in der Stadt Beelitz dar. Um den prägenden Waldcharakter zu

erhalten, muss die zukünftige Siedlungsentwicklung behutsam und maßvoll im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Besonderheiten/Restriktionen,

- Ungeklärte Eigentumsverhältnisse,
- Waldflächen, Waldbrandgefährdung,
- Trinkwasserschutzgebiete.

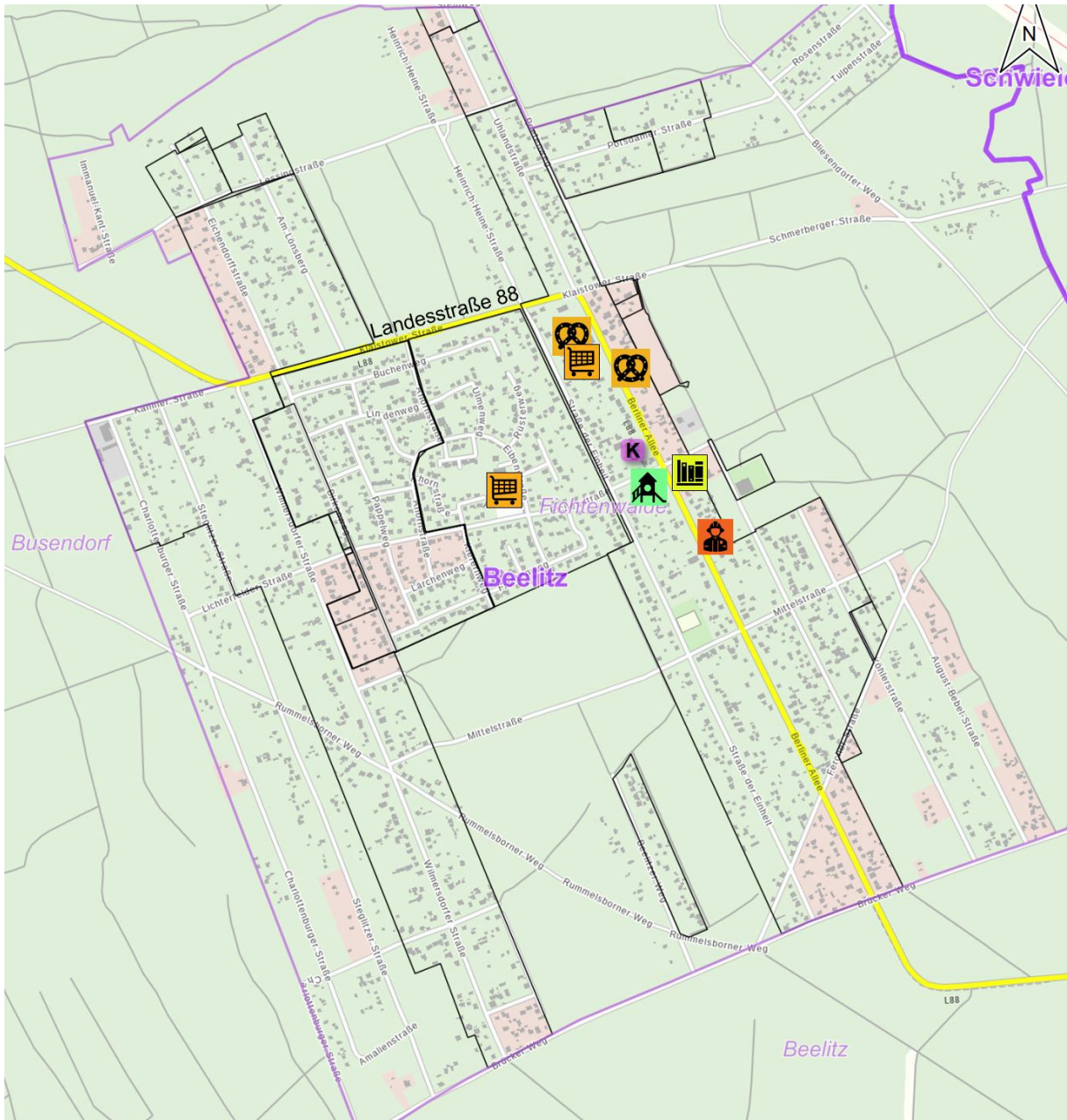


Abb. 14: Fichtenwalde – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.4 Busendorf mit Klaistow (GT) und Kanin (GT)

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Die Dörfer Busendorf, Klaistow und Kanin werden als die „sächsischen Dörfer“ bezeichnet. Über 600 Jahre waren sie sächsische Exklaven auf brandenburgischem Territorium und wurden erst im Jahre 1815 der Mark Brandenburg zugeschlagen. Erstmals urkundlich 1419 erwähnt, haben sie jedoch eine wesentlich längere Geschichte. Darauf verweist die um 1138 erbaute Feldsteinkirche in Kanin, die wohl älteste Feldsteinkirche in Brandenburg. Die Siedlungsform der drei Ortskerne (einen Rundplatz mit Stichstraße) lässt einen slawischen Ursprung vermuten – ebenso wie die Namensgebung von Kanin und Klaistow.

Heute liegen die Orts- und Gemeindeteile am Rand eines ausgedehnten Spargelgebietes im Nordwesten der Stadt Beelitz und sind über die A 10, Anschlussstelle Glindow, erreichbar. Anbau, Verarbeitung und Vermarktung des Edelgemüses stellen einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Die überregional bekannten Spargelhöfe sind attraktive Ausflugsziele für Besucher aus dem Umland und der Hauptstadt Berlin: Hofgastronomie, saisonale Produkte von Spargel über Heidel- und Erdbeeren bis zum Kürbis sowie die Erlebnisangebote mit Wildgehege, Streichelzoo und Kletterwald ziehen über das Jahr Zehntausende von Besuchern nach Busendorf. Im südwestlichen Teil der Gemarkung befindet sich ein für die Öffentlichkeit nicht zugänglicher Übungsplatz der Bundeswehr.

#### Funktion und Ausstattung

##### □ Busendorf

Busendorf ist das größte der drei „sächsischen Dörfer“. Die Einwohnerzahl belief sich Ende 2022 auf 423 Personen, das entspricht einem Anteil von 3,2 %.

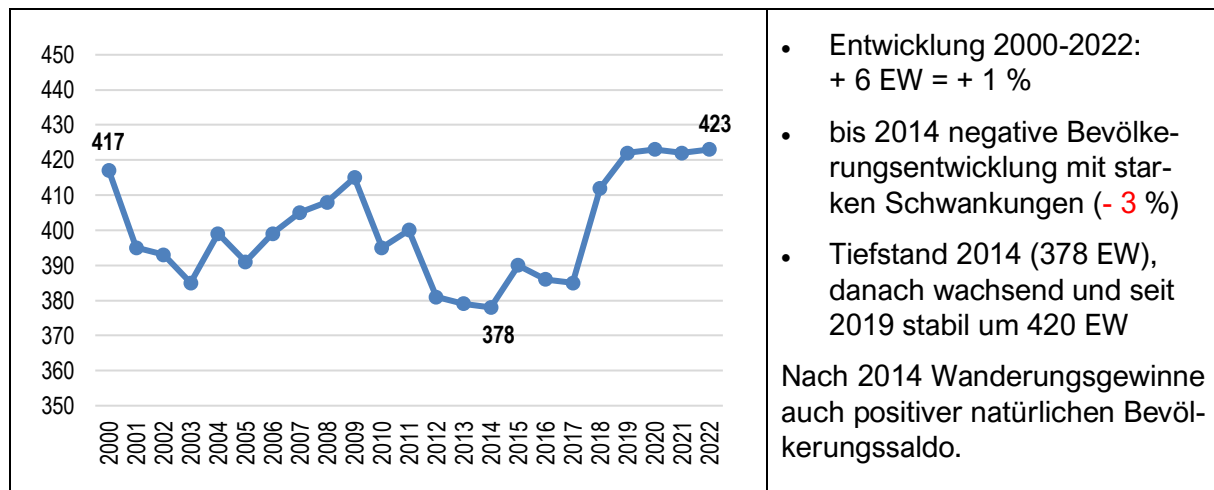


Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung Busendorf OT (Kommunale Daten)

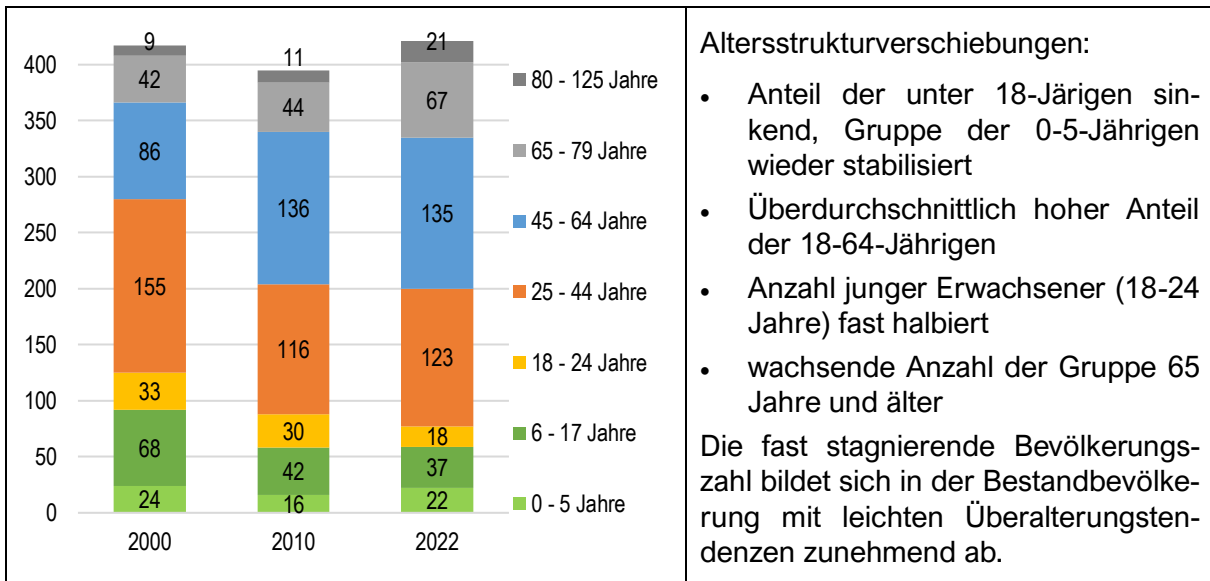


Abb. 16: Altersstrukturentwicklung Busendorf OT (Kommunale Daten)

### □ Kanin

Kanin hatte 2022 eine Einwohnerzahl von 148 Personen, das entspricht einem Anteil von 1,1 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt Beelitz.

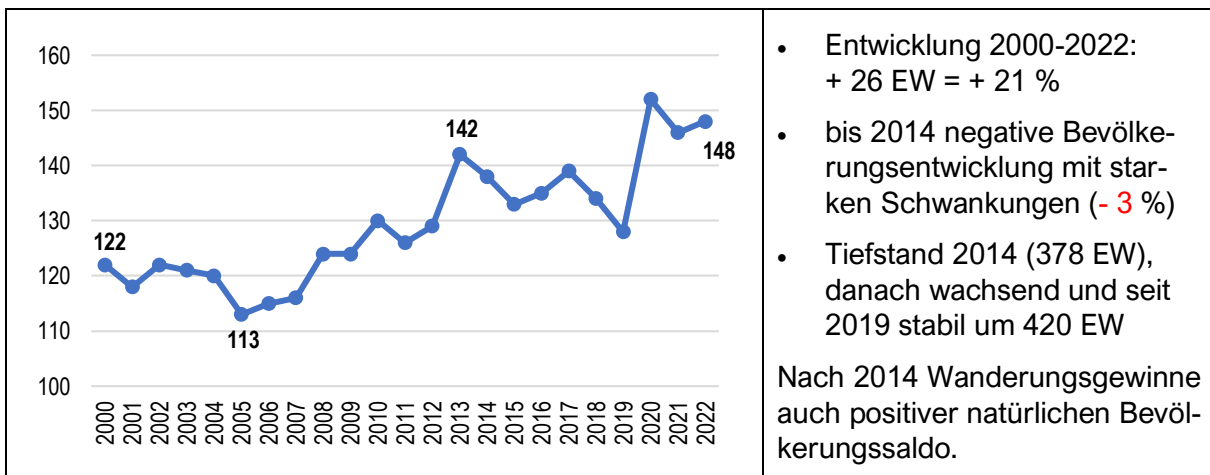


Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung Kanin GT (Kommunale Daten)

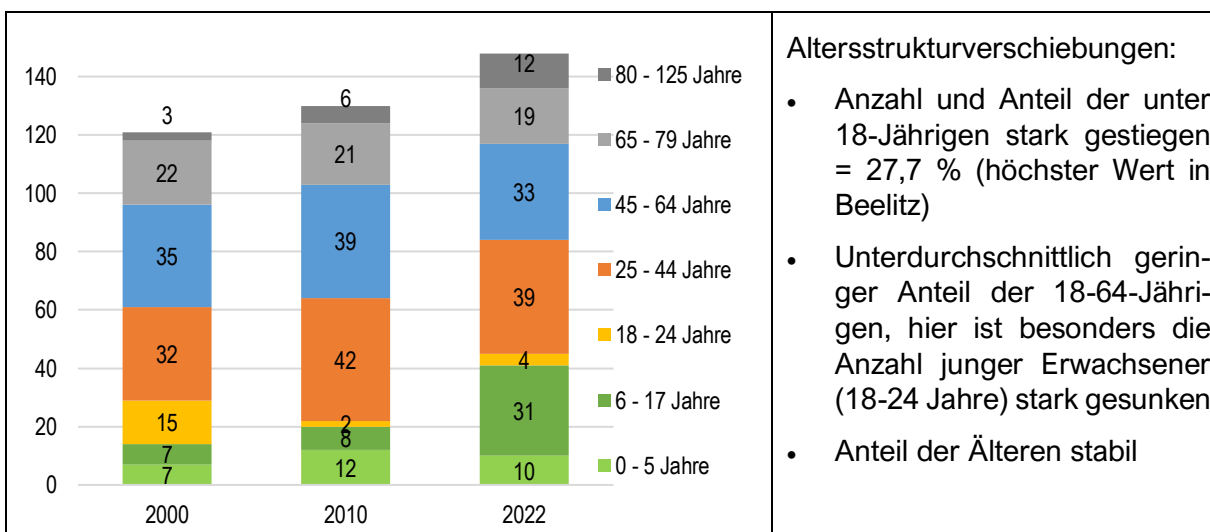


Abb. 18: Altersstrukturentwicklung Kanin GT (Kommunale Daten)

□ **Klaistow**

Klaistow hatte 2022 eine Einwohnerzahl von 120 Personen, das entspricht einem Anteil von 0,9 % an der Stadtbevölkerung.

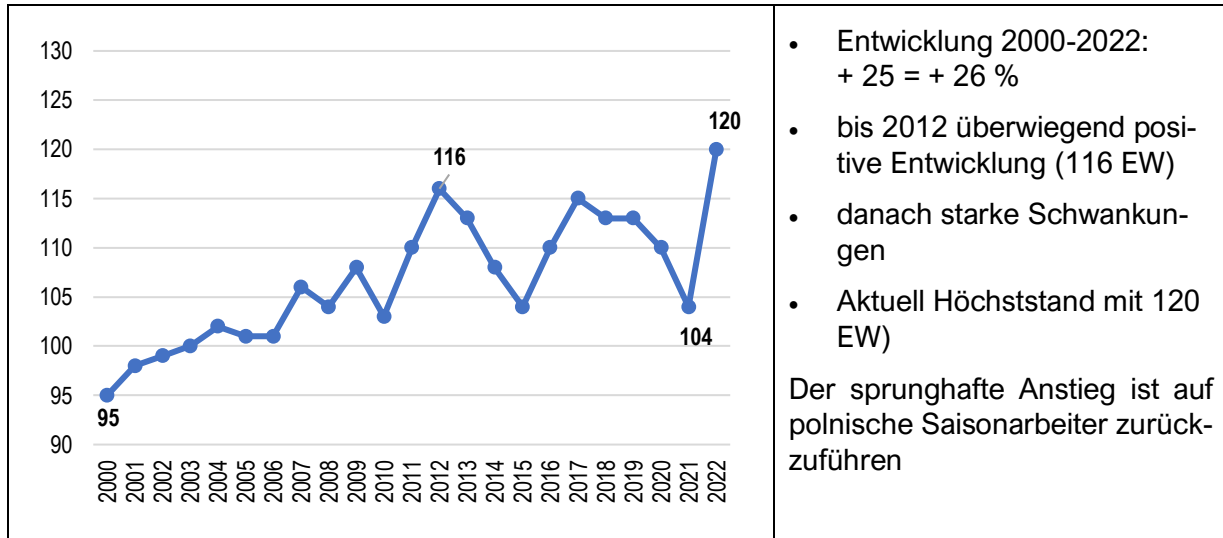


Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung Klaistow GT (Kommunale Daten)

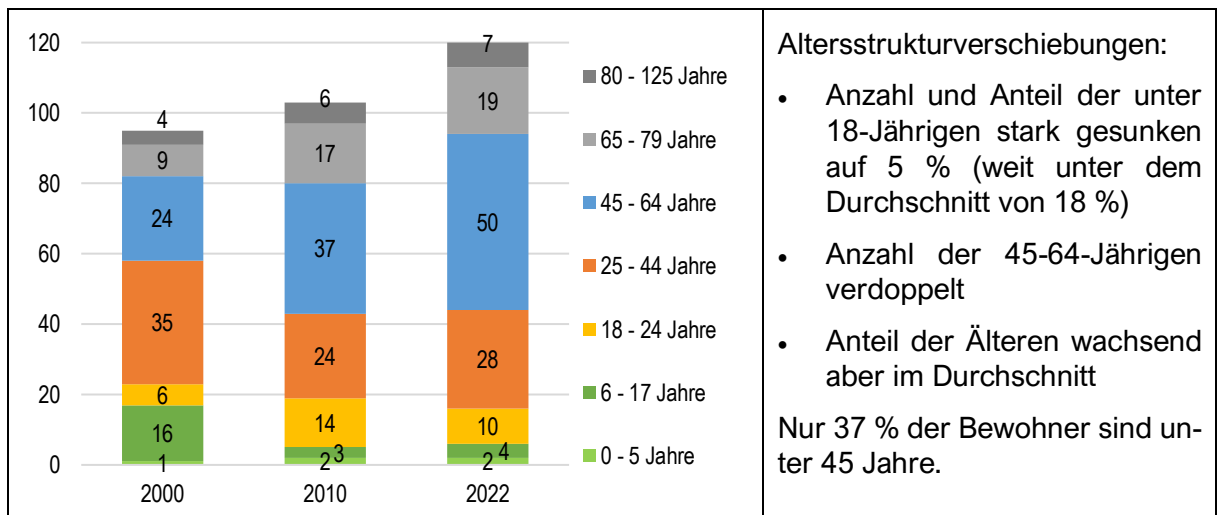





Abb. 20: Altersstrukturentwicklung Klaistow GT (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur Busendorfs umfassen (u.a.):

	Kindertagesstätte (Kanin)		Bäckerei
	Hofladen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereine,</li> <li>• Spargelhöfe (u.a. Klaistow)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaftshaus/Vereinshaus</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kirche</li> </ul>	

Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Die zukünftige Siedlungsentwicklung in Busendorf ist durch die bestehende planungsrechtliche Absicherung mehrerer noch nicht umgesetzter Bebauungspläne langfristig gesichert. Der GT Kanin fällt durch einen überdurchschnittlichen hohen Kinderanteil nach 2010 auf. Möglicherweise ist die auf ein genossenschaftliches Wohnprojekt „lauter Leben“ zurückzuführen, das 2013 gegründet wurde. Hier wohnen 8 Familien mit 16 Erwachsenen und 17 Kinder auf einer ehemaligen Hofstelle. Zudem wurden hier ukrainische Flüchtlinge aufgenommen.

### Besonderheiten/Restriktionen

- Spargelanbau und -vermarktung = Spargel- und Erlebnishof Klaistow, auch touristischer Anziehungspunkt. Mit dem vorhandenen Hofladen samt Bäcker übernimmt der Spargelhof auch eine Versorgungsfunktion.
- Klaistow hat einen überdurchschnittlichen Anteil an Nebenwohnsitzen (11 %, Stadt-Durchschnitt bei 5 %). Dies ist auf u.a. auf Saisonarbeiter und Nutzer der nordwestlich gelegenen Wochenendhäuser zurückzuführen.
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns (Klaistow als Rundling und Kanin)

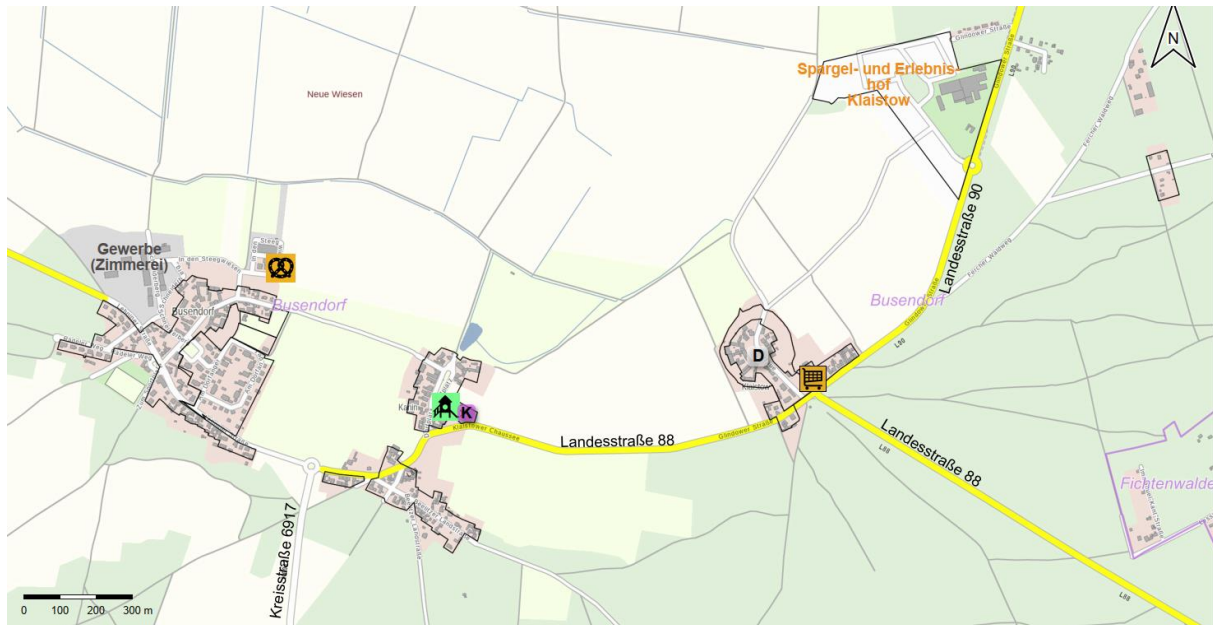


Abb. 21: Busendorf – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.5 Wittbrietzen

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Das 1337 erstmals erwähnte Wittbrietzen gehörte bis zum Jahr 1523 zu Sachsen. Es ist als Straßenangerdorf angelegt. Nach einer Pestepidemie und des durch die Auswirkungen des Dreißigjährigen Krieges wurde die Bevölkerung auf insgesamt 9 Personen dezimiert. Ältestes Gebäude in Wittbrietzen ist die denkmalgeschützte Dorfkirche: Sie wurde zwischen 1225 und 1260 als romanischer Feldsteinbau errichtet, im Jahr 1847 umgebaut und mit neoromanischen Elementen neugestaltet. 1885 entstand das erste Schulgebäude.

Das ursprüngliche Straßenangerdorf Wittbrietzen ist mit seinen historischen Erweiterungen an der Kietzstraße und an der Neubauernstraße bis heute weitgehend in seiner ursprünglichen Struktur erhalten geblieben. In der Zeit seit 1990 wurden die meisten Gehöfte modernisiert. Es erfolgten nur einzelne Baulückenschließungen mit zeittypischen Einfamilienhäusern. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage sind lediglich an den Rändern einzelne Grundstücke mit Neubaupotenzialen vorhanden.

Der südwestliche Ortsbereich wird stark durch die großflächige ehemalige LPG-Anlage geprägt, die heute weiter als Agrar KG Wittbrietzen bewirtschaftet wird und u.a. die größte Biogasanlage in Beelitz beheimatet. Umrahmt von diesen Gebäudekomplexen befindet sich hier auch die Kindertagesstätte.

**Funktion und Ausstattung**

Der Ortsteil Wittbrietzen verfügt über eine relativ gute Versorgungsstruktur und übernimmt eine Basis-Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Der OT Wittbrietzen wies am 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 503 auf, das entspricht 4 % der städtischen Einwohnerschaft.

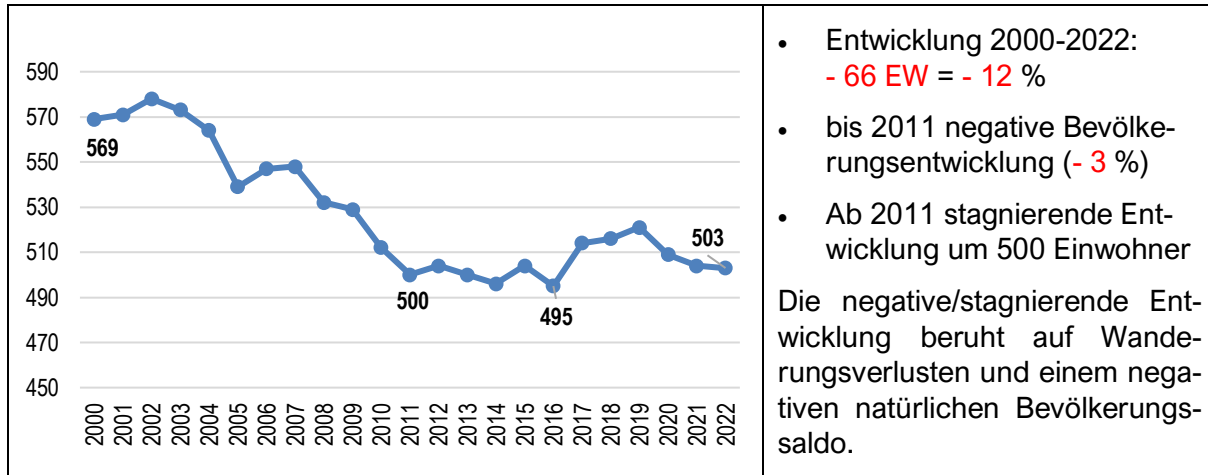


Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung Wittbrietzen (Kommunale Daten)

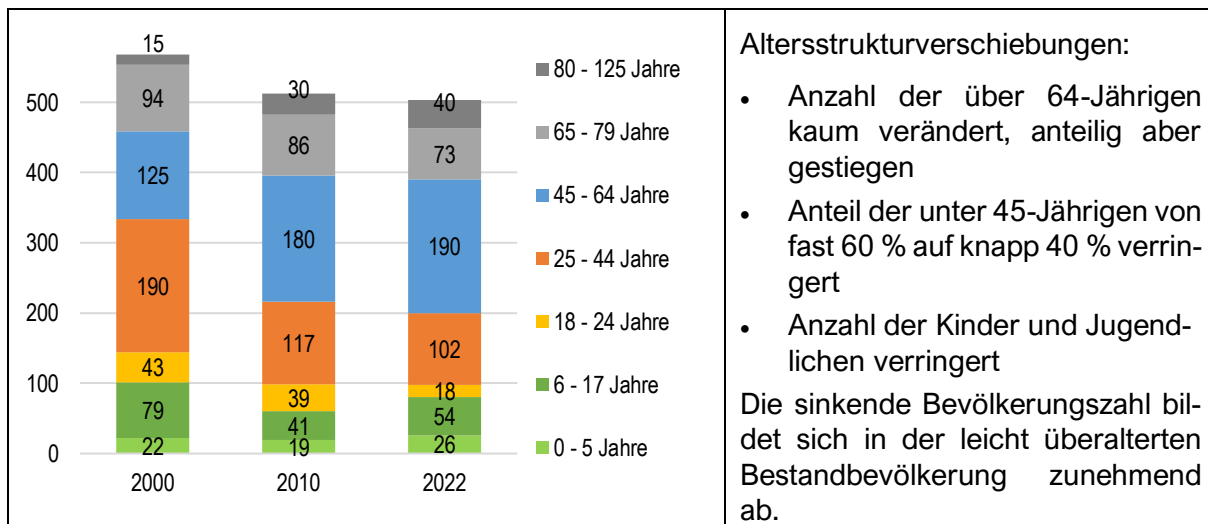


Abb. 23: Altersstrukturentwicklung Wittbrietzen (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	Kindertagesstätte		Bürgerladen Konsum zur weißen Birke mit DHL-Paketshop
	Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereine</li> <li>Frisör</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>DorfGemeinschaftsMitte</li> <li>Kirche</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Arzt</li> <li>Geldautomat</li> </ul>	

**Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse**

Wittbrietzen verfügt über eine Versorgungsstruktur in Form einer KiTa mit Krippe, eine Allgemeinarzt-Praxis sowie einen Bürgerladen im Ort. In Wittbrietzen sind Firmen aus den Bereichen Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistung ansässig. Der Ort liegt südöstlich von Beelitz und

ist über die Bundesstraße B 2 erreichbar. Im westlichen Anschluss an den Siedlungsbereich befindet sich der bisher nicht realisierte Bebauungsplan „Mittelhagen“ mit einem Wohnbaupotenzial von ca. 6,4 ha.

#### Besonderheiten/Restriktionen

- trotz guter Voraussetzungen negative Bevölkerungsentwicklung.
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns (deutsches Mittelalter)

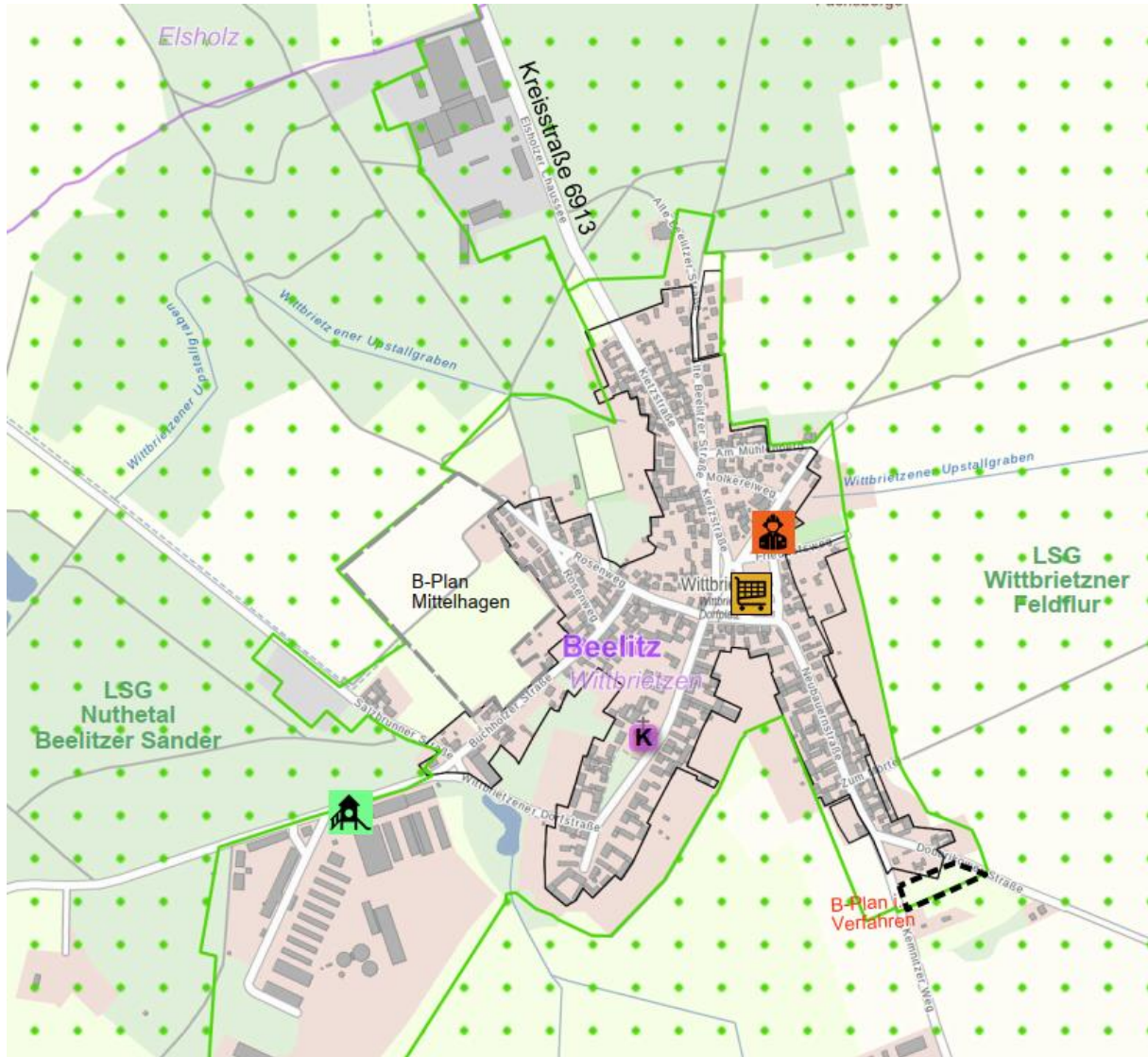


Abb. 24: Wittbrietzen – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

#### A.2.2.6 Buchholz

##### Siedlungsgeschichte und -struktur

Die erste urkundliche Erwähnung von Buchholz erfolgte bereits im Jahr 1343. Die Bebauung von Buchholz gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche - Dorfkern als der ältere Dorfteil und Kietz als Dorferweiterung. Im eigentlichen Dorfkern lässt die exakt nach Plan erfolgte Dorfanlage erkennen: eine geschlossene Bebauung mit Vierseithöfen und rückwärtigem Acker- und Gartenland, gekennzeichnet von Obstbäumen und aufgelockerten Nutzgärten, die in den angrenzenden Landschaftsraum übergehen. Der großzügig angelegte Straßenraum wird zu beiden Seiten von einem breiten Grünstreifen mit Linden gesäumt. Der Kietz hingegen ist locker

bebaut und breitet sich fächerförmig im nördlichen Teil von Buchholz an drei Straßen entlang aus.

Die Bundesstraße 2 stellt die regionale Verbindung zwischen Treuenbrietzen und Beelitz-Hauptort her. Die Ortschaft wird in Nord-Süd-Richtung von dieser Verkehrsstrasse gequert. Die einseitige Bebauung entlang der B2 (Chausseestraße) verbindet Dorfkern und Kietz.

Östlich der Ortsdurchfahrt befindet sich das noch vorhandenen, aber zum Teil bereits leergezogenen Stallgelände der Agrargesellschaft Buchholz GmbH und die nördlich anschließenden Gewerbehallen.

Der Ort verfügt über einen Bahnhof, an dem die Regionalbahn Jüterbog-Potsdam stündlich hält. Radfahrer und Wanderer können von hier aus Touren in den Naturpark Nuthe-Nieplitz unternehmen.

Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Buchholz verfügt über eine Kindertagesstätte und übernimmt eine gewisse Versorgungsfunktion auch für die umliegenden Siedlungsbereiche. Buchholz wies am 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 399 auf, das entspricht 3 % der städtischen Einwohnerschaft.

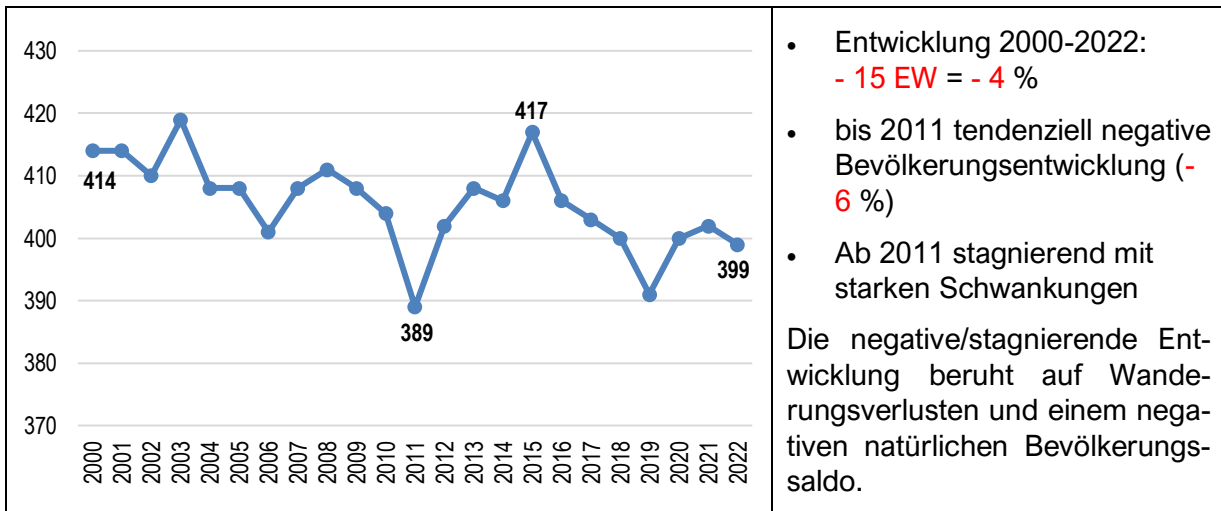


Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung Buchholz (Kommunale Daten)

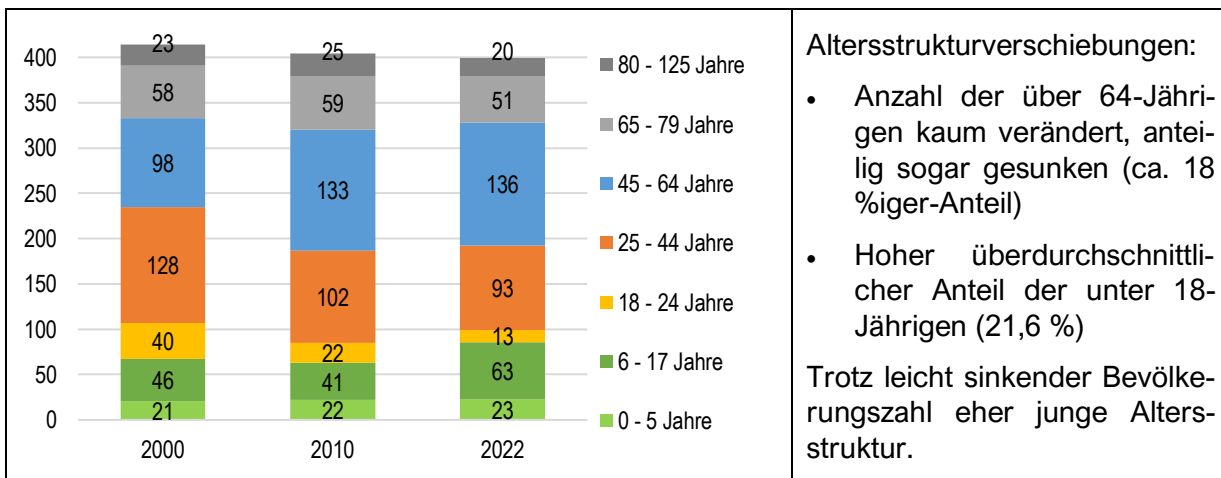




Abb. 26: Altersstrukturentwicklung Buchholz (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	Kindertagesstätte		Feuerwehr
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaftshaus</li> <li>• Kirche</li> <li>• Camping und Apartments</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereine</li> <li>• Frisör</li> <li>• Fleisch- und Wurstautomat</li> </ul>	

Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Buchholz zeigt trotz der guten infrastrukturellen Voraussetzungen nur eine stagnierende Bevölkerungstendenz mit leichten Schwankungen. Bereits im FNP 2001 war eine Wohnbaufläche zur langfristigen Siedlungserweiterung im Bereich der Buchholzer Kietzstraße vorgesehen.

Besonderheiten/Restriktionen/Potenziale

- Nachnutzungspotenzial der untergenutzten Stallanlagen der Agrargesellschaft Buchholz mbH, östlich der Chausseestraße,
- Nördlich der Siedlung Buchholz befindet sich ein ehemaliger Untergrundgasspeicher der VNG Gasspeicher GmbH mit oberirdischen technischen Anlagen und Gebäuden nördlich der Ortslage. Die Nutzung des Untergrundgasspeichers (UGS) Buchholz ist aufgegeben und mit dem Rückbau wurde begonnen → Die Stadt plant unter Berücksichtigung des angrenzenden FFH-Gebietes eine gewerbliche Nachnutzung.
- Die nordwestlichen Flächenbereiche zwischen Buchholzer Kietzstraße und Bahnhofstraße liegen innerhalb der Hochwasserzonen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> des Flussgebiets Havel mit Nebengewässern.
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns (deutsches Mittelalter)
- Der OT Buchholz liegt am Haltepunkt der ÖPNV-Schieneranbindung: RB 33 (Potsdam HB - Jüterbog).

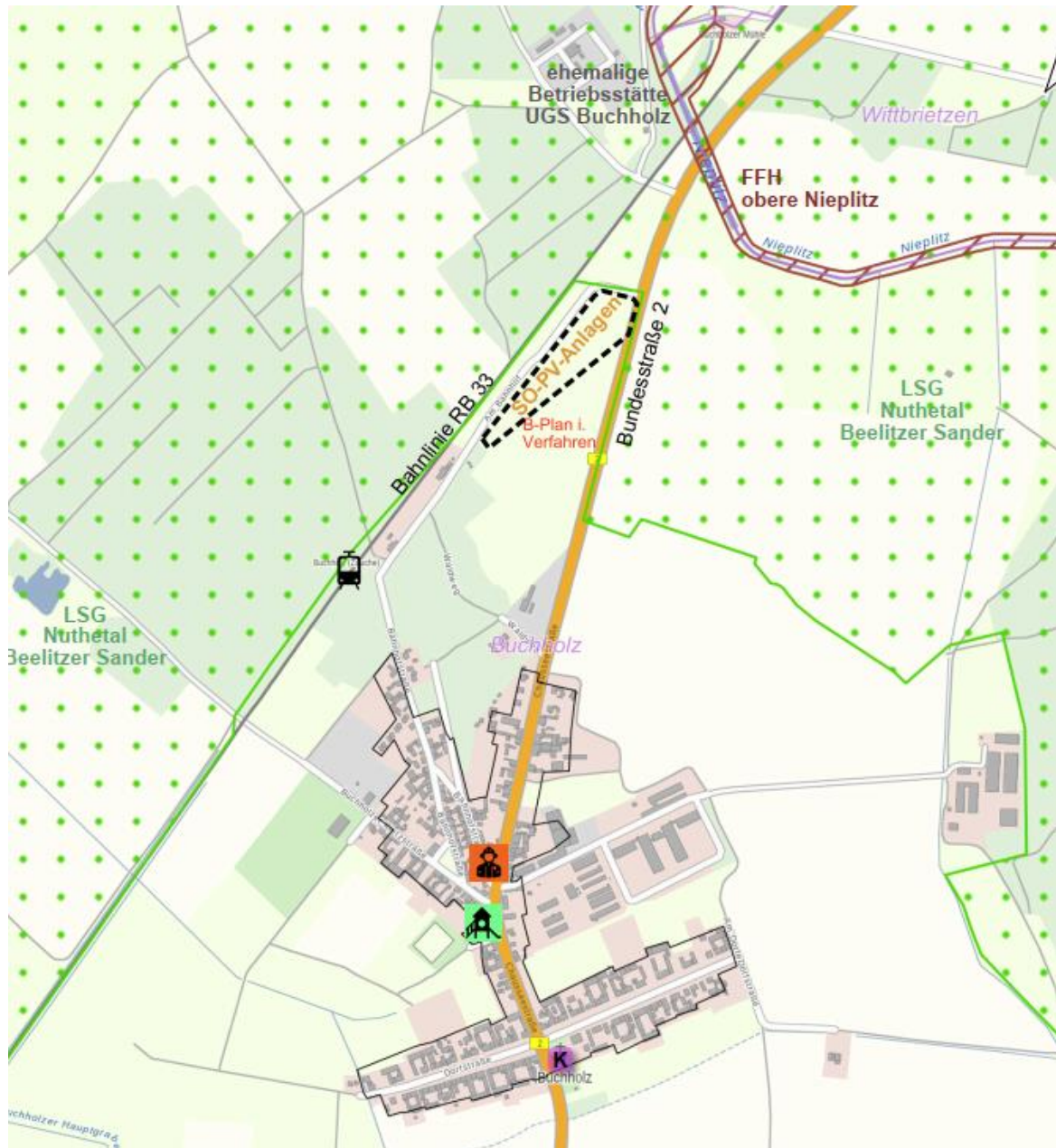


Abb. 27: Buchholz – Ausstattungsmerkmale (Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.7 Elsholz

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Im Jahr 1375 wurde Elsholz, am Rande der ehemaligen Handelsstraße Berlin-Leipzig gelegen, erstmals schriftlich erwähnt. Slawische und frühgermanische Scherbenfunde lassen jedoch auf eine frühere Besiedlung schließen.

Bis heute ist der Ort durch den Grundriss des historischen Angerdorfs entlang der Dorfstraße geprägt, das mit seinen zahlreichen und gut erhaltenen Vierseithöfen eine intakte Dorfstruktur aufweist. Besonders im östlichen Bereich ist der Übergang vom Siedlungsraum zur Feldflur mit ausgedehnten Hausgärten noch gut zu erkennen. Siedlungsentwicklungen neueren Datums entstanden entlang der Wittbrietzener Straße, der Schönefelder Straße bzw. der Feld- und der Fischerstraße. Elsholz ist über die Bundesstraße B 2 und über die Regionalbahn Berlin – Jüterbog angebunden.

#### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Elsholz hatte Ende 2022 333 Einwohner (= 2,5 % Bevölkerungsanteil) und zeigt eine typische dörfliche Struktur mit einem Nebeneinander von Wohnen, Handwerk und Landwirtschaft (historisches Angerdorf).

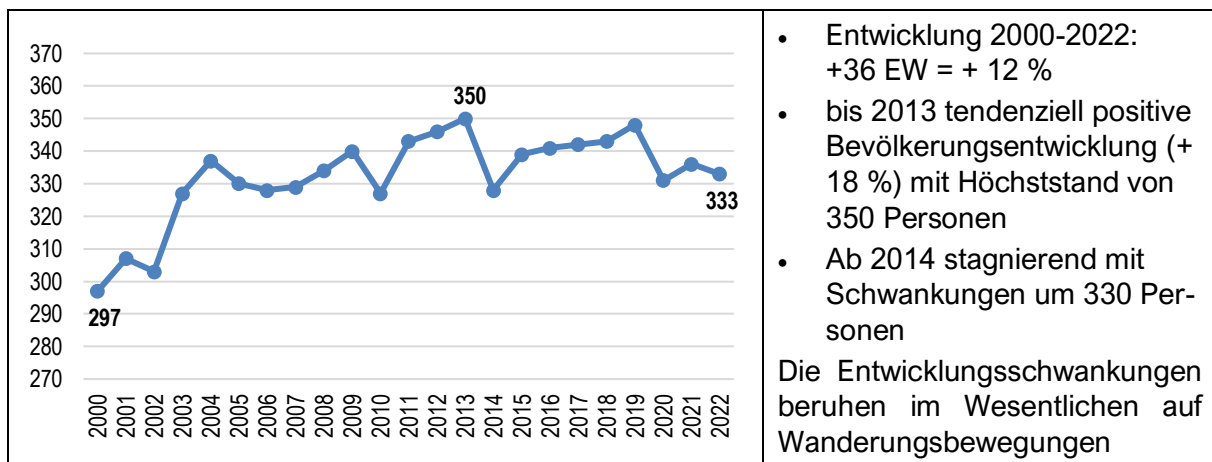


Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung Elsholz (Kommunale Daten)

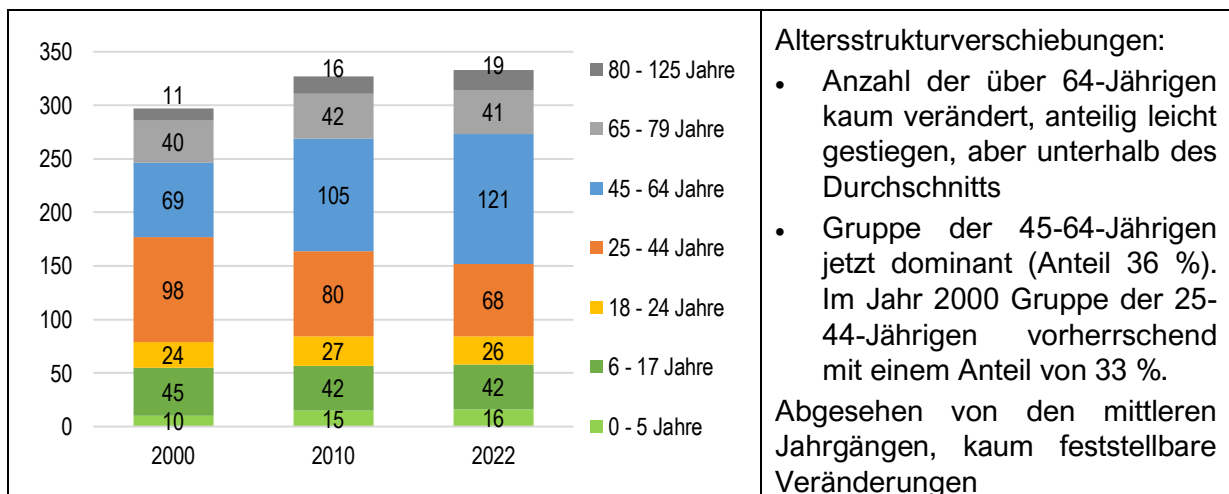



Abb. 29: Altersstrukturentwicklung Elsholz (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaftshaus</li> <li>• Dorfkirche</li> </ul>		Feuerwehr
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel/Pension Waldhaus</li> <li>• Spargelhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landgasthof</li> </ul>	

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Elsholz ist eine historisch gewachsene Ortschaft, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Nuthetal Beelitzer-Sander, ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Zur Sicherstellung der weiteren Wohnbauentwicklung hat der FNP von 2001 bereits eine Wohnbaufläche im Bereich der Feldstraße vorgesehen.

### Besonderheiten/Restriktionen

- LSG-Grenzen,
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns (deutsches Mittelalter),
- Der OT Elsholz liegt am Haltepunkt der ÖPNV-Schienanbindung: RB 33 (Potsdam HB - Jüterbog).



Abb. 30: Elsholz – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.8 Rieben

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Das Dorf "Ryben" wurde 1362 erstmals urkundlich erwähnt, dessen Namen „fischreich“ bedeutet und auf eine slawische Gründung schließen lässt. Der Ort besteht aus zwei räumlich getrennten Siedlungsbereichen. Die Landstraße nach Luckenwalde führt dabei durch das gebogene Straßenangerdorf, in welchem sich beiderseits der Hauptstraße die Wohnhäuser mit ihren Gehöften aufreihen. Prägend für das Riebener Dorfbild sind Vierseithöfe, die mit ihren traufständigen Wohnhäusern den Straßenraum prägen. Die Riebener Dorfkirche ist als neugotischer Putzbau im Jahr 1817 entstanden. Die Kirche wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und zu einem kirchlichen, sozialen, kulturellen und kommunalen Zentrum des Ortsteils aus- und umgebaut.

In den 1950er Jahren wurde eine LPG vom Typ III (inkl. Viehhaltung) gegründet. Im Jahr 1960 wuchs die bewirtschaftete Fläche kontinuierlich auf 233 ha an. Auf mehreren Hektar Fläche wurden Enten und Schweine gemästet.

Rieben mit dem unter Naturschutz stehenden Riebener See liegt im Naturpark Nuthe-Nieplitz. Die landschaftlich schöne Umgebung hat eine touristische und freizeitorientierte Bedeutung für Aktivitäten wie Wandern, Walking, Reiten und Radfahren.

#### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Rieben hat 326 Einwohner (= 2,5 % Bevölkerungsanteil). Der zweigeteilte Ortsteil befindet sich am Riebener See, der im Naturschutzgebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung liegt, und hat eine entsprechende Freizeit- und Naherholungsfunktion.

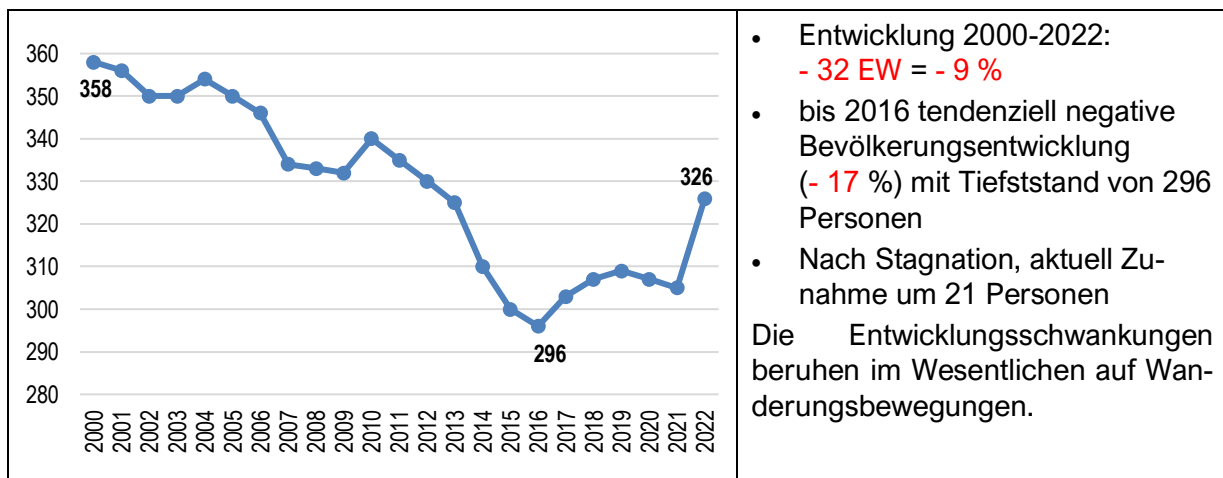


Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung Rieben (Kommunale Daten)

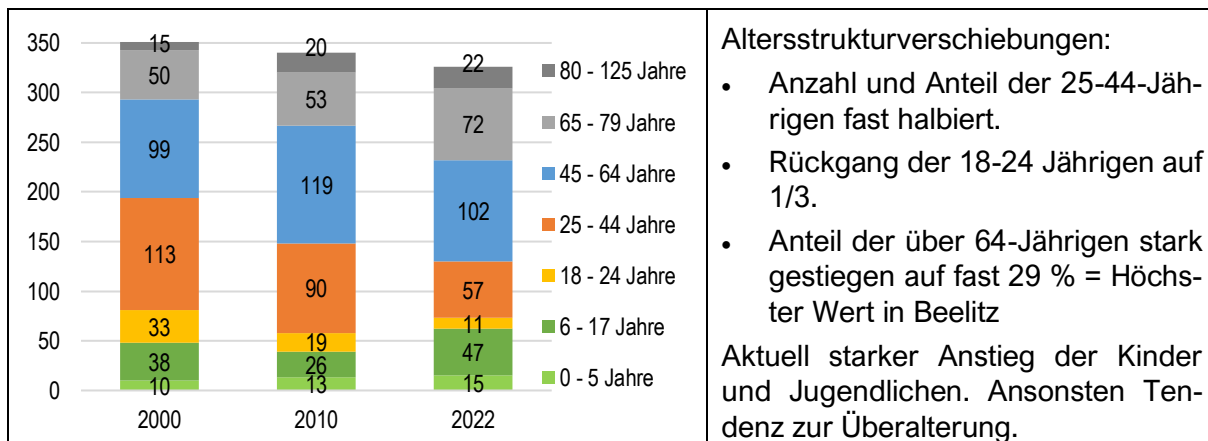



Abb. 32: Altersstrukturentwicklung Rieben (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche mit Gemeindezentrum</li> <li>• Hofladen „Weidelandfarm“</li> </ul>		Feuerwehr
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spargelhof</li> <li>• Landgasthof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnmobilstellplatz</li> </ul>	

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Rieben ist eine zweigesteilte historisch gewachsene Ortschaft, angrenzend an das Naturschutzgebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung (auch FFH-Gebiet und SPA-Vogelschutzgebiet), ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Der Hofladen „Weideland“ übernimmt eine gewisse Nahversorgung. Zur Sicherstellung der weiteren Wohnbauentwicklung hat der FNP von 2001 bereits eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche im westlichen, jüngeren Teilbereich des Ortsteiles vorgesehen.

### Besonderheiten/Restriktionen

- LSG- und NSG-Grenzen mit hoher Bedeutung für den Artenschutz durch FFH- und Vogelschutzgebietsausweisung
- Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage besitzt der Ortsteil touristisches Potenzial (z.B. für Ornithologen).

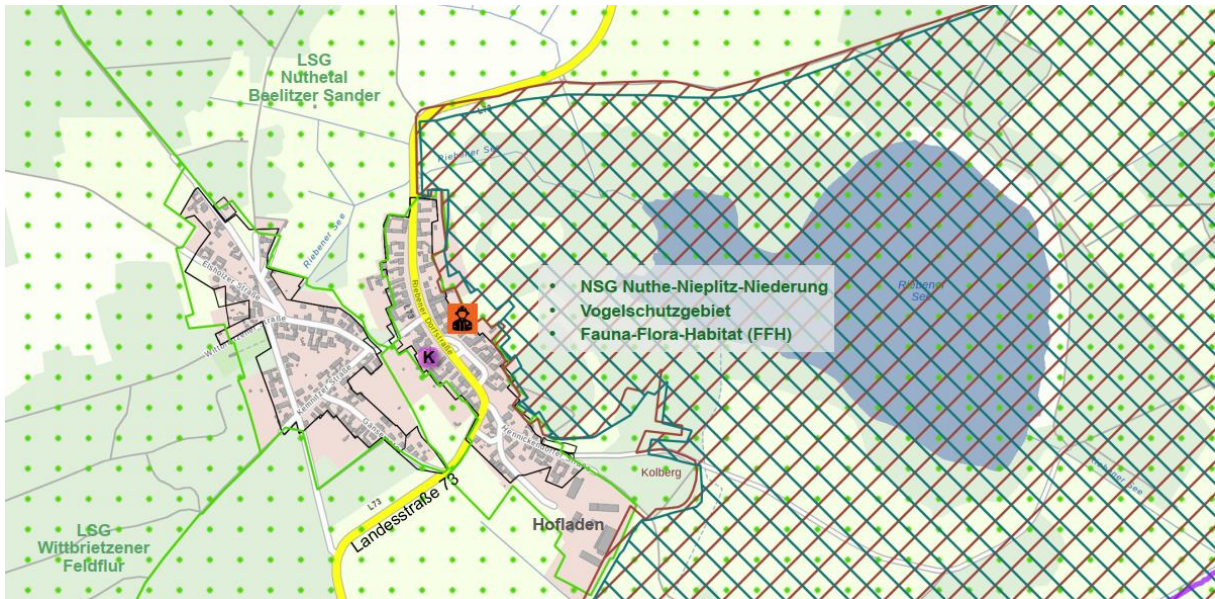


Abb. 33: Kartenausschnitt Rieben – Ausstattungsmerkmale (Grundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.9 Zauchwitz mit Körzin

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Zauchwitz ist ein klassisches Straßendorf, das erstmals 1317 urkundlich erwähnt wurde. Der Begriff Zauche weist auf einen slawischen Ursprung und bedeutet trockenes Land. Der Begriff erstreckt sich allerdings auf die ganze Region, die den hier beginnenden Geestrücken beschreibt. Bemerkenswert ist die Kirche des Ortes, die aus Feldsteinen errichtet und erstmalig 1459 erwähnt wird. Entlang der Dorfstraße reihen sich Vierseithöfe aneinander, die durch breite Grünflächen vom Straßenraum getrennt sind; Dorferweiterungen befinden sich in nördlicher Richtung.

1972 wurde der Ort Körzin, direkt am Ufer des Blankensees gelegen, eingemeindet. Schon zur Jahrhundertwende gehörten zum Dorf Körzin 20 Wohnhäuser, woran sich bis heute - im Bereich des Naturschutzgebietes Nuthe-Nieplitz-Niederung - kaum etwas geändert hat.

Die Nuthe-Nieplitz-Niederung bietet zwischen den Ungeheuerwiesen und dem Zauchwitzer Busch eine z.B. für Ornithologen interessante große Artenvielfalt und ermöglicht Wanderungen und Radtouren in das Landschafts- und Naturschutzgebiet.

### Funktion und Ausstattung

#### □ Zauchwitz

Der Ortsteil Zauchwitz hat 244 Einwohner (= 2,8% Bevölkerungsanteil). Östlich neben den dörflichen geprägten Siedlungsbereichen im Dorfkern, befindet sich südlich der Trebbiner Straße ein Gewerbegebiet.

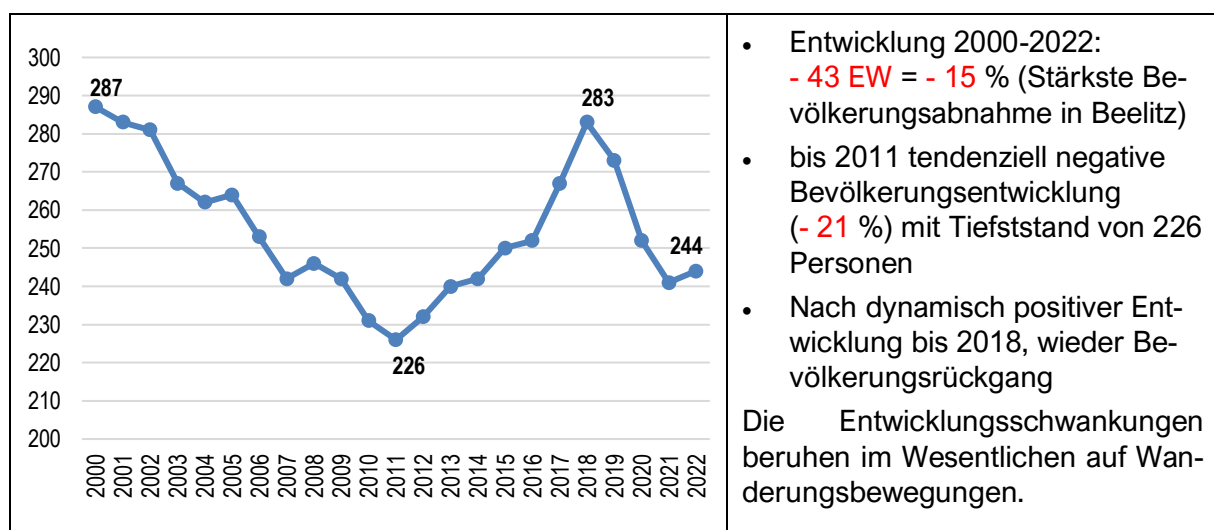


Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung Zauchwitz (Kommunale Daten)

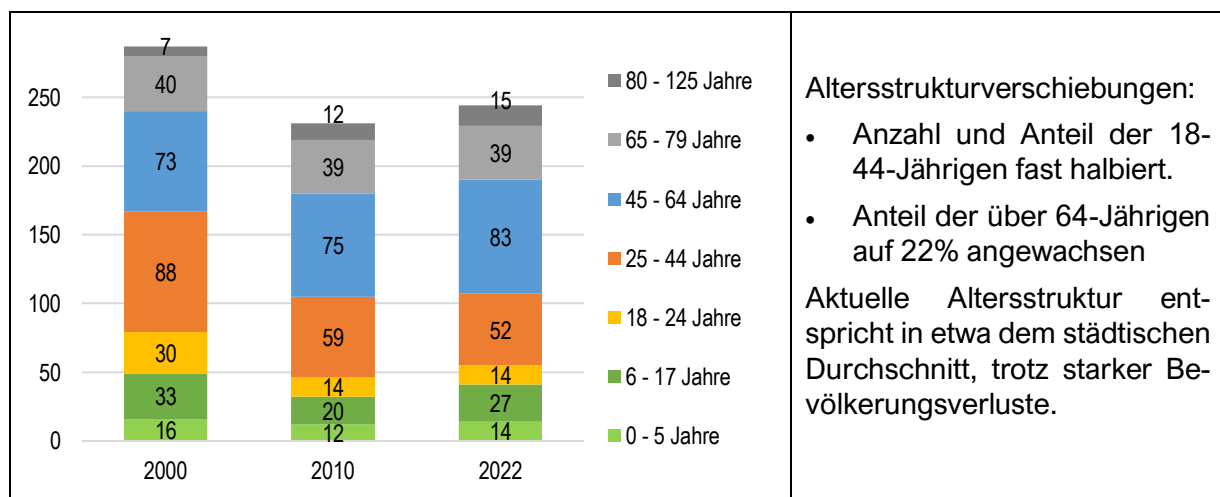


Abb. 35: Altersstrukturentwicklung Zauchwitz (Kommunale Daten)

#### □ Körzin

Der Gemeindeteil Körzin hat nur 60 Einwohner (= 0,5 % Bevölkerungsanteil) und ist der zweitkleinste Gemeindeteil in Beelitz. Körzin liegt inmitten der Nuthe-Nieplitz-Niederung, einem Naturschutzgebiet mit Schutzstatus eines FFH- und Vogelschutzgebietes.

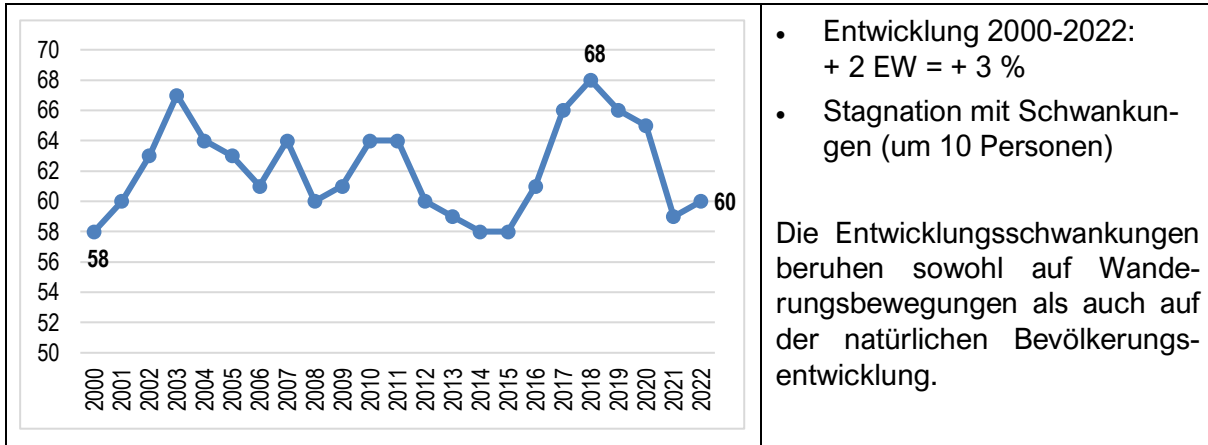


Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung Körzin (Kommunale Daten)

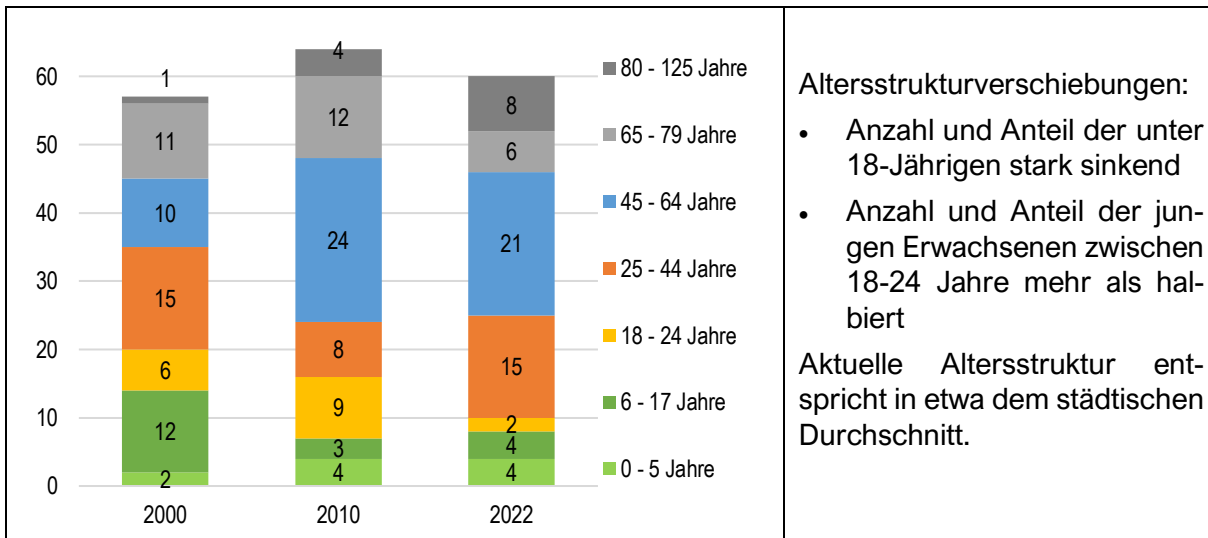



Abb. 37: Altersstrukturentwicklung Körzin (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

<ul style="list-style-type: none"> <li>Dorfkirche</li> <li>Spargelhof „Syringhof“ mit Hofladen</li> </ul>		Feuerwehr
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dorfgemeinschaftshaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ferienwohnungen, Wohnmobilstellplatz</li> <li>Restaurant Landlust (Körzin)</li> </ul>	

Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Zauchwitz ist eine historisch gewachsene Ortschaft in der Nuthe-Nieplitz-Niederung ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Der Spargelhof Syring übernimmt durch seinen Hofladen eine gewisse Grundversorgung. Zur Sicherstellung der weiteren Wohnbauentwicklung hat der FNP von 2001 bereits eine zentrale gemischte Baufläche zwischen Trebbiner Straße und Dorfstraße vorgesehen.

Besonderheiten/Restriktionen

- LSG- und NSG-Grenzen (Körzin) mit hoher Bedeutung für den Artenschutz durch FFH- und Vogelschutzgebietsausweisung,
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns,
- Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage besitzt der Ortsteil touristisches Potenzial (z.B. für Ornithologen).



Abb. 38: Zauchwitz– Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.10 Schlunkendorf

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Nordöstlich von Beelitz abseits der Bundesstraßen B2 und B246 liegt der Ortsteil Schlunkendorf. Die Gegend um Schlunkendorf war bereits vor über 2200 Jahren ein begehrter Siedlungsplatz, auch wenn die erste urkundliche Erwähnung im 14. Jahrhundert erfolgte. Der als Straßenangerdorf angelegte ältere Teil wird durch einen großzügigen Straßenraum und größtenteils Vierseithöfen geprägt. Die nördlich gelegene Dorferweiterung, der sogenannte Kietz, ist jüngeren Entstehungsdatums. Im Kiefernwald in Richtung B 2 befindet sich die Waldsiedlung als weiterer Siedlungsteil Schlunkendorfs, die anfangs des 20. Jahrhunderts als Wochenend- und Erholungssiedlung für erholungssuchende Berliner angelegt wurde. Dies erklärt womöglich auch den hohen Anteil der Nebenwohnsitze in Schlunkendorf.

Schlunkendorf bildet heute mit mehreren Spargelhöfen und den umliegenden großflächigen Feldern ebenfalls einen Schwerpunkt des Beelitzer Anbaugebietes. Bis vor Kurzen war auch das Spargelmuseum in Schlunkendorf beheimatet. Ein weiteres prägendes Element sind die Reiterhöfe.

#### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Schlunkendorf wies Ende 2022 189 Einwohner (= 1,4 % Bevölkerungsanteil) auf. Der zweigeteilte Ortsteil liegt nördlich der Bundesstraße 246.

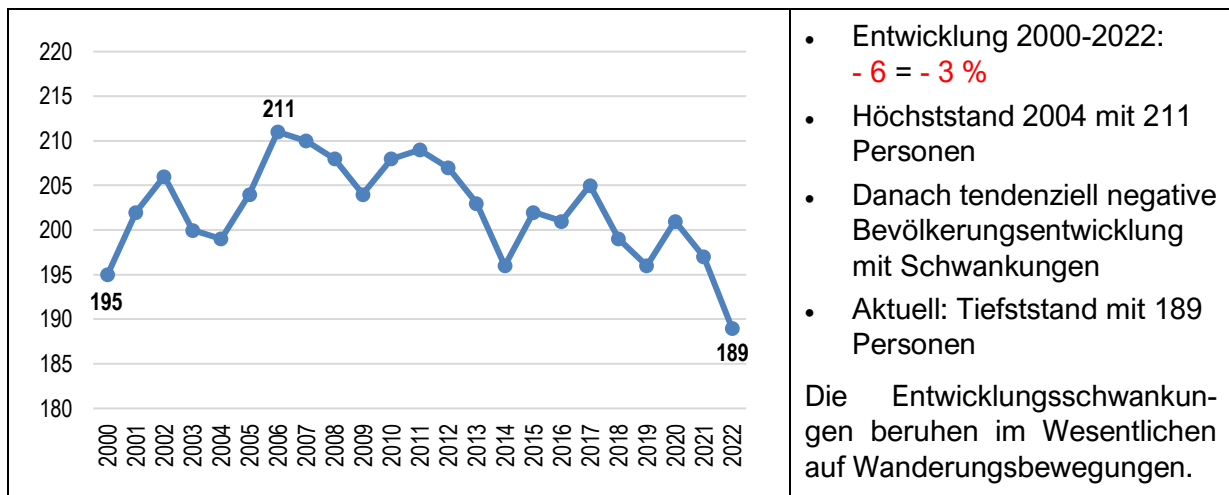


Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung Schlunkendorf (Kommunale Daten)

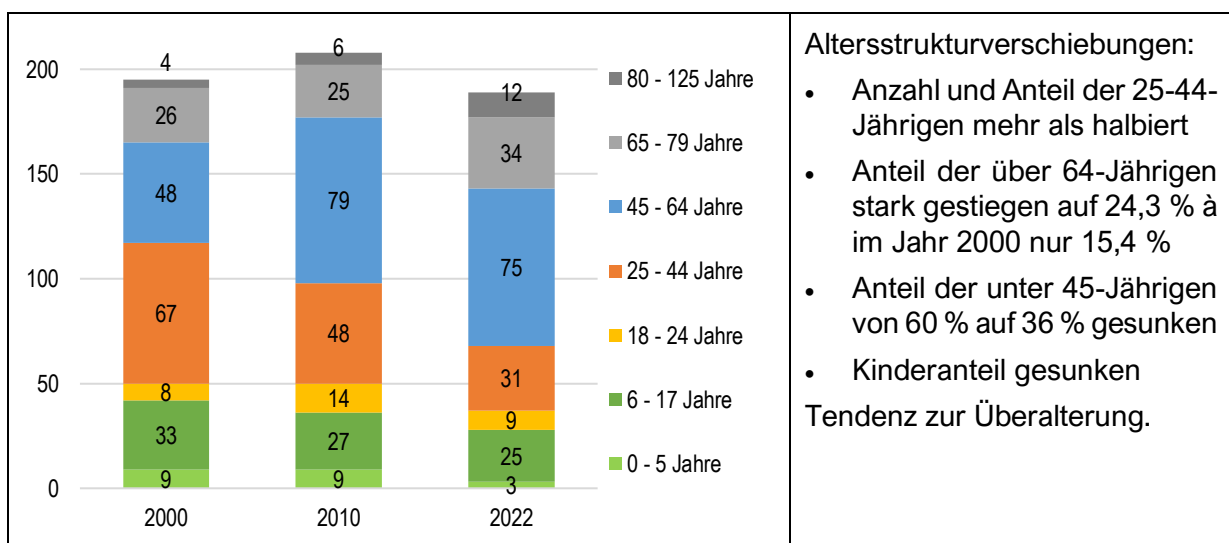



Abb. 40: Altersstrukturentwicklung Schlunkendorf (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

<ul style="list-style-type: none"> <li>Dorfkirche</li> <li>Dorfgemeinschaftshaus</li> </ul>		Feuerwehr
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reiterhof mit Pension &amp; Gaststätte</li> </ul>		

Entwicklungsperspektiven/ -hemmnisse

Der OT Schlunkendorf ist eine historisch gewachsene Ortschaft, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Nuthetal Beelitzer-Sander, ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Im FNP 2001 erfolgte eine eng bestandsorientierte Darstellung.

Besonderheiten/Restriktionen

- LSG-Grenzen,
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns,
- Waldsiedlungsbereich am Kähnsdorfer Weg,
- Reiter- und Spargelhöfe bilden touristisches Potenzial.



Abb. 41: Schlunkendorf – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.11 Salzbrunn mit Birkhorst

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Im 16. Jahrhundert wurden südlich der Stadt Beelitz nahe der Nieplitz unterirdische Salzquellen entdeckt, die dem Ort seinen Namen gaben. Im Jahre 1747 siedelte König Friedrich II. hier Familien aus dem Rheinland/Pfalz an und stattete sie mit einigen Privilegien aus. 1750 wurde die Schule in Betrieb genommen. 1785 wurde die Kirche eingeweiht. Erst 1973 wurde die 2 km entfernte Kolonie Birkhorst eingemeindet, die 1749 ebenfalls von Friedrich II. gegründet wurde.

Salzbrunn ist ein typisches Straßendorf mit beidseitiger Bebauung, durch deren östlicher Teil die Nieplitz fließt. Die das Ortsbild prägenden Vierseithöfe sind zum Teil nicht mehr komplett erhalten und sind zu ein oder zwei Seiten hin offen. An die rückwärtigen Hausgärten schließen sich ausgedehnte Weide- und Ackerflächen an. Heute wird das Ortsgeschehen von der Pferdehaltung geprägt. Alljährlich werden gemeinsame Touren und Veranstaltungen rund um den Salzbrunner Reitsport durchgeführt.

#### Funktion und Ausstattung

##### □ Salzbrunn

Der Ortsteil Salzbrunn wies Ende 2022 137 Einwohner (= 1,0 % Bevölkerungsanteil) auf. Der Ortsteil liegt westlich der Bundesstraße 2 an der Nieplitz.

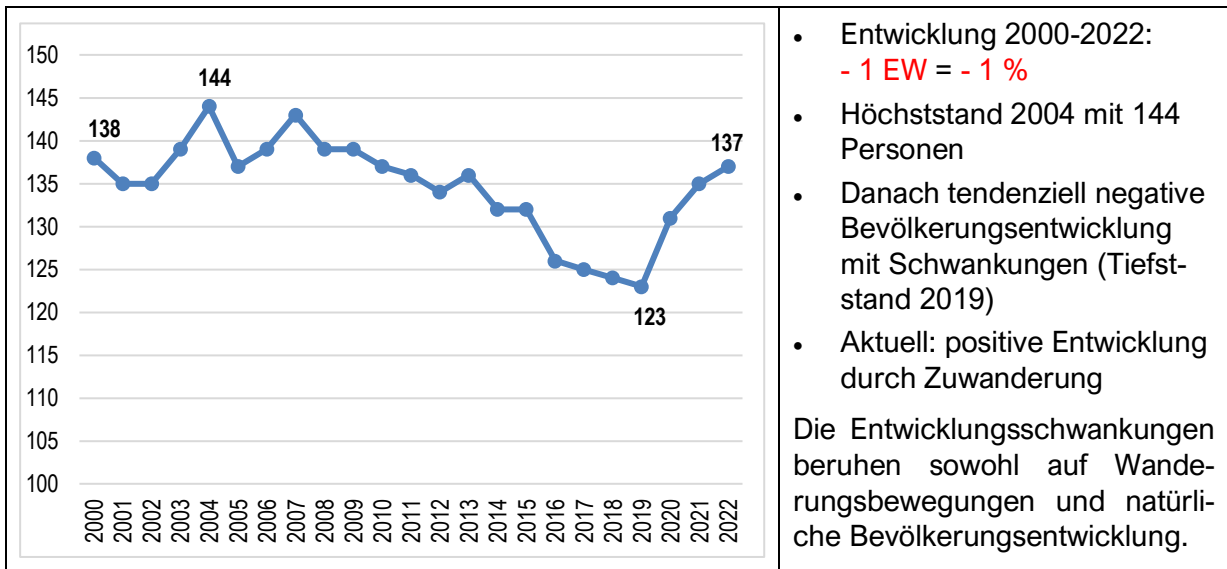


Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung Salzbrunn (Kommunale Daten)

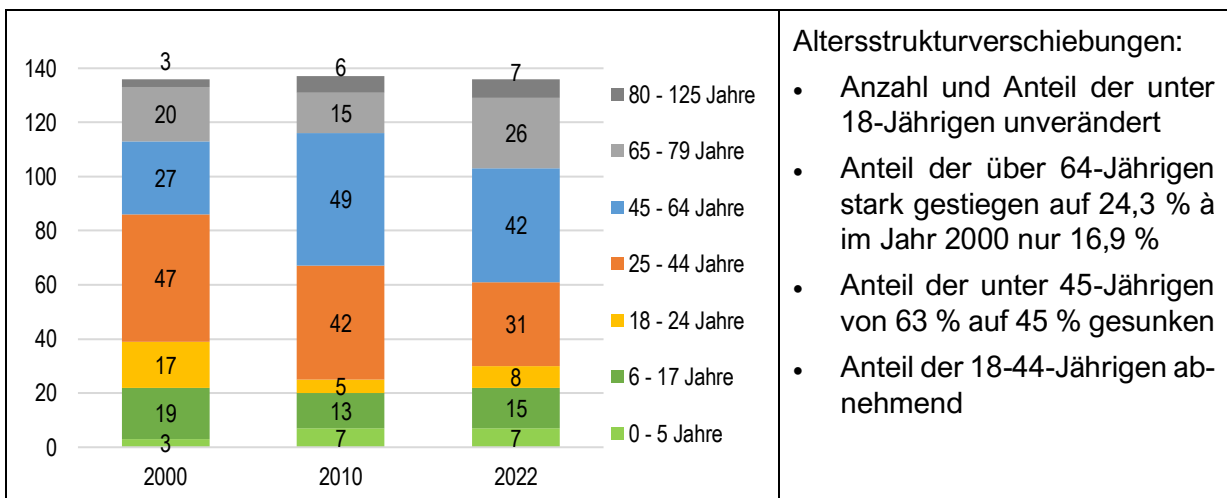


Abb. 43: Altersstrukturentwicklung Salzbrunn (Kommunale Daten)

## □ GT Birkhorst

Der Gemeindeteil Birkhorst wies Ende 2022 48 Einwohner (= 0,4 % Bevölkerungsanteil) auf und ist damit der kleinste der statistisch erfassten Gebietskörperschaft.

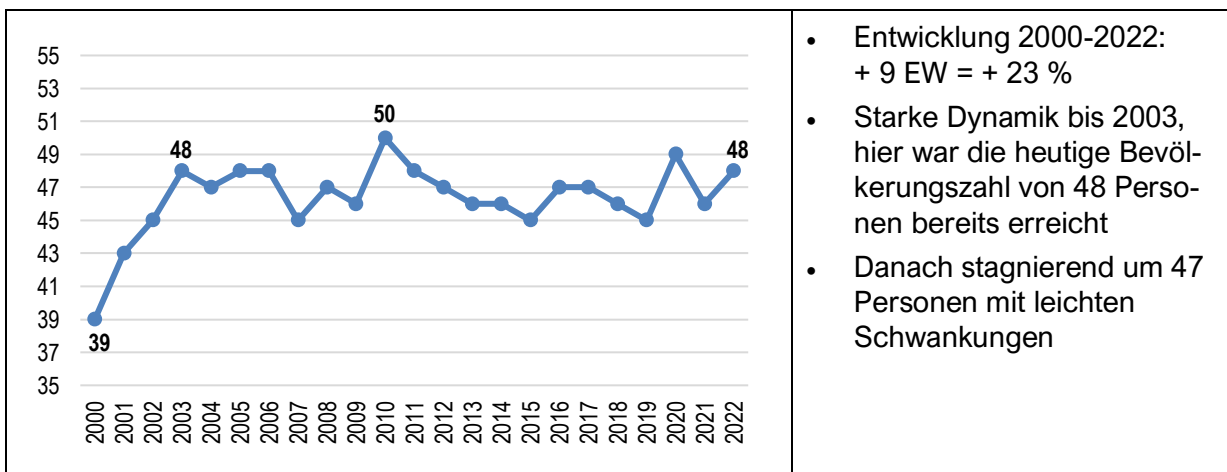


Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung Birkhorst (Kommunale Daten)

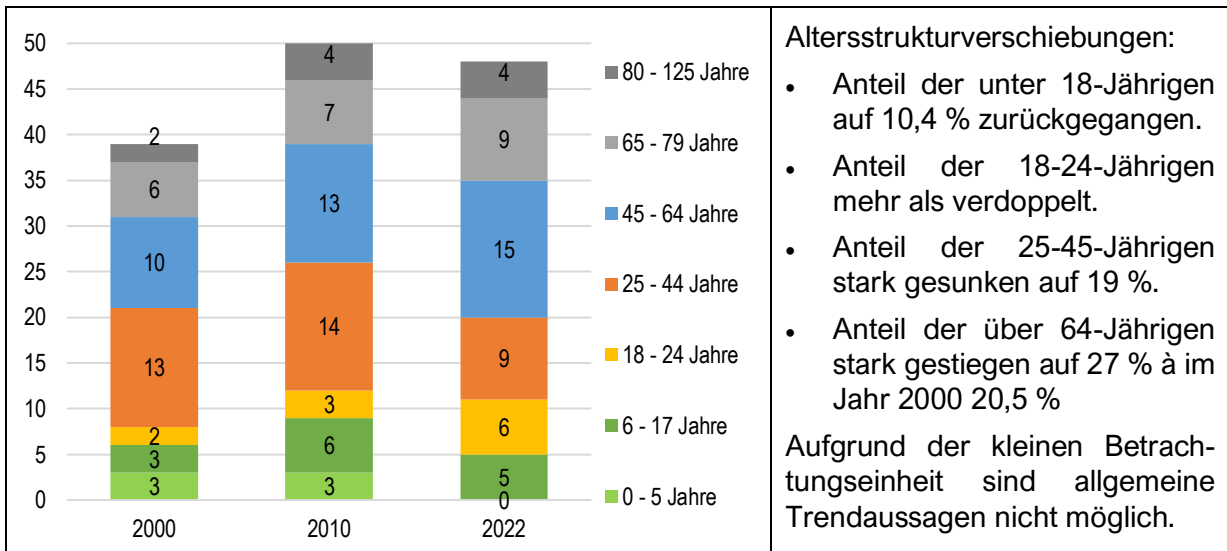


Abb. 45: Altersstrukturentwicklung Birkhorst (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche</li> <li>• Dorfgemeinschaftshaus</li> </ul>		Feuerwehr
---	--	-----------

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Salzbrunn ist eine historisch gewachsene Ortschaft, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Nuthetal Beelitzer-Sander, ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Im FNP 2001 erfolgte eine eng bestandsorientierte Darstellung.

Besonderheiten/Restriktionen

- LSG-Grenzen,
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns
- Kein Anschluss an zentrale Abwasserentsorgung



Abb. 46: Salzbrunn – Ausstattungsmerkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

## A.2.2.12 Schäpe

### Siedlungsgeschichte und -struktur

Südwestlich von Beelitz unmittelbar an der Autobahn A 9 liegt der Ortsteil Schäpe. 1342 erstmals erwähnt, bewahrte der Ortsteil bis heute seinen ursprünglichen Charakter als unregelmäßiges Gassendorf. Die 1827 nach den Entwürfen von Friedrich Schinkel fertiggestellte Dorfkirche entstand auf den Feldsteinfundamenten der abgebrannten Vorgängerin, eine schlichte, quadratische Saalkirche ohne Apsis; der freistehende Turm wurde später ergänzt.

Schäpe ist durch Vierseitbauernhöfe gekennzeichnet, die heute zum Teil nicht mehr vollständig erhalten sind und deren Wirtschaftsgebäude teilweise leer stehen. Mit der Sanierung der Schinkelkirche, durch Präsentation der Dorf- und Kirchengeschichte, mit Pferdehöfen sowie mit den Angeboten des Spargelhofs „Josef Jakobs“ stellt sich der Ortsteil Schäpe heute zunehmend als ein attraktives, beliebtes und verkehrlich gut erreichbares Ausflugsziel dar.

### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Schäpe weist aktuell eine Bevölkerungszahl von 160 Einwohner (= 1,2 %). Neben dem dörflich geprägten alten Siedlungsbereich prägt im Norden der Spargelhof Jakobs mit seinen modernen Anlagen das Siedlungsbild.

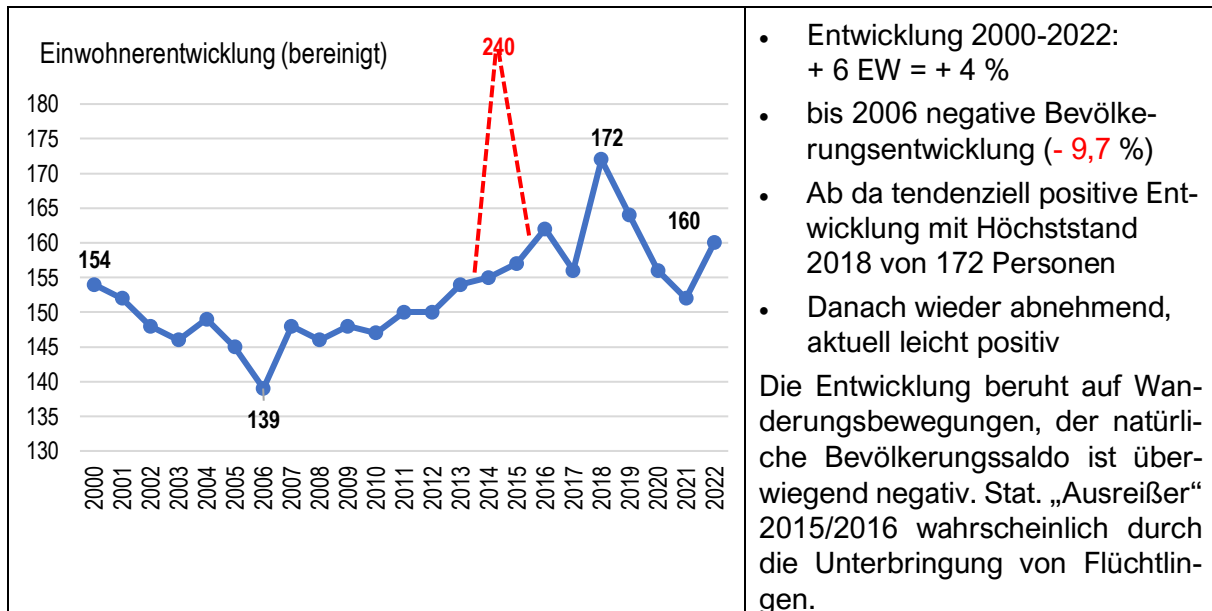


Abb. 47: Bevölkerungsentwicklung Schäpe (Kommunale Daten)

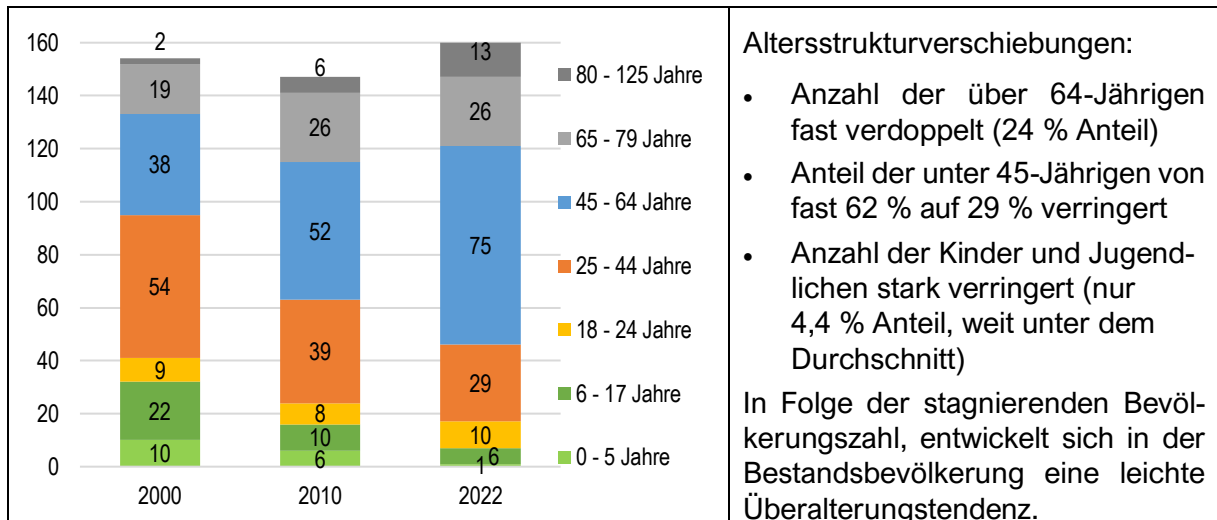



Abb. 48: Altersstrukturentwicklung Schäpe (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jakobshof Schäpe (Spargel, Restaurant)</li> <li>• Pensionen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaftshaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche</li> </ul>

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Schäpe ist eine historisch gewachsene Ortschaft, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Nuthetal Beelitzer-Sander, ohne infrastrukturelle Einrichtungen. Im FNP 2001 erfolgte eine eng bestandsorientierte Darstellung mit einer Entwicklungsfläche (M) am östlichen Ortsausgang.

### Besonderheiten/Restriktionen

- LSG-Grenzen im Süden,
- A 9 im Norden,
- Denkmalgeschützte Bereiche – Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns,
- Spargelanbau und -vertrieb sehr dominant, sowie Pferdezucht und Reitschule.

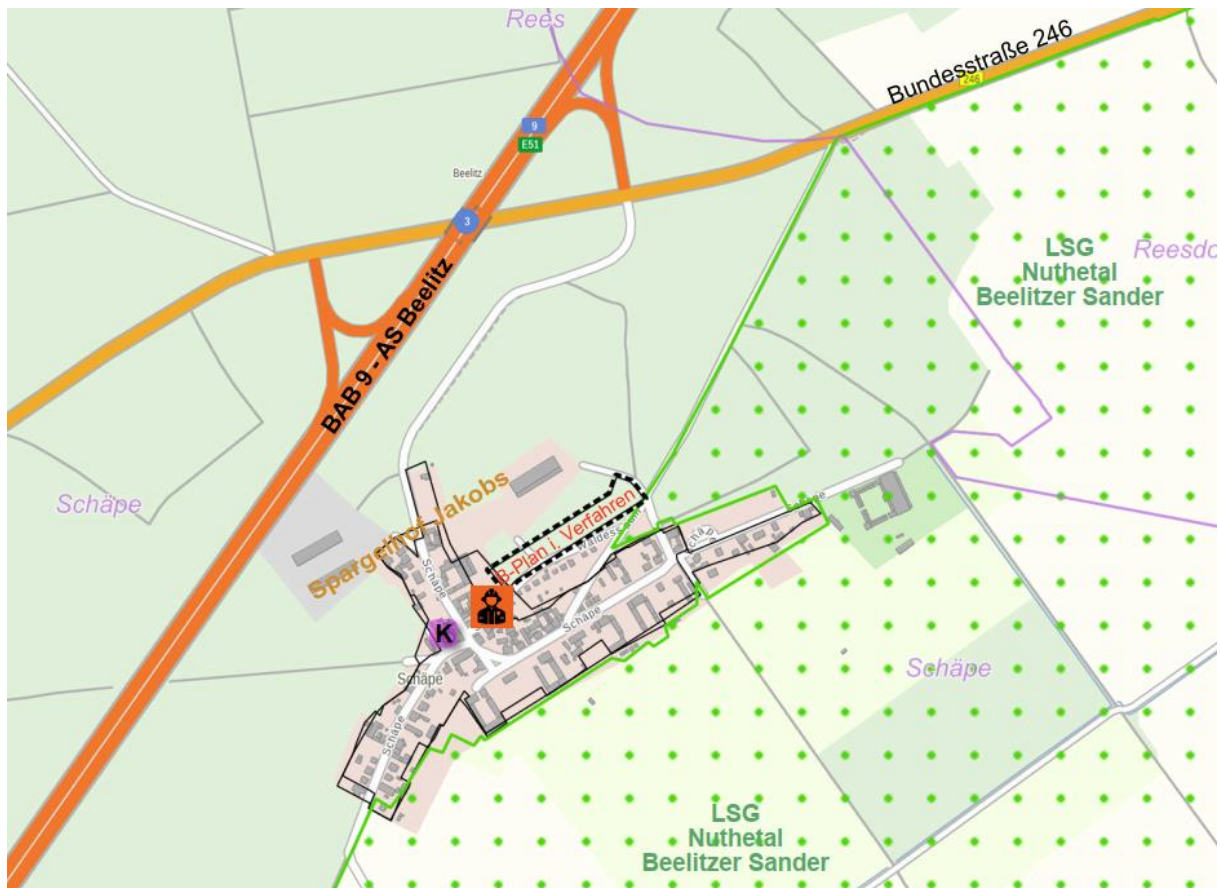


Abb. 49: Schäpe – Ausstattungsmkmale (NWP, Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.2.2.13 Reesdorf

#### Siedlungsgeschichte und -struktur

Reesdorf wurde erstmals 1375 urkundlich erwähnt. Das Dorf wurde als Rundlingsdorf angelegt und hat sich in dieser Form bis heute erhalten. Diese Siedlungsform diente dem Schutz von Bewohnern und Vieh. Die Drei- und Vierseithöfe wurden um einen Rundanger gebaut. Im Jahr 1540 brannte der Ort vollständig ab. Die auf dem Rundanger bestehende Dorfkirche wurde 1775 erneut aufgebaut.

Reesdorf liegt unmittelbar an der Bundesstrasse 246 nahe der Anschlussstelle Beelitz der BAB 9. Der Ort selbst ist von Kiefernwäldern, Spargelfeldern und Wiesen umgeben. In den Grenzleiwiesen östlich von Reesdorf erfolgt eine Wiedervernässung der Niederung zu Niedermoorböden, die sich hier einst über das gesamte Gebiet erstreckten. Erlebbar wird die artenreiche Au- enlandschaft durch Rad- und Wanderwege sowie einen Aussichtsturm im Nieplitzbogen.

Die Siedlungsstruktur der Ortschaft Reesdorf, südlich der B 246 entspricht bis heute der historischen Struktur als Rundlingsdorf, das auf einen slawischen Ursprung verweist. Nördlich der Bundesstraße setzt sich auf der westlichen Seite der Kaniner Straße die Ortslage fort. Die dortige Baustruktur ist durch Wohngebäude an der Straße und Nebengebäuden und Nutzgärten in den rückwärtigen Bereichen stark ländlich geprägt. Am nördlichen Ende der Kaniner Straße befindet sich der Friedhof von Reesdorf.

### Funktion und Ausstattung

Der Ortsteil Reesdorf weist aktuell eine Bevölkerungszahl von 125 Einwohner (= 0,9 %) und einen typisch dörflichen Charakter auf. Das Rundplatzdorf hat besondere geschichtliche und städtebauliche Bedeutung und ist aus diesem Grunde denkmalgeschützt.

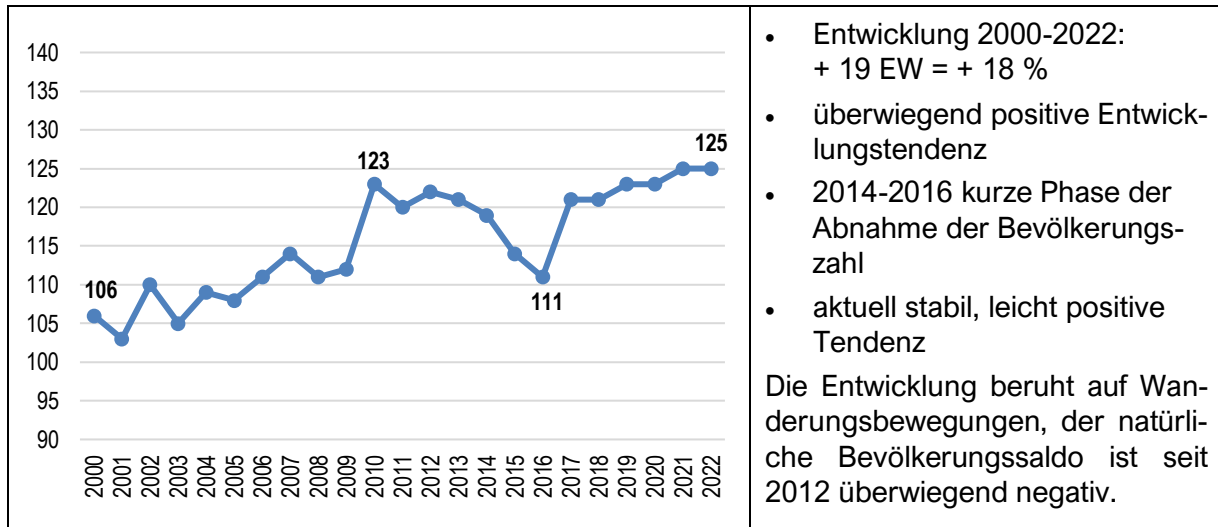


Abb. 50: Bevölkerungsentwicklung Reesdorf (Kommunale Daten)

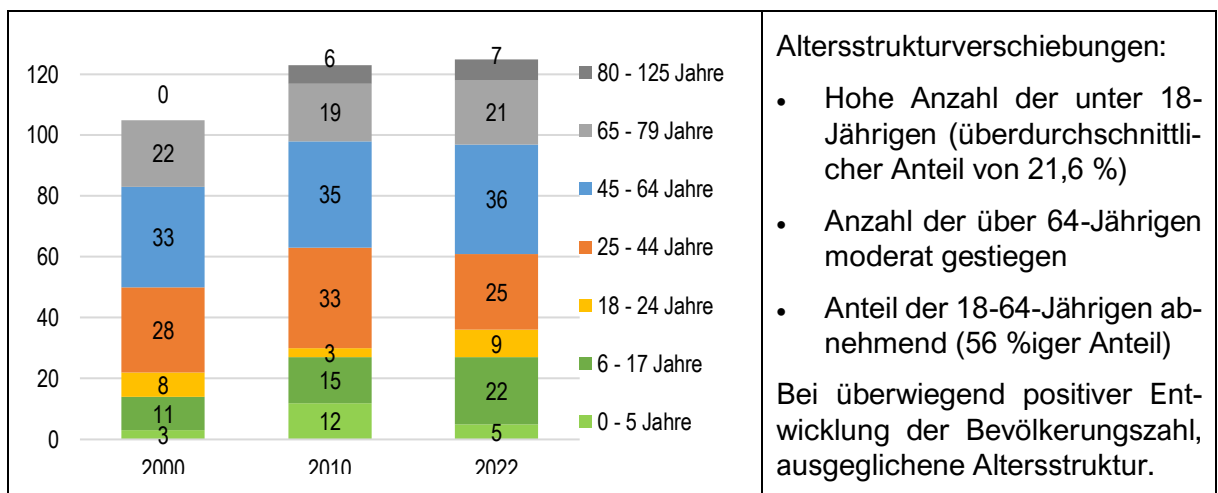


Abb. 51: Altersstrukturentwicklung Reesdorf (Kommunale Daten)

Die infrastrukturelle Ausstattung und Versorgungsstruktur umfassen (u.a.):

	<b>Feuerwehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkirche</li> <li>• Dorfgemeinschaftshaus</li> </ul>
--	------------------	---

### Entwicklungsperspektiven/-hemmnisse

Der OT Reesdorf ist ein historisch gewachsenes Rundlingsdorf, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Nuthetal Beelitzer-Sander und Wald, ohne infrastrukturelle Einrichtungen.

Besonderheiten/Restriktionen

- LSG-Grenzen, Waldflächen,
- Denkmalgeschützte Bereiche - Kulturhistorische Bedeutung des Dorfkerns (Rundling),
- Reesdorf hat keine planungsrechtliche Absicherung durch Satzung (nur Denkmalschutz).

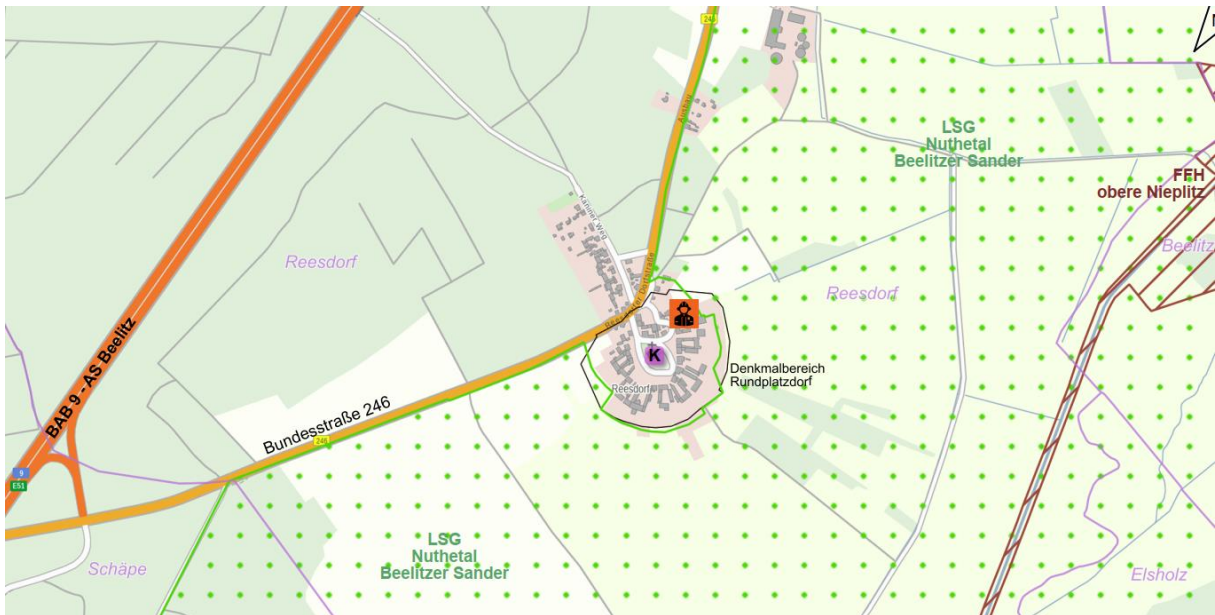


Abb. 52: Reesdorf – Ausstattungsmerkmale (NWP. Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz)

### A.3 Planungsvorgaben

#### A.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (Land Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

#### A.3.2 Landesentwicklungsplan (LEP HR)

Die gemeinsamen Landesentwicklungspläne legen auf der Grundlage des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest und werden jeweils als Rechtsverordnung durch die Landesregierungen mit Geltung für das eigene Hoheitsgebiet erlassen. Die Gemeinsame Landesplanungskonferenz der Länder Berlin und Brandenburg (PLAKO) hat in ihrer 13. Sitzung am 9. September 2015 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) beauftragt, im ersten Halbjahr 2016 den Entwurf eines Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorzulegen.

Mit dem LEP HR soll der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) aus dem Jahr 2009 abgelöst werden. Der neu aufgestellte LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (u. a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und damit einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

Nach zweimaliger Offenlegung (2016 und 2017) liegt der LEP HR als Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35) vor. Nachfolgend werden die die Ziele und Grundsätze der LEP HR, der am 01. Juli 2019 in Kraft getreten ist, zitiert.

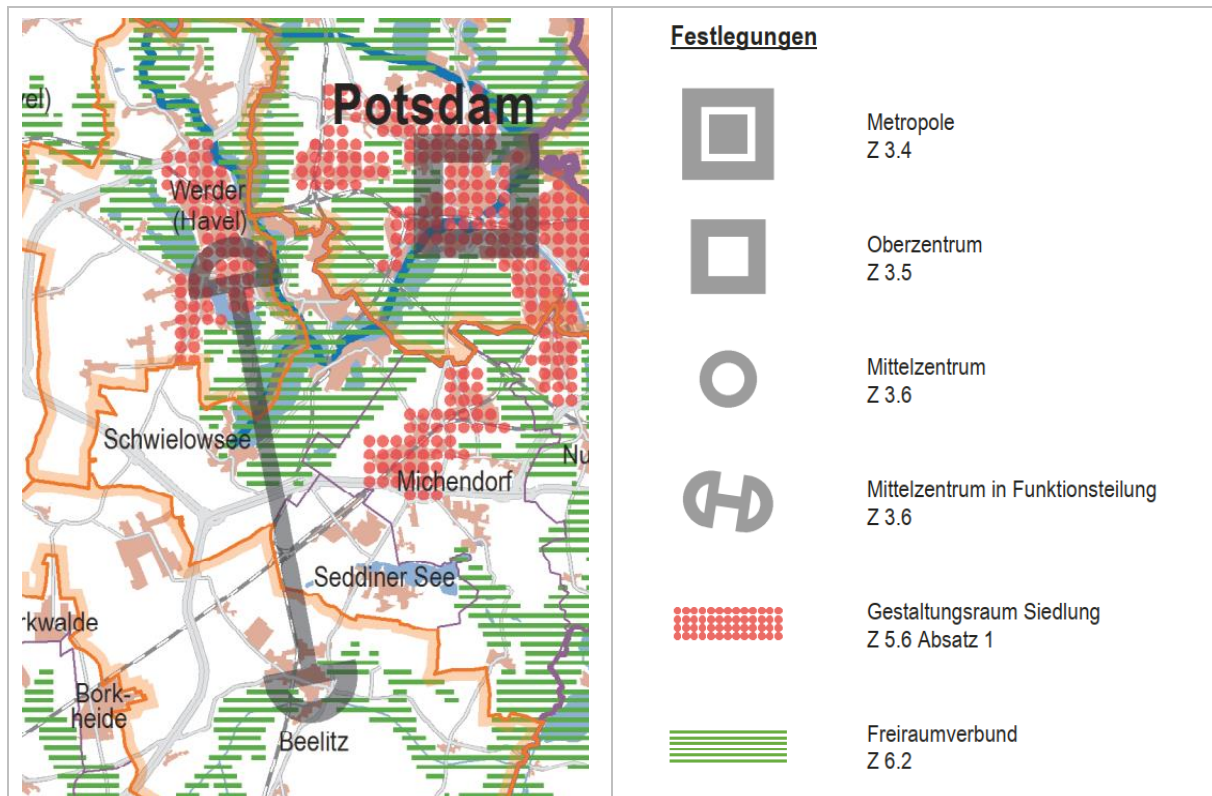


Abb. 53: Ausschnitt Entwurf LEP HR, Stand 29. April 2019

Quelle: [www.gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/Karte.pdf](http://www.gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/Karte.pdf)

Gemäß den Festlegungen ist die Stadt Beelitz zusammen mit der Stadt Werder als Mittelzentrum in Funktionsteilung ausgewiesen. Das heißt, dass die Städte die Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich gemeinsam übernehmen (Z 3.6). Gemäß den textlichen Erläuterungen sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren. Die Hauptstadtregion ist in unterschiedliche Strukturräume aufgeteilt, die Stadt Beelitz zählt zum weiteren Metropolenraum (WMR).

## □ Zukünftige Siedlungsentwicklung:

### G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

### Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

### Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

### **Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

### **G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe**

In den Ober- und Mittelzentren im weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

### **G 5.9 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Ober- und Mittelzentren des Weiteren Metropolenraums im Einwirkungsbereich benachbarter Metropolen**

Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.

### **G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen**

- (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
- (2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

### **□ Sonstige Ziele<sup>6</sup>**

#### **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel (G 2.2, Z 2.3)**

Ein aktiver Umgang mit den Herausforderungen des Strukturwandels, die Weiterentwicklung von Logistikfunktionen, die flächendeckende Nutzung von leistungsfähiger Informations- und Kommunikationsinfrastruktur werden vorangetrieben. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben, wobei gewerbliche Nutzungen möglichst an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden sollen. Die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels wird räumlich geordnet und zu diesem Zweck regelmäßig auf Zentrale Orte konzentriert. Zur Stärkung der Innenstädte und des innerstädtischen Einzelhandels sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten an Zentrale Versorgungsbereiche gebunden.

#### **Kulturlandschaften und ländliche Räume (G 4.2, 4.3)**

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene als Handlungsräume für integrierte Entwicklungsprozesse zwischen Stadt und Land identifiziert und entwickelt werden. Ihre Vielfalt und Entwicklungspotenziale sollen gesichert und Brandenburger Landstädte als Ankerpunkte der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Die ländlichen Räume sollen in ihrer Differenzierung

<sup>6</sup>Zusammenfassung aus homepage: [gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr](http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr)

bewahrt und als eigenständige, attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume weiterentwickelt werden.

### **Freiraumentwicklung (G 6.1 / Z 6.2)**

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist gegenüber anderen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Möglichkeiten der nachhaltigen, ökologischen landwirtschaftlichen Produktion sollen besondere Bedeutung erhalten. Durch die Festlegung eines Freiraumverbundes werden Freiräume mit hochwertigen Funktionen räumlich vernetzt und vor raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung gesichert. Die Gebietsabgrenzung des Freiraumverbundes soll in der Regionalplanung konkretisiert werden.

### **Klima, Hochwasser und Energie (G 8.1 – G 8.5)**

Der Klimaschutz soll bei der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Natürliche Kohlenstoffsenken sollen im Freiraumverbundsystem erhalten und entwickelt werden. Eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird bei allen Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch vorbeugenden Hochwasserschutz, sichergestellt. Die Sicherung der Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger im Land Brandenburg ist anzustreben. Gebietsfestlegungen für Windenergienutzung und für den vorbeugenden Hochwasserschutz werden der Regionalplanung aufgegeben.

### **A.3.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 05.07.2018 den mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigten Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt (u.a. OVG 2 A 2.16). Die von der Regionalen Planungsgemeinschaft eingelegte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision wurde am 21.03.2019 zurückgewiesen (OVG 2 A 12.16). Somit ist der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt derzeit im Entwurf vor. Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Die Stellungnahmen werden derzeit von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet. Im Anschluss wird ein zweiter Planentwurf für die erneute Auslegung erarbeitet.

Nachfolgend werden die aktuellen Entwurfsunterlagen zitiert<sup>7</sup>:

---

<sup>7</sup> Ziele und Grundsätze von in Aufstellung befindlichen regionalen oder landesplanerischen Programmen/Planungen sind rechtlich als sonstige Erfordernisse zu werten.



Regionalplan Havelland – Fläming 3.0 wird ohne die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung fortgeführt (vgl. A.3.4 und B.6.4.2.2 Windenergie).

▪ **G 2.3.2 Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung**

- (1) Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe in der Region Havelland-Fläming sind in Beelitz: VB 05 Fichtenwalde und VB 31 Schlunkendorf
- (2) In den Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe kommen dem Belang der regional bedeutsamen Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen, welche eine mögliche Rohstoffgewinnung dauerhaft erschweren oder behindern, ein besonderes Gewicht zu.

▪ **H 06 Freiraumverbund nach Ziel 6.2 des LEP HR**

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundsstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf andere geeignete Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und die Inanspruchnahme minimiert wird, in folgenden Fällen möglich:
  - für überregional bedeutsame Planungen und Maßnahmen insbesondere für eine überregionale bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht.
  - für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeindebedarf, für Ver- und Entsorgungsflächen“.

Im Stadtgebiet von Beelitz lassen sich die Flächen des Freiraumverbundes räumlich mit den Niederungsbereichen der Nieplitz und dem Mühlengraben/Neuendorfer Kanals gleichsetzen.

▪ **Z 2.4 Vorranggebiete für die Landwirtschaft**

- (1) In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen.
- (2) Für bauleitplanerische Festlegungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie sind Ausnahmen von Absatz 1 möglich, wenn das Vorhaben nach § 30 BauGB zulässig sein soll und eine der beiden nachfolgenden Bestimmungen erfüllt ist.
  - a. Bei der Flächennutzung werden die landwirtschaftliche Bodennutzung und die Energiegewinnung mittels einer Solaranlage auf derselben Landfläche kombiniert (sogenannte Agri-Photovoltaik), so dass entsprechend DIN SPEC 91434:2021-05 die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unter einer Aufständigung der Solarmodule in Höhe von mindestens 2,10 Meter oder zwischen bodennahen Modulreihen durchführbar ist und der landwirtschaftliche Flächenverlust durch die Solaranlage nicht mehr als 10 Prozent für hoch aufgeständerte bzw. 15 Prozent für bodennahe Solarmodule beträgt.

- b. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans für die Gewinnung von solarer Strahlungsenergie befindet sich innerhalb eines Flächenkorridors von 200 Metern entlang zu Bundesautobahnen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Schienenwegen im Sinne des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Der Geltungsbereich darf den Flächenkorridor nach Satz 1 um maximal 25 Prozent überschreiten, sofern diese Flächen ausschließlich für Anlagen für die Gewinnung von solarer Strahlungsenergievorgesehen sind.
- (3) Weitere Ausnahmen von Absatz 1 sind unter der Voraussetzung möglich, dass das raumbedeutsame Vorhaben, insbesondere für eine linienhafte Infrastruktur, nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft durchgeführt werden kann, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht und die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung minimiert wird.

Im Stadtgebiet befinden sich die Vorranggebiete für die Landwirtschaft nördlich des Ortsteils Busendorf und Östlich von Elsholz und Wittbrietzen sowie nördlich und südlich von Schönefeld.

#### ▪ **G.2.1.1 Vorbehaltsgebiete Vorbeugender Hochwasserschutz**

- (1) In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz kommen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Abwehr spezifischer Hochwassergefährdungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.
- (2) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen, für die durch das bestehende Hochwasserrisiko eine potentielle Gefährdung besteht, sollen Standortalternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz gefunden werden.
- (3) Von der Errichtung von Einrichtungen für hilfebedürftige Menschen und der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) sowie von anderen kritischen Infrastrukturen soll in den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz abgesehen werden.
- (4) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll eine an die spezifische Hochwassergefahr angepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden.
- (5) Bestehende kritische Infrastrukturen sollen hinsichtlich ihrer Hochwassergefährdung geprüft und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen vor hochwasserbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.

Die Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind nachrichtliche Übernahmen von Gebieten, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ 100) überflutet werden. In Beelitz befinden sich diese Gebiete im Niederungsbereich der Nieplitz und im Bereich des Mühlengrabens.

#### **A.3.4 Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming**

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus der Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 und weiteren Rechtsvorschriften einen veränderten Rechtsrahmen für den Ausbau der Windenergienutzung geschaffen. Danach werden

die Bundesländer verpflichtet, einen prozentualen Anteil der jeweiligen Landesfläche für Windenergie an Land auszuweisen (Flächenbeitragswerte); für das Land Brandenburg sind dieses bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % und bis zum 31. Dezember 2031 mindestens 2,2 % der Landesfläche.

Nach dem Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz) vom 2. März 2023 sind in jeder Regionalplanungsregion in Brandenburg - und somit auch in der Region Havelland – Fläming – bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % und bis zum 31. Dezember 2031 mindestens 2,2 % der Regionsfläche für Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele).

Mit dem Erreichen des regionalen Teilflächenzieles wird das Regime der Privilegierung der Windenergieanlagen nach § 35 BauGB und der Steuerungsmöglichkeit durch den Regionalplan bzw. Flächennutzungsplan nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ersetzt durch die Zulässigkeit von Windenergieanlagen in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten für die Windenergie. Außerhalb der festgelegten Vorranggebiete richtet sich die Zulässigkeit von Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 2 BauGB.

Der auf dem neuen rechtlichen Rahmen vorliegende Entwurf des Sachlichen Teilregionalplanes Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 15. Juni 2023 weist auf dem Gebiet der Stadt Beelitz das Vorranggebiet für die Windenergienutzung Nr. 16 „Reesdorf“ aus. Nach dem textlichen Ziel sind in dem Vorranggebiet andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzung ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.

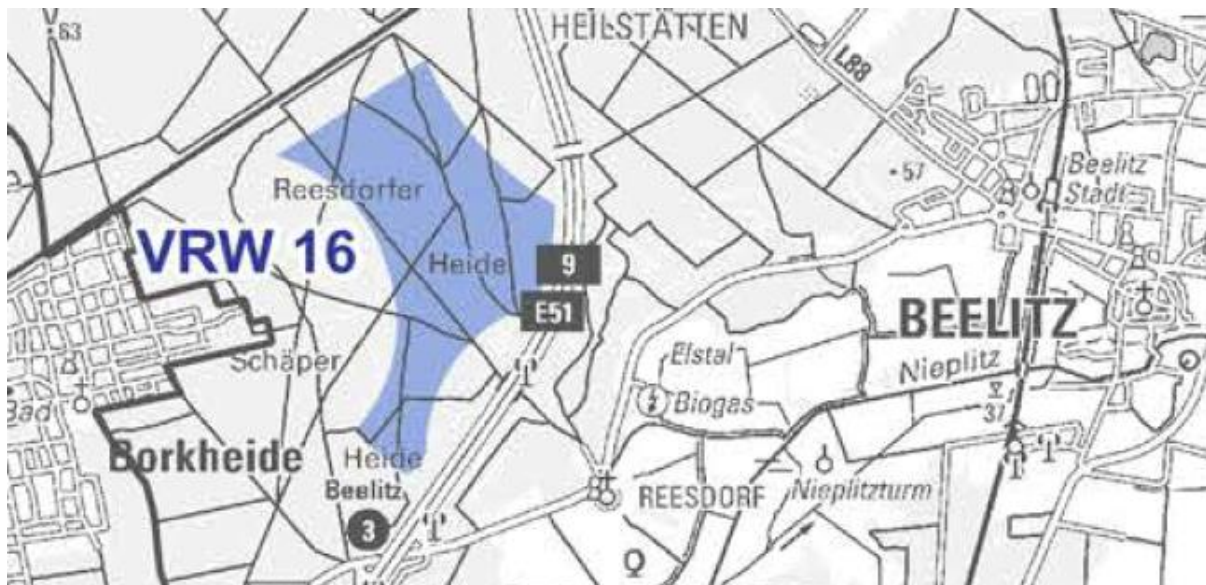


Abb. 55: Ausschnitt aus „Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027“

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Festlegungskarte (Entwurf), 15.06.2023

### A.3.5 Kooperation der Städte Werder und Beelitz (Mittelbereich)

Die wichtigsten Grundlagen für die Ausgestaltung der Kooperation zwischen Werder (Havel) und Beelitz bilden der Kooperationsvertrag vom 23. Februar 2010 und der Ziele-Maßnahmen-Katalog. In dem Vertrag wurden Vereinbarungen über die Einrichtung von interkommunalen Arbeitsgruppen aus der Verwaltung und einem zu bildenden Kooperationsmanagement getroffen.

In dem Ziele-Maßnahmen-Katalog werden die wesentlichen Handlungsfelder der Kooperation benannt, die in einer Entwicklungskonzeption vom April 2011 weiterentwickelt und konzeptionell vertieft wurden. Die „Entwicklungskonzeption für den Mittelbereich Werder (H.) - Beelitz“ be-

zieht dabei insbesondere die Mittelbereichsgemeinden Groß Kreutz, Schwielowsee und Seddiner See mit ein, weil nicht die Zuordnung und Ausfüllung unterschiedlicher mittelzentraler Funktionen in Werder oder Beelitz im Vordergrund der Kooperation stehen soll, sondern die Abstimmung und Versorgung innerhalb des gesamten Mittelbereichs.

Tab. 1: Handlungsfelder und Ziele für den Mittelbereich

Handlungsfelder	Ziele
<b>Bildung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Weiterentwicklung des Bildungsangebotes</li> <li>• Fachkräftesicherung</li> <li>• Sicherung der qualitativen, wohnortnahen Kindertagesbetreuung</li> </ul>
<b>Gesundheit/ soziale Versorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Miteinanders der Generationen</li> <li>• Stärkung der Familienpolitik im Mittelbereich</li> <li>• Erhalt und Ausbau der wohnortnahen medizinischen Versorgung</li> <li>• Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Pflege und Senioreneinrichtungen</li> <li>• Stärkung des ehrenamtlichen Engagements</li> </ul>
<b>Kultur und Sport</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der Kooperation kultureller Akteure, Aufbau einer gemeinsamen Kulturarbeit</li> <li>• Stärkung des ehrenamtlichen Engagements</li> </ul>
<b>Wirtschaft und Tourismus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung der Gesamtregion als Wirtschaftsstandort</li> <li>• Zusammenwachsen der Region als Tourismusstandort</li> <li>• Verbindung der Produkte Obst-Havel/Seen-Spargel</li> <li>• Qualifizierung des Radwegesystems</li> </ul>
<b>Verkehr und Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau regenerativer und energieeffizienter Strukturen</li> <li>• Erhalt und Optimierung der überregionalen SPNV-Anbindung und der Anbindung untereinander</li> </ul>

Quelle: Entwicklungskonzeption für den Mittelbereich Werder (Havel) – Beelitz, LPG, 18.04.2011



Das funktionsteilige Mittelzentrum Werder (Havel) – Beelitz mit einer Flächenausdehnung von knapp 405 km<sup>2</sup> besteht neben den Städten Werder (Havel) und Beelitz aus den amtsfreien Gemeinden Groß Kreutz (H.), Seddiner See und Schwielowsee. Werder (Havel) und Beelitz sind gemessen an der Bevölkerungszahl die größten Städte

Die funktionsteiligen zentralen Orte Werder (Havel) und Beelitz besitzen beide die wesentlichen infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen, insbesondere im Bildungsbereich (Oberschulen und Gymnasien). Beelitz und Werder bieten jeweils moderne Ärztehäuser, Beelitz verfügt zusätzlich über Fach-Kliniken.

Abb. 56 Mittelbereich Werder (Havel) – Beelitz

Quelle: Regionomica, Evaluierung der interkommunalen Zusammenarbeit, Endbericht 2012

### A.3.6 Weitere Planungsgrundlagen der Stadt

Weitere Vorgaben sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

- Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001** für die Ortsteile Buchholz, Busendorf (mit den Gemeindeteilen Kanin und Klaistow), Elsholz, Rieben, Salzbrunn (mit dem Gemeindeteil Birkhorst), Schäpe, Schlunkendorf sowie Zauchwitz (mit dem Gemeindeteil Körzin) inklusive der Änderungen
- bestehende und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne**
- Satzungsbereiche**
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK (Entwurf Stand September 2018, zurzeit in Überarbeitung)**
- Landschaftsplan (zurzeit in Aufstellung)**
- Masterplan Beelitz-Heilstätten (zurzeit in Aufstellung)**
- Bevölkerungsprognose im Rahmen einer Wohnungsbedarfsanalyse der Stadt Beelitz bis 2040 (Stand Juni 2018 + Evaluierung 16.11.2021)<sup>8</sup> → wird aktualisiert**
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurfsstand Februar 2019)<sup>9</sup>,**

Die Erkenntnisse aus diesen Planungsgrundlagen fließen in die jeweiligen Sachkapitel ein.

---

<sup>8</sup> Bevölkerungsprognose Stadt Beelitz bis 2040 (mit Kita- und Schulprognose bis 2030), P&P – Prognose und Planung, Dresden Juni 2018 und November 2021 (Evaluierung)

<sup>9</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beelitz (unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung in Beelitz-Heilstätten), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 1. Februar 2019

## B. Bestandsanalyse und Prognose (darstellungsrelevanter Flächenbedarf)

In dem Kapitel B werden die Themenfelder beleuchtet, die aufgrund zukünftiger Entwicklungen möglicherweise einen Bauflächenbedarf erzeugen. Die Abschätzung der zukünftigen demografischen Entwicklung stellt dabei eine wesentliche Rahmenbedingung in der Flächennutzungsplan-Konzeption dar.

### B.1 Demografische Entwicklung

#### □ Demografischer Wandel - Allgemeine Entwicklungstrends

Der Prozess des demografischen Wandels hat Auswirkungen für viele Aspekte der gesellschaftlichen Entwicklung und der individuellen Lebensverhältnisse und stellt die Kommunen vor besondere zukünftige Herausforderungen. Unter dem demografischen Wandel wird allgemein ein sich seit Jahren abzeichnender Prozess verstanden, der sich durch folgende Merkmale auszeichnet<sup>10</sup>:

- ansteigende Lebenserwartung
- niedrige Geburtenraten
- zunehmendes Alter von Frauen bei der Geburt ihres ersten Kindes
- Verschiebung der Alterspyramide in Richtung ältere Jahrgänge
- wachsende Anzahl von Haushalten mit geringer Personenzahl
- Entleerung mancher ländlichen Räume
- steigender Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund
- Zunahme von altersabhängigen Krankheiten (z.B. Demenz)

Grundsätzlich wird die zukünftige Bevölkerungsgröße Deutschlands von folgenden Komponenten bestimmt: Geburten und Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo).

Das statistische Bundesamt erklärt den Prozess und den Ausblick, wie folgt<sup>11</sup>:

*Seit 1973 übersteigt in Deutschland die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen. Ohne einen positiven Wanderungssaldo, der diese negative "natürliche" Bevölkerungsbilanz kompensiert, würde die Bevölkerungszahl bereits seit über 40 Jahren abnehmen. Dies war zum Beispiel Mitte der 1980er Jahre und zwischen 2003 und 2010 der Fall. In den Jahren 2013 bis 2019 nahm die Bevölkerungszahl zu, da der Wanderungssaldo die negative Differenz zwischen den Geburten und Sterbefällen überkompensiert hat.*

*Künftig ist zu erwarten, dass die Zahl der Gestorbenen – trotz steigender Lebenserwartung – weiter zunehmen wird, da die zahlenmäßig starken Jahrgänge der Babyboom-Generation ins hohe Alter hineinwachsen. Zugleich wird die Anzahl potenzieller Mütter in den nächsten 20 Jahren voraussichtlich zurückgehen, da dann die schwach besetzten 1990er Jahrgänge im gebärfähigen Alter sein werden. Die Folge könnte eine abnehmende Geburtenzahl sein. Die Schere zwischen den Gestorbenen und Geborenen würde weiter aufgehen. Um diese zu schließen, wäre entsprechend größere Nettozuwanderung erforderlich. Anderenfalls würde die Bevölkerungszahl sinken.*

<sup>10</sup> [adw-goe.de/forschung/forschungskommissionen/demografischer-wandel/](http://adw-goe.de/forschung/forschungskommissionen/demografischer-wandel/)

<sup>11</sup> [www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taser-blau-bevoelkerungszahl.html?nn=238640](http://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taser-blau-bevoelkerungszahl.html?nn=238640)

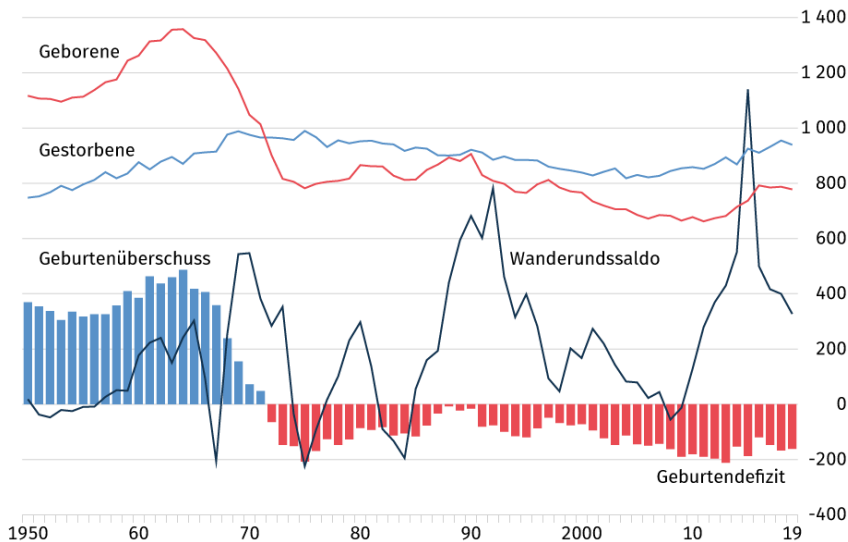


Abb. 57: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2020)

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 84,3 Millionen Einwohner. Die Ursachen für diesen Personenhöchststand und den starken Wachstumstrend liegen hauptsächlich in Fluchtbewegungen u.a. aus der Ukraine (Rekordniveau an Nettozuwanderung). Die letzten Jahre haben gezeigt, wie schwierig Bevölkerungsvorausschätzungen sind, da wichtige Faktoren wie die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg nicht vorhersehbar sind.

Für den deutschlandweiten Trend werden in der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen folgende Aussagen (beruhend auf Variante 2 moderate Zuwanderung) getroffen<sup>12</sup>:

Deutschlandweite Entwicklung vom Basisjahr 2021, hier bis zum Jahr 2040:

- Geringer Bevölkerungsgewinn auf 84,85 Millionen Einwohner beziehungsweise (+1.6 Mio. +1,9 %).
- Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen bis Mitte der 2030er Jahre um fast 1 Millionen, danach wieder eine Absenkung. Insgesamt bis 2040 ein Plus von ca. 606.000 beziehungsweise 3,9 %.
- Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen (20-65 Jahre) um 3,14 Millionen beziehungsweise -6,4 %
- Überdurchschnittlicher Anstieg der Zahl der Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) um 4,15 Millionen beziehungsweise 22,5 %

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die regionalen Trends der Vergangenheit auch die Trends der Zukunft sind. Regionen, die schon in der Vergangenheit geschrumpft sind und/oder peripher liegen, weisen gegenüber zentral gelegenen und wachsenden Regionen bis 2040 eine erheblich ungünstigere Entwicklung auf.<sup>13</sup>

Inwieweit die Stadt Beelitz zukünftig von diesen Entwicklungstendenzen betroffen sein wird und welche Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind, soll nachfolgend untersucht werden.

<sup>12</sup> [www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Begleitheft](http://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Begleitheft)

<sup>13</sup> BBSR-Analysen Kompakt 03/2021, Raumordnungsprognose, S.14

### B.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Beelitz hat seit 1991 eine tendenziell positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Diese verlief gerade in den letzten 10 Jahren dynamischer als im Landkreis.

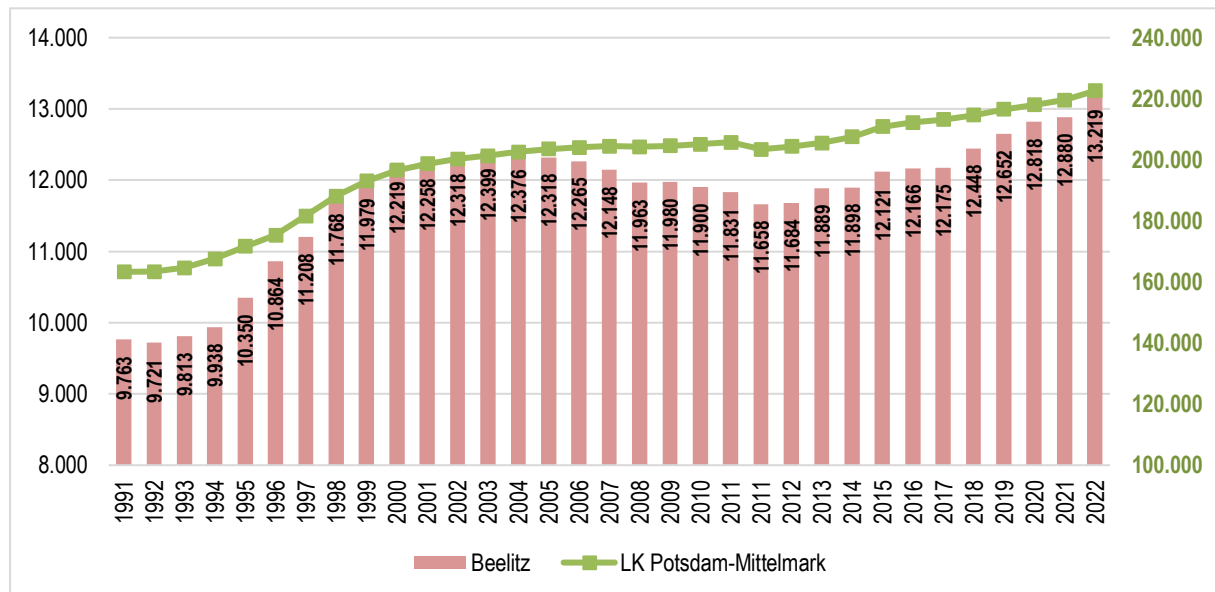


Abb. 58: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung LK Potsdam-Mittelmark und Stadt Beelitz (1991-2022)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder Deutschland 2023 +für 2022: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Bericht A I 4 / A V 2 – j / 22, Juni 2023

Während die Entwicklungskurve des Landkreises im Betrachtungszeitraum recht kontinuierlich mit einer Wachstumsziffer von insgesamt + 36,3 % verlief, zeigt sich in der Stadt Beelitz eine wellenförmige Entwicklung, deren Tiefpunkt 2011 (Mikrozensus) mit 11.658 Personen zu verzeichnen ist. Insgesamt verlief die Entwicklung im Resultat aber ähnlich wie im Landkreis. Beelitz verzeichnet ebenfalls eine ähnlich hohe Wachstumsziffer von über 35 %. Allerdings zeigt die Stadt in den letzten zehn Jahren (2011-2022) mit 13,4 % (absolut +1.561 Personen) eine wesentlich höhere Zuwachsrate als der Landkreis (+9,4 %).

Die positive gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung erklärt sich durch Wanderungsgewinne. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist, mit Ausnahme des Jahres 2015, seit Jahren negativ.

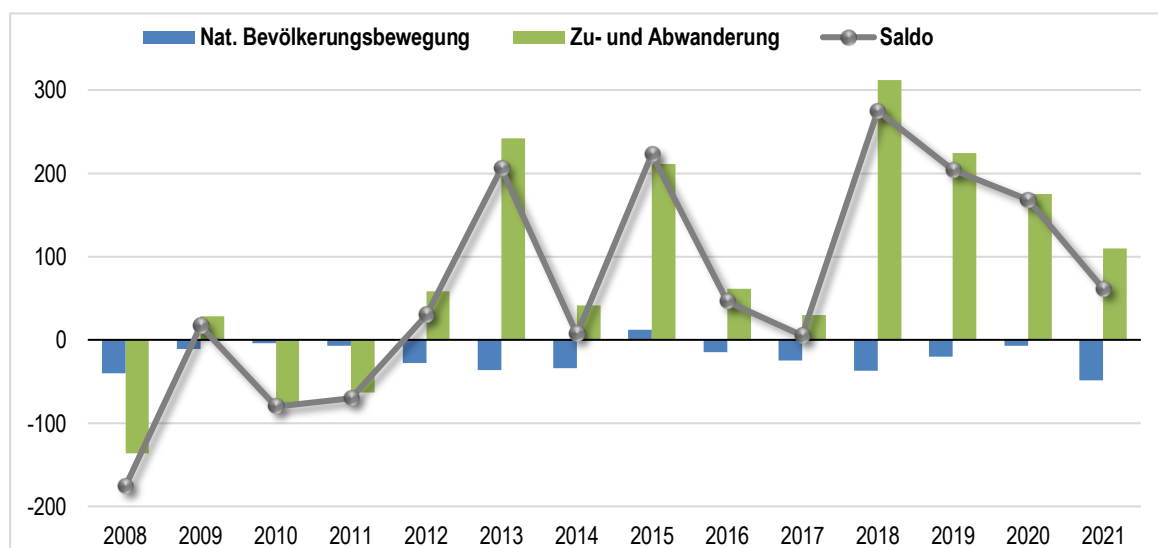


Abb. 59: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo (2008-2021)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder Deutschland 2023, Zu- und Fortzüge + Geburten- und Sterbefälle

Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Beelitzer Orts- und Gemeindeteile sehr unterschiedlich an den Entwicklungsprozessen partizipieren (vgl. A.2.2.). Werden die Entwicklungsprozesse der Orts-/Gemeindeteile der 2000er Jahre (2000-2022) betrachtet, zeigt sich folgendes Bild:

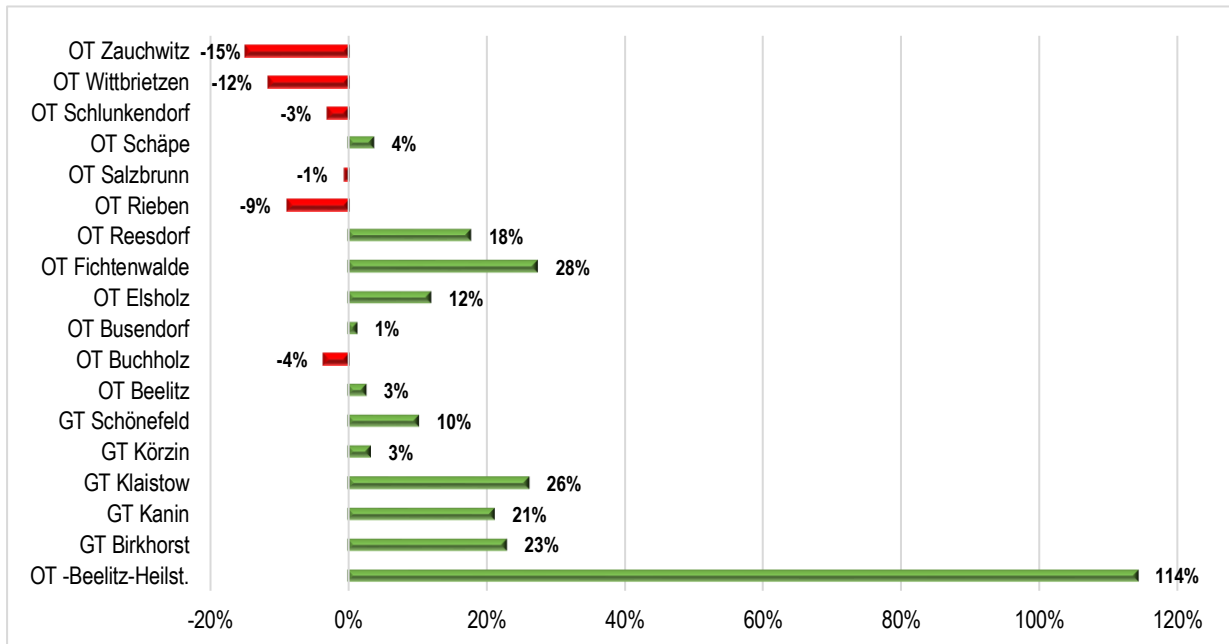
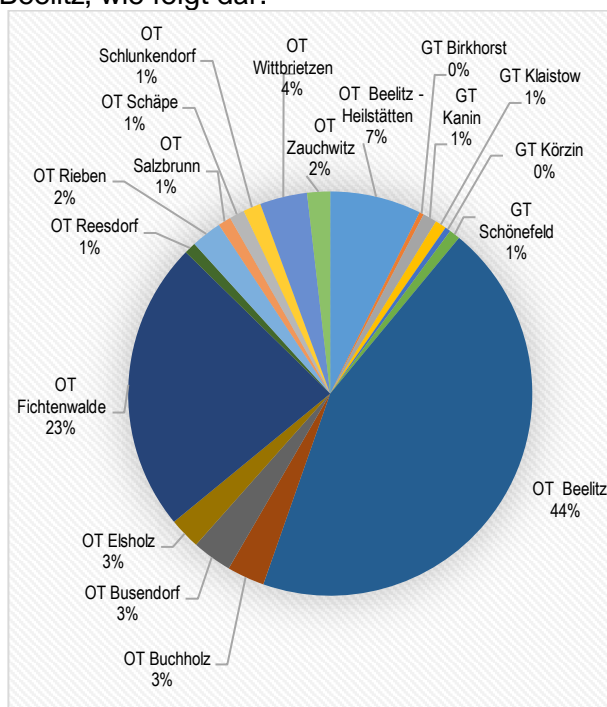


Abb. 60: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen (2000-2022)

Quelle: Kommunale Daten, Hauptwohnsitze, 31.12

Wie bereits in Kap. A.2.2.1 aufgezeigt, hat die Umsetzung des Revitalisierungs-Prozesses in Beelitz-Heilstätten einen bedeutenden Anteil an den Bevölkerungszuwächsen. Die Bevölkerungszahl hat sich hier ab 2018 durch Wanderungsgewinne im Vergleich zu 2000 mehr als verdoppelt. Auch andere Ortsteile haben sich positiv entwickelt, als größerer Siedlungsteil ist hier Fichtenwalde (+18 %) zu nennen. Erhebliche Bevölkerungsverluste verzeichnen dagegen die Ortsteile Zauchwitz, Wittbrietzen und Rieben. Aktuell stellt sich die Bevölkerungsverteilung in der Stadt Beelitz, wie folgt dar:



Orts-/Gemeindeteil	2022 absolut	2022 in %
OT Beelitz	5896	44,4%
OT Fichtenwalde	3091	23,3%
GT Beelitz -Heilstätten	969	7,3%
OT Wittbrietzen	503	3,8%
OT Busendorf	423	3,2%
OT Buchholz	399	3,0%
OT Elsholz	333	2,5%
OT Rieben	326	2,5%
OT Zauchwitz	244	1,8%
OT Schlunkendorf	189	1,4%
OT Schäpe	160	1,2%
GT Kanin	148	1,1%
OT Salzbrunn	137	1,0%
OT Reesdorf	125	0,9%
GT Klaistow	120	0,9%
GT Schönefeld	117	0,9%
GT Körzin	60	0,5%
GT Birkhorst	48	0,4%
<b>GESAMT</b>	<b>13288</b>	<b>100,0%</b>

Abb. 61: Bevölkerungsverteilung – Ortsteilvergleich 2022

Quelle: Kommunale Daten, Hauptwohnsitze, 31.12.2022

Im Jahr 2022 leben 75 % der Bevölkerung in den Ortsteilen Beelitz, Beelitz-Heilstätten und Fichtenwalde. Weitere 15 % in den Ortschaften mit mehr als 300 Personen. Nur 10 % der Bevölkerung wohnen in Ortsteilen, die weniger als 250 Einwohner zählen.

## B.1.2 Altersstruktur

Wie bereits erwähnt ist die zunehmende Durchschnittsalterung ein weiterer Faktor des demografischen Wandels. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Altersstrukturentwicklung zwischen 2010 und 2021 im Vergleich zum Landkreis im Jahr 2021.

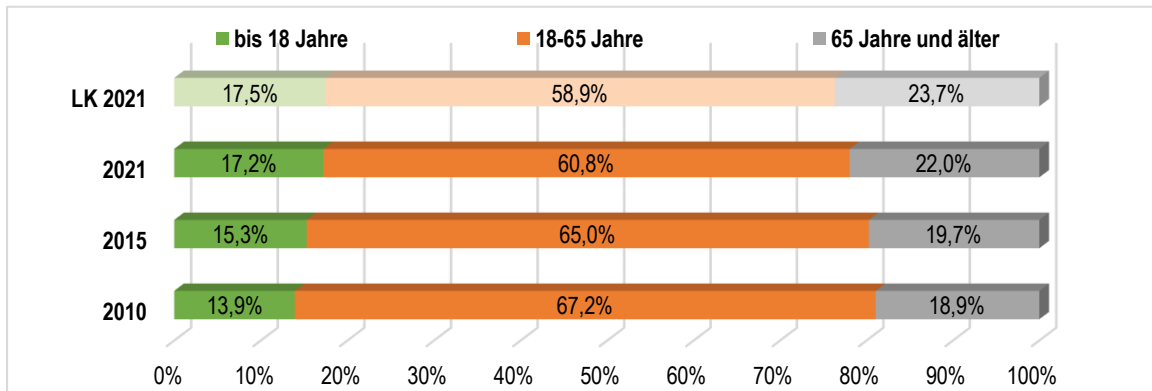


Abb. 62: Altersstruktur im zeitlichen Ablauf und im Vergleich zum LK PM

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023, Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen

Entgegen dem allgemeinen Trendverlauf hat der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren zwischen 2010 und 2021 um 3 Prozentpunkte in der Stadt Beelitz zugenommen. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen ebenfalls um 3 Prozentpunkte gestiegen. Abgenommen hat dagegen der Anteil der 18 - 65-Jährigen (- 6,4 %). Im Vergleich zum Landkreis liegt die Stadt aber fast 2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt.

Von diesen Durchschnittswerten weichen einige die Ortsteile auffallend ab. Zu den Ortsteilen mit den prozentual höchsten Anteilen an Kindern und Jugendlichen zählen Kanin, Reesdorf, Buchholz und Beelitz Heilstätten. Die geringsten Anteile zeigen die Ortsteile Schäpe, Klaistow und Birkhorst. Die höchsten Anteile an der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre sind Rieben und Birkhorst. Den geringsten Anteil weist Beelitz-Heilstätten mit 12 % auf.

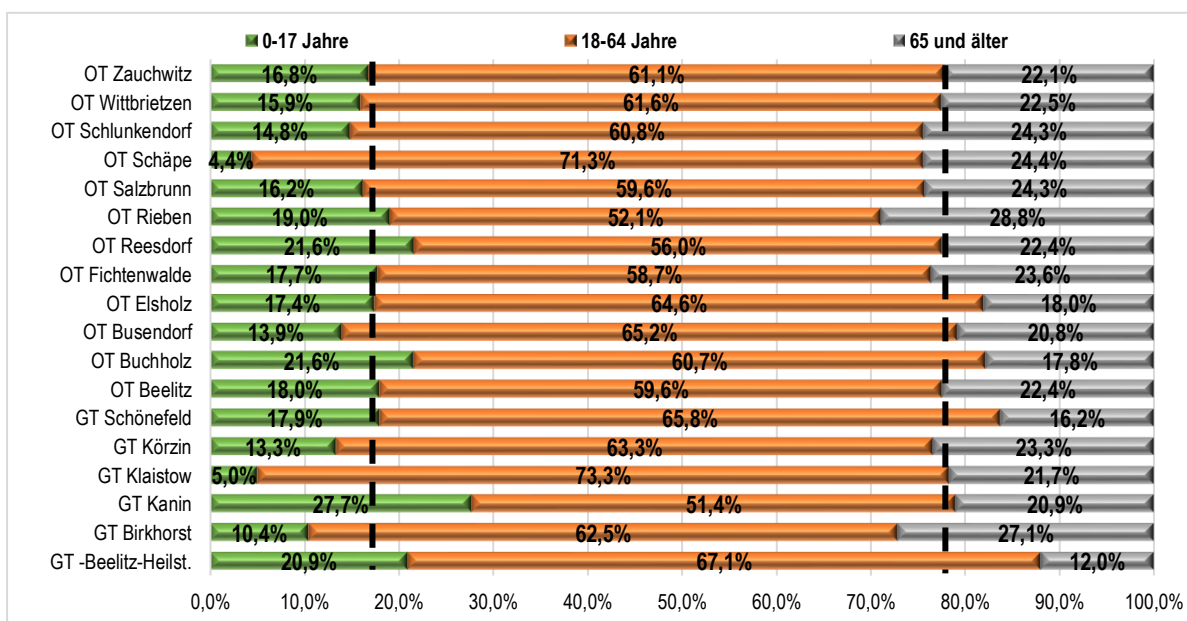


Abb. 63: Übersicht der Altersstruktur in den Ortsteilen 2022

Quelle: Kommunale Daten, Hauptwohnsitze, 31.12.2022

### B.1.3 Haushaltsstruktur

Die Abschätzung der tatsächlichen Haushaltsstruktur und deren zukünftige Entwicklung ist aufgrund der statistischen Datenlage wesentlich schwieriger zu erfassen als Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Haushaltsstrukturen werden nicht regelmäßig von den statistischen Ämtern einheitlich erfasst und fortgeschrieben. Gesichert sind die Daten des Zensus aus dem Jahr 2011. Demnach gab es in der Stadt Beelitz 5.283 Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt.

Tab. 2: Verteilung der Haushaltsgrößen im Vergleich (Zensus 2011)

Haushalte mit	Stadt Beelitz		Landkreis Potsdam-Mittelmark	Land Brandenburg
	absolut	in %		
1 Person	1.501	28,4 %	27,6 %	34,5 %
2 Personen	1.998	37,8 %	36,6 %	37,6 %
3 Personen	1.039	19,7 %	19,6 %	16,4 %
4 Personen	547	10,4 %	11,7 %	8,4 %
5 u. mehr Personen	198	3,7 %	4,5 %	3,1 %
Summe	5.283	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Bereits 2011 lebten bereits 66 % der Beelitzer Bevölkerung in 1-2-Personen-Haushalten. Im Land Brandenburg lag dieser Anteil sogar bei 72 %.

Die Werte nach 2011 lassen sich nur schätzen. Die Stadt Beelitz hat 2018 eine Wohnungsbedarfsanalyse bis 2040 (mit Kita- und Schulprognose bis 2030) von dem Büro P&P – Prognose und Planung aus Dresden erstellen lassen. Demnach wird für das Jahr 2015 für die Stadt Beelitz eine Haushaltszahl von 5.500 angenommen, dies ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt bei 12.184 Einwohnern. Im Gutachten werden zudem folgende Haushaltstypen unterschieden:

Tab. 3: Haushaltstypen 2015

Haushaltstyp	Anzahl absolut	Anteil in Prozent
Jüngere 1-2 Personen-Haushalte (unter 55 Jahre)	800	14,6 %
Ältere 1-2 Personen-Haushalte (55 Jahre und älter)	2900	52,7 %
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	1800	32,7 %

Quelle: Datengrundlage P&P Prognose und Planung, Wohnungsbedarfsanalyse (Dez.2018); Abb. 23, S.50

Neuere Bestandsdaten zur Haushaltsstruktur stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

### B.1.4 Prognoseannahmen

Die Stadt Beelitz hat im Jahr 2018 eine Wohnungsbedarfsanalyse<sup>14</sup> erstellen lassen. Diese wurde im November 2021 für den Zeitraum 2017-2019 hinsichtlich der tatsächlich aufgetretenen Entwicklung evaluiert<sup>15</sup>. Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen zitiert. Soweit nicht anders angegeben, basieren die nachfolgenden Aussagen (Zusammenfassungen und wörtliche Zitate) aus dieser Prognosestudie. Auf eine entsprechende Quellenangabe wird deshalb verzichtet. Wortwörtlich zitierte Passagen sind kursiv gedruckt.

Die Prognose-Annahmen beruhen auf Szenarien. Da mit den Maßnahmen zur Revitalisierung von Beelitz-Heilstätten im Jahr 2021 begonnen worden ist, sind Aussagen zu dieser Variante nachfolgend berücksichtigt. Die ebenfalls untersuchte Status-quo-Variante wird teilweise aus

<sup>14</sup> Wohnungsbedarfsanalyse Stadt Beelitz bis 2040 (mit Kita- und Schulprognose bis 2030), P&P – Prognose und Planung, Dresden Dezember 2018

<sup>15</sup> Evaluation der Bevölkerungsprognose erstellt im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Beelitz, P&P – Prognose und Planung, Dresden 2021

Vergleichsgründen herangezogen. Soweit möglich werden einige Aussagen mit der bereits seit 2015 eingetretenen Entwicklung abgeglichen.

Eine umfassende Aktualisierung der Prognose ist in Auftrag gegeben und soll zum Entwurfsstand vorliegen. Sobald neue Ergebnisse aus dieser Fortschreibung vorliegen, werden die aktuellen Ergebnisse eingepflegt.

### □ **Bevölkerungsprognose**

Die Bevölkerungsprognose umfasst einen Zeitraum von 2015 (Basisdaten) bis zum Jahr 2040. Es werden folgende Annahmen zugrundegelegt:

#### **Natürliche Bevölkerungsbewegung**

*Zur Ermittlung der zukünftigen natürlichen Bevölkerungsbewegung aus Geburten- und Sterberate wurde der Stützzeitraum 2012 bis 2015 herangezogen. Die Berechnung beinhaltet eine entsprechend dem Bundestrend steigende Geburtenrate pro Frau von 1,4 auf 1,55 im Jahr 2020. Die Sterberaten unterliegen aufgrund des medizinischen Fortschritts einer Dynamik, die zu einer sinkenden Sterblichkeit bei älteren Altersklassen führt. Für die Jahre bis 2040 wird von einem stetig zunehmenden negativen natürlichen Saldo ausgegangen. Die Sterberaten übersteigen die Geburtenraten und bedingen Verluste von zunächst um - 27 Einwohner (2017-2019) jährlich, die sich auf bis zu 300 Einwohner (2038-40) summieren.<sup>16</sup>*

#### **Wanderungs-Szenario: „Revitalisierung Beelitz-Heilstätten“**

- *Status-Quo Wanderungssaldo für 2017 bis 2020 bei **85 Personen pro Jahr***
- *Entwicklungszeitraum des Standortes Beelitz-Heilstätten von 2021 bis 2030 (10 Jahre): Wanderungsgewinne steigen in diesem Zeitraum auf durchschnittlich **274 Personen pro Jahr***
- *Familienorientierte Wanderungsgewinne erhalten noch mehr Bedeutung*
- *Nach Abschluss der Entwicklung ab 2031 sinkt durchschnittlicher Wanderungssaldo sukzessive auf **-55 Personen pro Jahr bis 2040**, hier dominieren bildungsbedingte Wanderungsverluste der Kinder- und Jugendlichen*
- *Aufgrund der zu erwartenden hohen Wanderungsgewinne von Familien ist das bildungsbedingte Wegzugspotenzial der heranwachsenden Kinder und Jugendlichen mittelfristig sehr hoch. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass der Wanderungssaldo ab 2031 deutlich stärker auf - 55 Personen pro Jahr sink.*

In der nachfolgenden Abbildung wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung den Prognoseannahmen gegenübergestellt.

---

<sup>16</sup> Wohnungsbedarfsanalyse Stadt Beelitz bis 2040 (mit Kita- und Schulprognose bis 2030), P&P – Prognose und Planung, Dresden Dezember 2018, S. 13

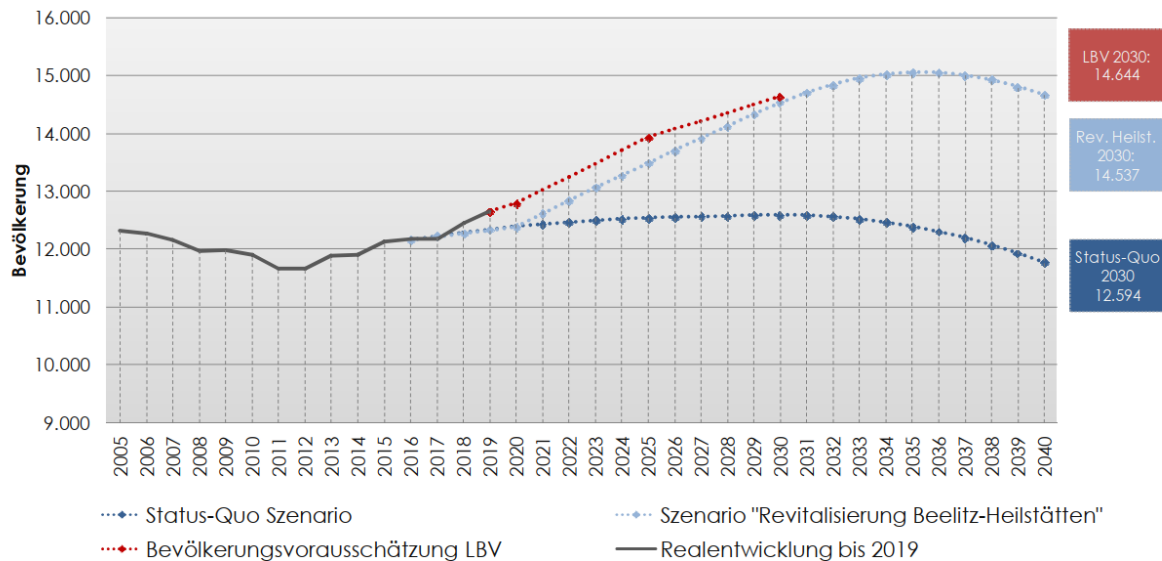


Abb. 64: Prognostizierte Bevölkerungszahl im Vergleich zur Realentwicklung 2017-2019

Quelle: P&P, Evaluierung der Bevölkerungsprognose, Abb. 4, S. 12, Datenquelle: Berechnung auf Grundlage von Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Im Fazit ist festzustellen, dass die getroffenen Annahmen weiterhin Gültigkeit haben und bis 2030 sich auch im Rahmen der Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) bewegen. Die erhöhte Wanderungsdynamik durch die Revitalisierung von Beelitz-Heilstätten hat allerdings 2-3 Jahre früher eingesetzt als ursprünglich angenommen.

Gemäß den getroffenen Annahmen ergibt sich für die Stadt Beelitz folgender Entwicklungsrahmen<sup>17</sup>:

*Mit Einsetzen der Revitalisierung in 2021 und den damit einhergehenden höheren Wanderungsgewinnen von familienbildenden Haushalten weist das Szenario „Revitalisierung Beelitz Heilstätten“ deutlich höhere Bevölkerungszahlen aus als das Status-Quo Szenario. Entsprechend prognostiziert die Modellrechnung für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 14.537 Personen – ein Zuwachs von 18 % im Vergleich zur prognostizierten Einwohnerzahl in 2019. Das Brandenburger Landesamt für Bauen und Verkehr veröffentlicht im Rahmen der laufenden Raumbewertung regelmäßig eigene Bevölkerungsprognosen bis hinunter zur Ebene der Gemeinden. Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2030 stammt aus dem 2021 und setzt auf dem Basisjahr 2019 auf. Entsprechend berücksichtigt diese Modellrechnung bereits die höheren Wanderungsgewinne der Jahre 2018 und 2019. Es zeigt sich, dass der Anstieg der erwarteten Bevölkerungsentwicklung dem der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Revitalisierungsszenarios ähnelt. Allerdings setzt die aufgrund der Heilstättenentwicklung ausgelöste Wachstumsdynamik der Bevölkerung bereits im Jahr 2018 ein – drei Jahre früher als erwartet. Gegen Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2030 nähert sich die erwartete Bevölkerungszahl derjenigen im Revitalisierungsszenario wieder an, sodass sich nur noch eine Abweichung von rund 100 Personen ergibt.*

*Die Entwicklung des Wohnstandortes in Beelitz-Heilstätten bedingt eine ermittelte Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2030 von ca. 2.400 und bis zum Jahr 2040 ca. 2.500 zusätzliche Einwohner. Dies entspricht einem Anstieg der Einwohnerzahlen von 19 bis 21 % gegenüber dem Jahr 2016. Beelitz hätte im zweiten Szenario eine Einwohnerzahl von rd. 14.500 im Jahr 2030 zu verzeichnen, die bis zum Jahr 2040 leicht auf 14.700 Einwohner ansteigt.<sup>18</sup>*

<sup>17</sup> Evaluation der Bevölkerungsprognose erstellt im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Beelitz, P&P – Prognose und Planung, Stand: 16.11.2021

<sup>18</sup> INSEK, S. 16

*Der Zeitraum nach 2030 ist schwieriger zu fassen. Das Nachlassen der Wanderungsdynamik aufgrund der Fertigstellung des Wohnstandortes wird dann überlagert von einem allgemein nachlassenden Wohnungsnachfragedruck im Berliner Umland bei einem gleichzeitig deutlich ausgebauten Wohnraumangebot. Sollten sich künftig keine Sondereinflüsse, wie bspw. eine sich wieder zuspitzende Flüchtlingskrise o.ä., einstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die 2030er Jahre eher durch geringere Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste geprägt sind. Die in den beiden Varianten modellierten Wanderungsannahmen ab 2030 sind daher nur eine Möglichkeit. Es können sich durchaus negativere Wanderungssalden einstellen bzw. der Rückgang der Wanderungsgewinne weniger deutlich ausfallen.*

#### **Anmerkung:**

Die für 2020 prognostizierte Einwohnerzahl von max. 12.394 (Varianten 1 & 2) wurde bereits um 424 Personen übertroffen. Nach aktueller amtlicher Statistik zählte die Stadt am 31.12.2020 eine Einwohnerschaft von 12.818 Personen.

#### **□ Prognose zur Altersstrukturentwicklung**

Die unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen gemäß den Variantenannahmen haben auch direkte Auswirkung auf die zukünftige Altersstruktur.

#### **Altersstrukturentwicklung in der Status-quo Variante:**

Grundsätzlich wird für die Wanderungen von Familienzuwanderungen ausgegangen, sodass hier insbesondere Zuwächse in der Altersgruppen 0-25 Jahre bis Mitte der 2020er Jahre zu verzeichnen sind. Die Gruppe der 25-65-Jährigen (Erwerbstätige) nimmt dagegen stark ab (1.500 Personen). Hier kommt zum Tragen, dass die Babyboomer-Generation der 1960er Jahre in die nächsthöhere Alterskohorte (über 64 Jahre) hineinwächst. Am auffälligsten ist deshalb die zu erwartende Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen. Hier sind auch bei sinkenden Bevölkerungszahlen starke Zuwächse zu erwarten.

#### **Altersstrukturentwicklung in der Revitalisierungs-Variante:**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die in der Revitalisierungs-Variante angenommenen vermehrten Familienwanderungen positiv auf die Altersstruktur auswirken und insbesondere für eine Stabilisierung der Gruppe der Erwerbstätigen führen. Auch die entsprechenden Zuwächse bei den Kindern (0-15 Jahre) werden für eine ausgleichende Wirkung auf Verhältnis der Altersgruppen haben; die deutliche Verschiebung zur einer „Überalterung“ bleibt moderat. Gleichwohl werden sich aufgrund der angenommenen Zuwächse an Kindern (0-15 Jahre) zusätzliche infrastrukturelle Versorgungsleistungen ergeben (Kinderkrippe, Kindergarten, Schule, Hort).

Die Auswirkungen auf die einzelnen Altersgruppen zeigt der untenstehende Variantenvergleich. Die Abbildung gibt die Zu- und Abnahmen und die prozentuale Verteilung der Altersgruppen zum jeweiligen Scheitelpunkt (angenommener Bevölkerungshöchststand) und im Jahr 2040 an.

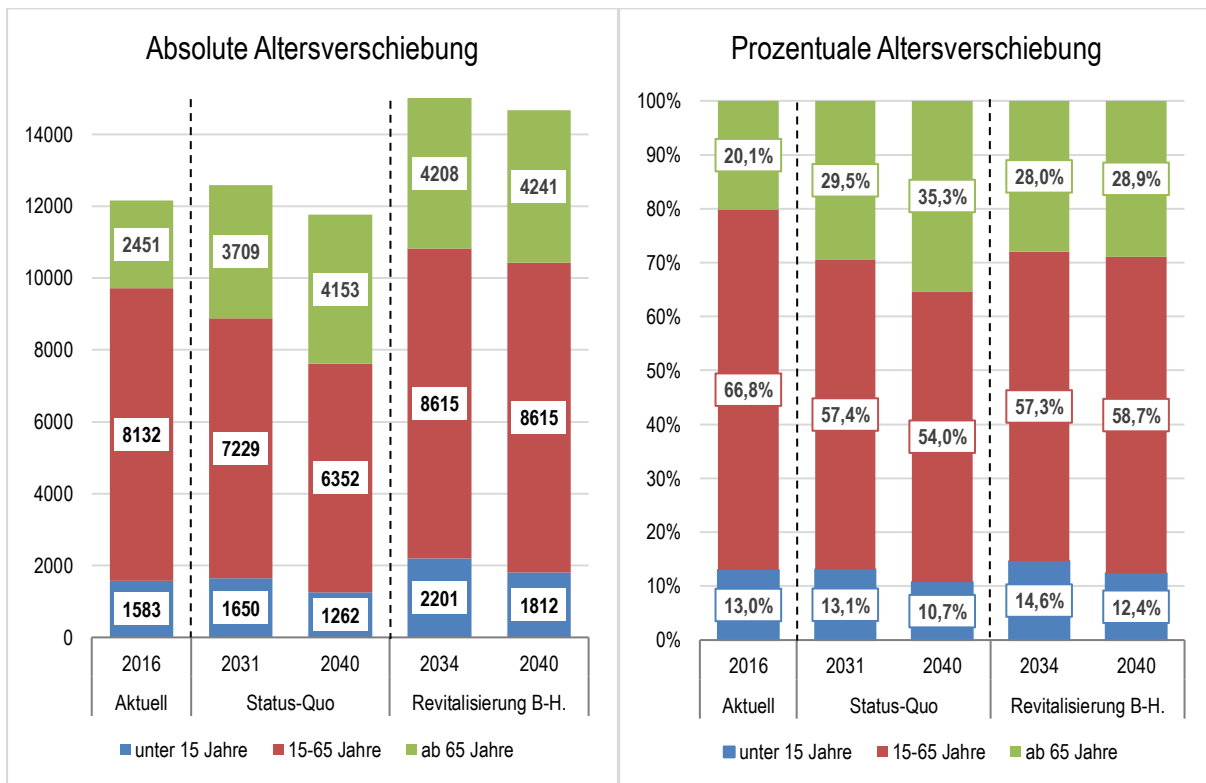


Abb. 65: Variantenvergleich zur Altersverschiebung 2031/2034 und 2040 absolut und prozentual

Quelle: P&P, Bevölkerungsprognose, Abb. 7 und 11, Datenquelle: Berechnung auf Grundlage von Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

## □ Prognose zur Haushaltsstrukturentwicklung

Wie bereits beschrieben, zeigt sich auch in Beelitz die Tendenz zur allgemeinen Haushaltsverkleinerung.

Die grundsätzlichen Trends der Haushaltsverkleinerung zeigen sich auch in der vorliegenden Prognose des statistischen Bundesamtes<sup>19</sup>. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Haushalte bis 2040 anwachsen wird (+2,8 % Zuwachs), hier insbesondere die Anzahl der Einpersonenhaushalte (+10,9 %). Dementsprechend wird die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 im Jahr 2019 auf 1,92 im Jahr 2040 gemäß der Trendprognose sinken. Weitere Rückschlüsse auf die Haushaltsbestände werden von der Auswertung des Mikrozensus 2022 erwartet.

Die Stadt Beelitz hat ergänzend zur Bevölkerungsprognose bis 2040 eine Wohnungsbedarfsanalyse bis 2040 erarbeiten lassen<sup>20</sup>. Basis für die Abschätzung der Haushalts- und der Wohnungsmarktentwicklung bildet das Revitalisierungsszenario für Beelitz-Heilstätten. Die Haushalte und die Haushaltsstruktur werden danach folgende Entwicklungen nehmen:

- Zahl der Haushalte steigt zunächst moderat von 5.500 in 2015 auf 5.600 bis 2020
- Ab 2020 bis 2035 deutlicher Anstieg um über 1.000 Haushalte
- Konsolidierung bei rund 6.700 Haushalten in 2035 und 2040
- Zahl der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte sinkt zunächst leicht von 800 in 2015 auf 700 in 2020, leichte Zunahme im Zuge der Revital. Beelitz-Heilstätten um 200 Haushalte bis 2035

<sup>19</sup> Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2020

<sup>20</sup> Wohnungsbedarfsanalyse Stadt Beelitz bis 2040 (mit Kita- und Schulprognose bis 2030), P&P – Prognose und Planung, Dresden Dezember 2018

- Zahl der älteren 1-2-Personen-Haushalte steigt kontinuierlich bis 2035 von 2.900 in 2015 auf 3.700 in 2040
- Zahl der Haushalte mit 3 oder mehr Personen wächst bis 2030 um 500 von 1.800 in 2015 auf 2.300 in 2030, leichter Rückgang bis 2040 auf 2.200 Haushalte.

### B.1.5 Zusammenfassendes Fazit

- ⇒ 76 % der Bevölkerung der Stadt leben in den Ortsteilen Beelitz (mit Heilstätten und Schönfeld) und in Fichtenwalde.
- ⇒ Der aktuelle Bevölkerungszuwachs (2011-2022) liegt bei 13,4 % (absolut +1561 Personen). Am Zuwachs partizipieren insbesondere die Ortsteile Beelitz-Heilstätten, Fichtenwalde und OT Beelitz.
- ⇒ Der Bevölkerungszuwachs beruht auf Wanderungsgewinnen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren überwiegend negativ.
- ⇒ Die ältere Bevölkerung wird zukünftig absolut und anteilig anwachsen.
- ⇒ Trotz Schwankungen in der Bevölkerungsentwicklung ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre steigend à hohe Rate an Familienzuzug.
- ⇒ Der Anteil der 1-2 Personenhaushalte in Beelitz ist bereits 2015 mit über 66 % sehr hoch. Über die Hälfte dieser kleinen Haushalte wird bereits 2015 von Personen gebildet, die 55 Jahre und älter sind.

#### Auswirkungen Revitalisierung Beelitz-Heilstätten:

Die Stadt Beelitz ist vor allem für Familienwanderungen interessant. Diese Tatsache wird sich nicht nur in der Altersstruktur niederschlagen sondern auch in der Haushaltszahl. Wird, wie angenommen der Standort Beelitz-Heilstätten revitalisiert, folgt daraus:

- Die demographisch voraussehbare negative Bevölkerungsentwicklung nach 2030 wird zeitverzögert und von einem höheren Niveau ausgehend stattfinden.
- Neben den positiven Einflüssen auf die Altersstruktur (Stabilisierung der Erwerbstätigen und moderaten Überalterung) wird sich auch die Haushaltsstruktur verändern; mit der Entwicklung des Standorts wird ein deutlicher Anstieg der Zahl der Haushalte von derzeit 5.500 auf rund 6.700 Haushalte in 2040 erfolgen.
- 1-2-Personenhaushalte über 55 Jahre sowie Familienhaushalte werden quantitativ die größte Bedeutung haben; die Revitalisierung wird auch auf die Alterung der Gesellschaft auf der Ebene der Haushalte dämpfend einwirken, so dass bis 2035 die Zahl der Haushalte aller Haushaltstypen absolut zunehmen wird.
- Das Wachstum der 1-2-Personenhaushalte über 55 Jahre führt zu einer zunehmenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau; umso mehr, da nach 2035 nur noch dieser Haushaltstyp wächst.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose machen deutlich, wie positiv sich die Maßnahme „Revitalisierung Beelitz-Heilstätten“ auf die zukünftige Bevölkerungsstruktur auswirken kann. Bereits im Jahr 2023 zeigen sich durch die hohe Familienzuzug positive Effekte in der Altersstruktur von Beelitz-Heilstätten (vgl. A.2.2.1). Es ist durchaus möglich, dass gezielte Neuausweisungen im Hauptort Beelitz mit adäquater Standortqualität (zentral und schienengebundener ÖPNV) ähnliche positive Effekte erzielen ließen.

## B.2 Wohnbauentwicklung und zukünftiger Wohnbauflächenbedarf

### B.2.1 Wohnungsbestand

In der Stadt Beelitz nehmen die Wohnbauflächen den größten Anteil an bebauten Flächen ein. Im Siedlungsbild der Stadt dominiert das Ein- und Zweifamilienhaus (EFH, ZFZ) mit 92 % der 3.929 Wohngebäude. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser (MFH = 215 absolut) an dem Wohngebäudebestand beträgt dagegen nur 8 %.

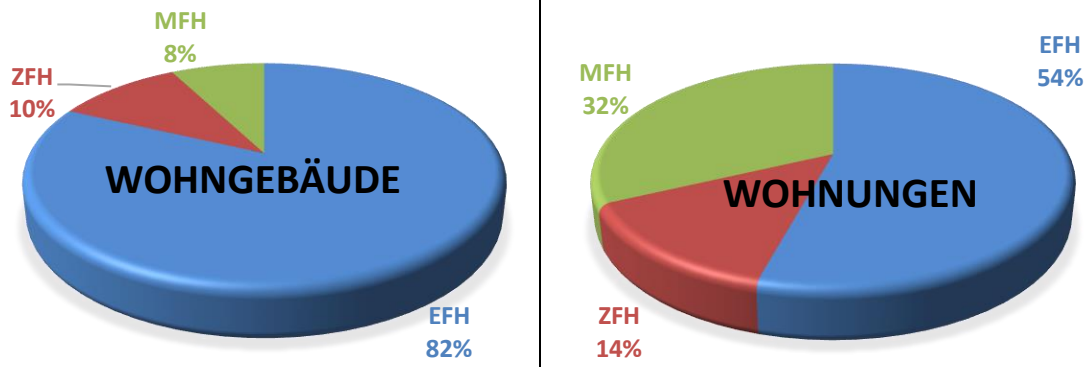


Abb. 66: Anteil der unterschiedlichen Haus- und Wohnungsformen im Gebäudebestand

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Stichtag 31.12.2021

Von den 2021 erfassten 5.934 Wohnungen befinden sich 54 % im Einfamilienhaus und ca. 14 % im Zweifamilienhaus. Insgesamt wohnen 32 % der Beelitzer Bevölkerung in einem Mehrfamilienhaus.

Zwischen 2011 und 2021 ist die Bevölkerungszahl in Beelitz um 10,5 % (+1.222 Personen) angewachsen. Im gleichen Zeitraum ist der Wohnungsbestand um 539 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden), also um fast 9 %, gestiegen. Wird der Wohngebäude-Zuwachs der letzten Jahre betrachtet, so zeigt sich, dass das Ein- und Zweifamilienhaus prozentual mit einem Anteil von 97 % dominiert und die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur einen geringen Anteil einnehmen. Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt eine Dominanz an großen Wohnungen. So weisen 45 % der Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden 5 oder mehr Räume auf. Kleinere Wohnungen mit 1-2 Räumen machen nur einen Anteil von 12 % aus. Mittlere Wohnungsgrößen mit 3-4 Räumen machen einen Anteil von 43 % aus.

Wird der Zuwachs zwischen 2011 und 2021 an Wohnungen betrachtet, zeigt sich, dass zwar der Anteil an kleineren Wohnungen zugenommen hat, der Anteil der großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen aber mit 58 % weiterhin dominierend ist.

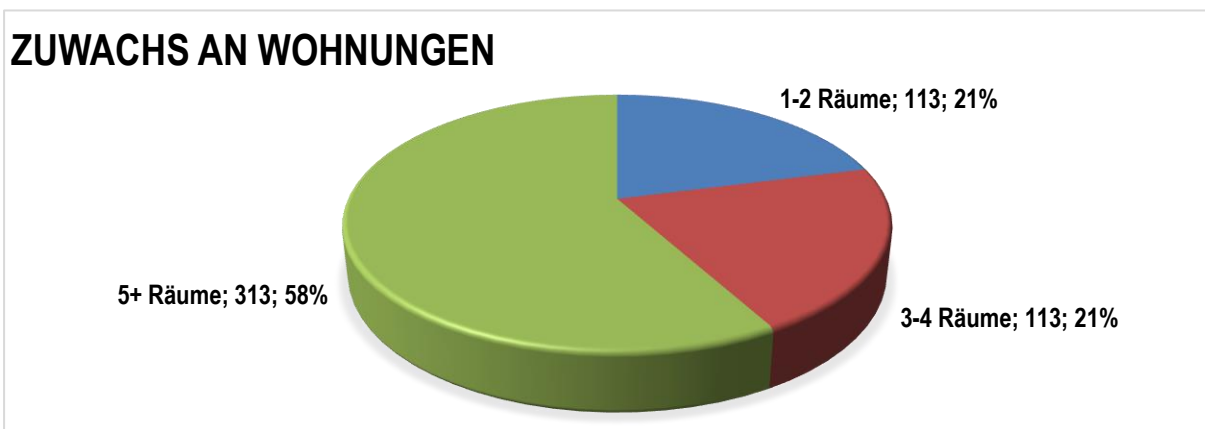


Abb. 67: Zuwachs an Wohnungen nach Wohnungsgröße (2011-2021) in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Stichtag 31.12.2021

#### □ Auswirkungen der demografischen Prozesse auf den Wohnungsmarkt

Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Tendenzen sind bei der zukünftigen Wohnungsnachfrage zu berücksichtigen und es zeigt sich bereits heute eine deutliche Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungs-

markt für die zahlreichen kleinen Haushalte zu wenig adäquaten Wohnraum vorhält und umgekehrt für die vorhandenen großen Wohnungen (überwiegend EFH) eine vergleichsweise nur geringe Nachfrage durch Haushalte mit vier oder mehr Personen besteht.

Zukünftig werden aufgrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen (Verkleinerung und Alterung der Haushalte) verstärkt Wohnungen mit Barrierefreiheit und kleineren Zuschnitten nachgefragt werden. Es muss konstatiert werden, dass hinsichtlich der Versorgung mit diesem Wohnungstyp bereits ein Engpass besteht und es in den nächsten Jahren zu einer weiteren Unterversorgung kommen könnte. Bereits im INSEK (2018) wurde festgestellt: *Vor dem Hintergrund einer tendenziell alternden Bevölkerung, sinkender Haushaltsgrößen und einem höheren Anteil an Einpersonenhaushalten, fehlen bisher passfähige und differenzierte Angebote an kleinen Wohneinheiten. Dazu zählen Wohnungen, die barrierearm zugänglich sind aber auch solche, die sich für Seniorenwohngemeinschaften und betreute Wohnformen eignen.*

### B.2.2 Zwischenfazit Wohnentwicklung

Um den demografischen Entwicklungen angebotsseitig zu entsprechen, sind zukünftig hinsichtlich der Wohnraumversorgung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Der Wohnungsbestand wird durch das Ein- und Zweifamilienhaus geprägt. Durch diese Dominanz ist aktuell von einer Unterversorgung im Segment kleinere, mietbaren Wohneinheiten auszugehen.
- Die Nachfrage an kleineren Wohneinheiten wird weiter durch die prognostizierte Haushaltsverkleinerung anwachsen.
- Die Wohnerfordernisse von Seniorenhaushalten sollten aus folgenden Gründen zunehmend Berücksichtigung finden:
  - Die Seniorenhaushalte werden zukünftig absolut und anteilig am stärksten anwachsen.
  - Ein Großteil der Senioren, die ein Eigenheim besitzen, werden möglichst lange dort wohnen bleiben wollen → Anforderungen an die Barrierefreiheit der Wohnungen und Wohnumfeld
  - ein Teil der alternden Bevölkerung wird ihre Eigenheime veräußern wollen, um sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation/Grundstückssituation zu verkleinern - diese Gruppe der Bevölkerung wird in Zukunft kleinere, altengerechte Wohneinheiten (Bungalows, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) nachfragen → Schaffung von Alternativen in zentralen Lagen
  - mit dem Versterben der Eigentümer geht häufig eine Veräußerung der Immobilien durch die Erben einher, denn diese haben entweder bereits selbst Eigentum gegründet oder sind (auf Grund ihres Arbeitsplatzes) an einen anderen Wohnort gebunden.  
→ Weitervoranschreitender Generationswechsel im Einfamilienhaussegment
- Familien werden weiterhin als Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt agieren und adäquate Angebote – insbesondere in Form des Einfamilien- oder Doppelhauses – nachfragen. Hier kann das Interesse auch zum Teil in die Altbestände gelenkt werden (Stichwort Generationswechsel)

### B.2.3 Abgeleiteter zukünftiger Bedarf

Der zukünftige quantitative und qualitative Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarf der Stadt Beelitz ergibt sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und dem Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbestand.

Die Stadt Beelitz hat ergänzend zur Bevölkerungsprognose bis 2040 eine Wohnungsbedarfsanalyse bis 2040 erarbeiten lassen<sup>21</sup>. Aufgrund der Lage, verkehrlicher Anbindung und infrastruktureller Ausstattung der Stadt Beelitz im erweiterten Umland von Berlin und Potsdam ergeben sich durchaus Chancen zu einer Angebotsplanung an Standorten mit besonderer Lagegunst. Basis für die Abschätzung der Haushalts- und der Wohnungsmarktentwicklung bildet deshalb

<sup>21</sup> Wohnungsbedarfsanalyse Stadt Beelitz bis 2040 (mit Kita- und Schulprognose bis 2030), P&P – Prognose und Planung, Dresden Dezember 2018, Evaluierung 16.11.2021

das Revitalisierungsszenario für Beelitz-Heilstätten. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse aus diesem Gutachten zitiert:

Mit dem Beginn der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme in Heilstätten im Jahr 2021 wird es einen deutlichen Neubaueffekt in allen Wohnungsteilmärkten geben. In die nachfolgende Wohnungsneubaubedarfs-Prognose sind das Geburten- und Sterbeverhalten, das Wanderverhalten sowie das Haushaltsbildungs- und Wohnverhalten eingeflossen und mit dem Wohnungsbestand und der zukünftigen quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage in Beziehung gesetzt. Dabei ergibt sich folgendes Bild.

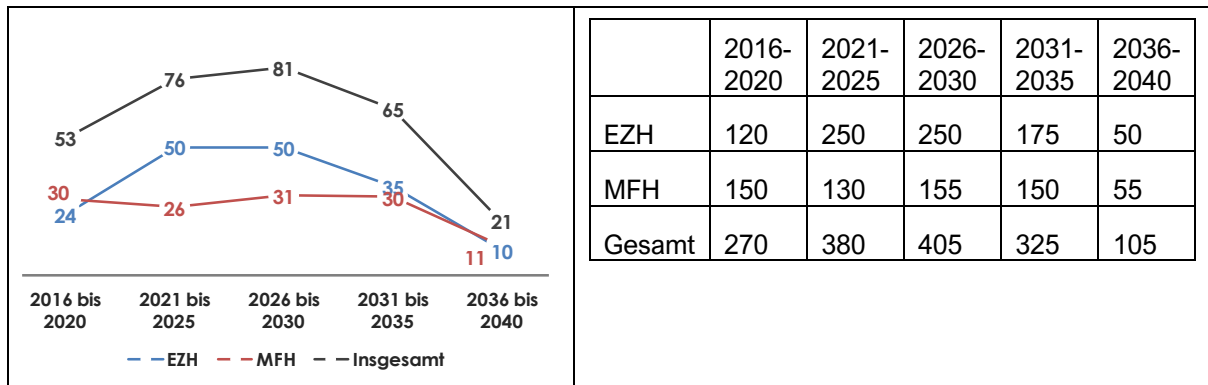


Abb. 68: Durchschnittlicher jährlicher Wohnungsneubaubedarf nach Prognoseintervallen und Berechnung (Tab.)

Quelle: Wohnungsbedarfsanalyse Stadt Beelitz bis 2040, P&P – Prognose und Planung, Dresden Dezember 2018, S. 67

Demnach wird es für die Gesamtstadt über alle Prognosezeiträume hinweg einen Wohnungsneubaubedarf von 1485 Wohnungen geben. Davon entfällt der Großteil mit 845 Einheiten auf den Teilmarkt der EZH. Im Geschosswohnungsbau sind unter den getroffenen Annahmen entsprechend 640 Wohnungen bis 2040 fertig zu stellen. Wohnungsleerstand ist in der Modellrechnung in beiden Wohnungsmarktsegmenten bis 2040 nicht berücksichtigt.<sup>22</sup>

Für die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarf müssen zusätzlich zwei Aspekte berücksichtigt werden: der Ersatzbedarf bei Wohnungsabgängen und eine Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (für Umzug und Modernisierung).

Zur Erläuterung:

Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt wird von einer Fluktuationsreserve von ca. 3 % des Wohnungsbestandes ausgegangen<sup>23</sup>. Aufgrund der sehr angespannten Situation auf dem Beelitzer Wohnungsmarkt – sowohl im Segment der 1-2-Familienhäuser als auch bei Mehrfamilienhäusern – empfiehlt die Wohnraumbedarfsanalyse Stadt Beelitz 2040 von einer benötigten Fluktuationsreserve von 4 % auszugehen, um den Wechsel zwischen verschiedenen Wohnformen künftig besser zu ermöglichen und zu fördern. Dieser ist bereits inkludiert.

In der Vergangenheit war der Ersatzbedarf in Beelitz eine vernachlässigbare Größe. Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen substanzbedingten Abgängen. Es ist aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbestimmungen (Gebäudeenergiegesetz) zukünftig mit vermehrtem Ersatzbedarf zu rechnen, da die anzustrebenden Standards in der veralteten Bausubstanz nicht erreicht werden können. Üblicherweise werden für den Ersatzbedarf 0,1 bis 0,4 Prozent des Wohnungsbestandes jährlich in Ansatz gebracht. Für Beelitz wird ein mittlerer Wert von 0,2 % zugrunde gelegt. Der Ersatzbedarf liegt demnach bei 12 Wohnungen pro Jahr.

<sup>22</sup> ebenda S. 66/67; Werte gerundet

<sup>23</sup> BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, Abbildung 1, S. 7

Wird der Wohnraumbedarf auf den aktuellen Prognosezeitraum (2023 bis 2040) umgerechnet, so muss von einem Zusatzbedarf von 1.063 Wohnungen plus einem Ersatzbedarf von 204 ausgegangen werden. Dies pauschalisiert in die benötigte Wohnbauflächen umgerechnet ergibt sich folgendes Bild:

Zusatzbedarf	1270 WE davon	Wohnungen	Größe pro Wohneinheit in m <sup>2</sup>	insgesamt in ha
EFH	40 %	508	600	30,5
ZFH	20 %	254	300	7,6
MFH	40 %	508	150	7,6
Insgesamt Netto				45,7
+ 15 % Erschließung und 15 % Kompensation = 30 %				13,72
Insgesamt Brutto				<b>59,44</b>

## B.2.4 Bilanzierung

### □ Innenentwicklungspotenzial/Baulandkataster

Im Rahmen einer Bedarfsbilanzierung ist das vorhandene Potenzial im Baulandbestand zu berücksichtigen. Die Stadt Beelitz hat zur Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale ein Baulückenkataster (Stand 12/2022) erstellen lassen. Voraussetzung ist, dass es sich um Baulücken im **Innenbereich gem. §34 BauGB** bzw. um Bereiche handelt, welche nach den Festsetzungen eines **rechtskräftigen Bebauungsplans** mutmaßlich bebaubar sein könnten.

Ortsteil	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )
Beelitz	39	70.633
Fichtenwalde	204	299.638
Busendorf-GT Klaistow	2	1.091
Busendorf mit GT Kanin	11	11.843
Schlunkendorf	2	2.859
Reesdorf	0	0
Schäpe	2	1.816
Zauchwitz	3	2.193
Zauchwitz-GT Körzin	3	4.200
Rieben	10	9.249
Schönefeld	1	1.027
Elsholz	8	9.949
Wittbrietzen	11	13.991
Buchholz	9	8.320
Salzbrunn	4	6.487
Salzbrunn GT Birkhorst	2	1.855
Beelitz-Heilstätten	4	9.034
	<b>315</b>	<b>454.185</b>

Demnach gibt es ca. 315 unbebaute und untergenutzte bzw. geringfügig bebaute Grundstücke, welche grundsätzlich mit einem Wohngebäude bebaut werden könnten. Zu den unbebauten Grundstücken zählen z.B. Gärten, Lagerflächen und Brachflächen, zu den geringfügig bebauten Grundstücken z.B. Wochenendhäuser (nicht benutzt). Das vorhandene und aktivierbare Baulandpotenzial wird insgesamt auf ca. 45,4 ha der erfassten Baumöglichkeiten in allen Ortsteilen geschätzt. Für die Kernstadt Beelitz wird das aktivierbare Baulandpotenzial mit ca. 35 Einheiten (ca. 7 ha) angesetzt. Der Großteil des bisher nicht genutzten Potenzials liegt im Ortsteil Fichtenwalde mit 204 Einheiten und einer Gesamtfläche von fast 30 ha.

Die gelisteten Innenentwicklungs-Potenziale sind zwar bebaubar, generell ist das Mobilisieren von Grundstücken im Privatbesitz aber eher langwierig, da es sich der kommunalen Einflussnahme weitgehend entzieht. Die Realisierungswahrscheinlichkeit und -geschwindigkeit einer Bebauung hängt entscheidend von der individuellen Gemengelage und der entsprechenden Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer ab. Oftmals hemmen Gründe wie fehlendes Verkaufsinteresse, die Bevorratung für Familienmitglieder oder komplizierte Ei-

gentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft) die Umsetzung. Je nach Lage und Siedlungszusammenhang wird aus diesen Gründen eine durchschnittliche Realisierungswahrscheinlichkeit von max. 30 % angenommen.

### **Sonderfall Fichtenwalde**

Wie bereits unter Punkt A 2.2 erwähnt, handelt es sich bei Fichtenwalde um eine Waldsiedlung, die sich seit Anfang der 20. Jahrhunderts aus einer Wochenendhaus-Kolonie sukzessive entwickelt hat. Obwohl nach der Wiedervereinigung eine rege Bautätigkeit eingesetzt hat – in den letzten 30 Jahren entstanden 1.200 neue Gebäude – ist die lockere Bebauung mit Baumbestand nach wie vor der prägende Siedlungsfaktor.



Soll dieser Siedlungscharakter langfristig gesichert werden, ist eine nicht gesteuerte Innenverdichtung insbesondere in den festgelegten Satzungsgebieten nicht zielführend. Auch hinsichtlich der bestehenden Restriktionen durch die festgelegten Wasserzonen und der erlassenen Baumschutzsatzung sprechen für eine behutsame, dem Siedlungscharakter entsprechende Weiterentwicklung des Bestandes, die über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesteuert werden sollte.

Dies vorausgesetzt, muss davon ausgegangen werden, dass bis 2040 von den 204 vorhandenen Baulücken nach städtebaulicher Prüfung und Bestätigung durch einen Bebauungsplan nur ein Teil als „bebaubar“ eingestuft und planungsrechtlich abgesichert wird. Zudem treten ungeklärte Eigentumsverhältnisse in Fichtenwalde aufgrund der Besiedlungsgeschichte (vgl. A.2.2.3) – besonders häufig auf. Zwar wird für Fichtenwalde ebenfalls eine Realisierungswahrscheinlichkeit von 30 % angenommen, allerdings ist diese Realisierungswahrscheinlichkeit, aus den oben genannten Gründen, auch auf die neu darzustellenden Flächen zu übertragen.

### **□ Potenziale in Bebauungspläne (rechtskräftig und in Aufstellung)**

Im Stadtgebiet von Beelitz befinden sich Bebauungspläne mit der Zielsetzung der künftigen Entwicklung von Wohngebieten (WA) aktuell im Verfahren oder sind rechtskräftig, ohne dass mit der Umsetzung begonnen wurde. Ruhende Verfahren und Bebauungspläne in Aufstellung werden im Rahmen des Flächennutzungsplanes als Neuaufstellung gewertet und sind entsprechend nicht berücksichtigt. Nachfolgend gelistet und größtmäßig gewertet werden die Geltungsbereiche der Plangebiete (Bruttoflächen).

Ortsteil	B-Plan	Größe (ha)	Größe (ha) OT	Gesamt
Beelitz	Nürnbergstr./Siechenholz	0,86	1,96	<b>6,9 ha</b>
	Schönefeld	1,1		
Busendorf	Dorfanger	0,3	2,95	
	An der Busendorfer Straße	0,35		
	Im Busendorfer Felde	2,3		
Schäpe	Wohnen am Waldrand	0,58	1,49	
	Am Waldessaum	0,91		
Wittbrietzen	Kemnitzer Weg	0,47	0,47	

## □ Nachverdichtungs-/Umnutzungspotenziale

Eine Analyse des Nachverdichtungspotenzials muss grundstücksbezogen hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ausgewertet werden. Im Rahmen der FNP-Erarbeitung ist eine solch aufwendige Analyse nicht leistbar. Es ist grundsätzlich aber davon auszugehen, dass Baurechte in Bebauungsplänen, insbesondere bei Einfamilienhausbebauung nicht vollständig ausgeschöpft worden sind und es hier Verdichtungspotenziale hinsichtlich der Geschossigkeit und möglicher Baufelder gibt. Eine Nachverdichtung im Sinne einer rückwärtigen Bebauung ist aber zumeist durch die bestehende Bebauung in den § 34 BauGB-Satzungsgebieten (Tatbestand des „Sich-Einfügens“) und auch durch die Festsetzung von Baugrenzen in rechtskräftigen Bebauungsplänen nur bedingt möglich. Aus diesen Gründen werden Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht in Ansatz gebracht.

Im zentralen Siedlungsbereich von Beelitz befindet sich das ehemalige Struik-Food-Gelände. Eine ansässige Unternehmensgruppe will auf dem zentralgelegenen Gelände Geschosswohnungsbau mit 200 Wohneinheiten errichten. Zudem soll das ehemalige Verwaltungsgebäude zu einem Hort umgebaut werden.

## □ Resultierender Darstellungsbedarf

Zusammenfassend ergibt sich ausgehend von dem in der Wohnungsbedarfsprognose ermittelten Bedarf überschlägig folgendes Bild:

Kenngröße		Bedarf
<b>Basis Prognose Wohneinheiten bis 2040 - Zusatzbedarf</b>		<b>1270 WE</b>
<b>315 Baulücken</b>	Innenentwicklungspotenzial (Baulücken): Anzunehmende Realisierungswahrscheinlichkeit 30 %	- 95 WE
<b>200 WE Struik-Food</b>	Umnutzungspotenzial einer Gewerbebrache Realisierung über Bauanträge (80 % im Zeitrahmen)	- 160 WE
<b>Zusatzbedarf an Wohneinheiten</b>		<b>1015 WE</b>
995 WE	Umgerechnet in Wohnflächenbedarf (gemäß Verteilungsmodell der Wohnformen (40 % in EFH, 20 % in ZFH und 40 % in MFH, inkl. Erschließung und Kompensation))	<b>47,5 ha</b>
20 %	Flexibilitätsreserve/Realisierungswahrscheinlichkeit	<b>+ 9,5 ha</b>
<b>Brutto-Wohnflächenbedarf</b>		<b>57,0 ha</b>
<b>6,9 ha</b>	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne Realisierungswahrscheinlichkeit 80 %	- 5,5 ha
<b>Neubedarf Wohnbaufläche</b>		<b>51,5 ha</b>

Gemäß der Prognose ergibt sich bis 2040 ein Zusatzbedarf von 1.270 Wohneinheiten. Zurzeit bestehen in der Stadt Beelitz allerdings bereits Wohnraumpotenziale, wie Baulücken oder konkrete städtebauliche und bauleitplanerische Vorhaben. Die ermittelten Baulücken stellen ein Potential zur zukünftigen Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung) dar. Erfahrungsgemäß kann nur von einer durchschnittlichen Realisierungswahrscheinlichkeit von 30 % ausgegangen werden. Bei der Entwicklung des ehemaligen Struik-Foods-Geländes, welches über einzelne Bauanträge erfolgen soll und einen Gesamtumfang von ca. 200 Wohneinheiten umfasst, wird davon ausgegangen, dass ca. 80 % in dem Zeitfenster bis 2040 realisiert werden. Diesen Überlegungen folgend ergibt sich ein Zusatzbedarf an Wohneinheiten von **1.015 WE** bis 2040. Umgerechnet in einen zukünftigen Wohnbauflächenbedarf ergibt sich ein Nettowert von **47,5 ha**. Da

nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle neu dargestellten Flächen in einem Flächennutzungsplan auch in dem Zeitfenster von 20 Jahren umgesetzt werden können, wird zu diesem Nettobedarf eine Flexibilitätsreserve von 20 % summiert, damit wird eine wahrscheinlich Realisierungswahrscheinlichkeit zur Umsetzung der Flächen zugrunde gelegt = Bruttowohnbauflächenbedarf von 57 ha. Von dem ermittelten Bruttowohnbauflächenbedarf müssen die bereits zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebiete, die im Entwurfsstadium vorliegen, abgezogen werden. Auch diese unterliegen einer Realisierungswahrscheinlichkeit (80 %). Der resultierende Darstellungsbedarf liegt demnach bei ca. **51,5 ha**.

## **B.2.5 Fazit zukünftige Wohnbauentwicklung**

Der zukünftige Wohnbaulandbedarf der Stadt Beelitz von ca. 52 ha wurde aufgrund der zu erwartbaren Bevölkerungsentwicklungen insbesondere Zuwanderungen durch die Revitalisierung und Umsetzung der Planbereiche von Beelitz-Heilstätten gutachterlich abgeschätzt. Ungeachtet dessen kann die Stadt Beelitz im erweiterten Metropolraum liegend eine Angebotsplanung zur Entlastung der Wohnungsmärkte von Berlin und Potsdam offerieren. Dies insbesondere im Hinblick auf die Wohnstandortlagen, die in direkter Nachbarschaft an den schienengebundenen Regionalbahnen nach Berlin und Potsdam liegen, also in der Entwicklungsachse Beelitz - Beelitz-Heilstätten.

Die zukünftige Wohnbauentwicklung ist demnach nicht nur an den qualitativen und quantitativen Bedarf der ansässigen bzw. zu erwartbarer zukünftiger Einwohnerschaft gekoppelt, sondern kann auch an regionale Entwicklungserfordernisse auf dem Wohnungsmarkt ausgerichtet werden. Der ermittelte Bedarf von ca. 46,4 ha ist somit als unterer Orientierungswert einer zukünftigen langfristig ausgerichteten Wohnbauflächenentwicklung zu werten. Insbesondere im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben kann Beelitz als Mittelzentrum im erweiterten Metropolraum Berlin mit zwei Bahnanbindungen unter 60 Minuten nach Potsdam und Berlin eine entsprechende Angebotspolitik betreiben.

### **□ Exkurs: Auswirkungen der Metropolregion Berlin**

Beelitz ist Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sowie Teil der Agglomeration Berlin. Durch die Autobahnen und insbesondere die Bahnhaltdepunkte Beelitz und Beelitz-Heilstätten sind die Hauptorte in Beelitz gut an die Bundeshauptstadt Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam angebunden. In den vergangenen 20 Jahren ist die Agglomeration Berlin (mit Beelitz) von 4,2 Mio. Einwohner auf 4,9 Mio. Einwohner gewachsen. Ein erheblicher Anteil an diesem Wachstum liegt dabei im Speckgürtel und den Außenbezirken von Berlin. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Wohnraumpreise wider. Im Wohnmarktreport Berlin 2023 wurde festgestellt, dass „Im Berliner Umland (...) in Folge von Bevölkerungszuwächsen durch Wanderungsgewinne nach wie vor eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage [herrscht], weshalb vor allem die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser weiter deutlich ansteigen. Zum nunmehr dritten Mal in Folge analysiert der Report daher auch die einzelnen Umlandkreise Berlins detaillierter. Die höchsten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser – 4.900 Euro pro Quadratmeter oder mehr – werden vor allem südwestlich von Berlin aufgerufen.“<sup>24</sup>

Die Auswirkungen der Wohnraumnachfrage in und um Berlin sind auch in Beelitz deutlich zu spüren. Die Neubauvorhaben in Beelitz-Heilstätten waren so schnell bezogen, dass die rechtzeitige Versorgung mit ausreichender sozialer Infrastruktur (insbesondere Kita- und Grundschulplätze) Probleme bereitet hat. Dabei ist der Entwicklungsdruck in Beelitz nicht nur durch den Wohnraumangel in Berlin zu erklären. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat sich im IW Regionalranking 2022<sup>25</sup> auf die vorderen Plätze geschoben, und dabei Berlin mittlerweile hinter

<sup>24</sup> BerlinHyp: „Wohnmarktreport Berlin 2023“ (Berlin, 2023)

<sup>25</sup> Homepage: iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-the-grounds-umlandreport-berlin-2022

sich gelassen. Das südwestliche Berliner Umland entwickelt sich nicht nur als „Schlafstadt“ für Berlin, sondern überzeugt durch solide wirtschaftliche Entwicklungen. Hier spielt die Nähe zur Hauptstadt und die gute verkehrliche Anbindung eine wichtige Rolle.

Insgesamt können aus dem Entwicklungsdruck der Agglomeration Berlin vielfältige Entwicklungschancen für die Hauptorte in Beelitz abgeleitet werden. Mit einer positiven Flächenausweisung (über den Eigenbedarf hinausgehend) kann ein qualitatives Wachstum insbesondere im nahen Umfeld der Bahnhaltdepunkte geschaffen werden.

## B.3 Wirtschaftliche Entwicklung/Einzelhandel

### B.3.1 Wirtschaftsprofil

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Beelitz lässt sich anhand von statistischen Daten beschreiben. Zur Verfügung stehen hier zunächst nur die abrufbaren Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB). Als weitere Datenquelle stehen die Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Verfügung.

#### B.3.1.1 Wirtschaftsstruktur

Aufschluss über die Wirtschaftsstruktur in der Stadt Beelitz geben die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort. In den letzten 10 Jahren hat sich die Anzahl der Beschäftigten insgesamt von 3.754 auf 4.703 (30.06.2022) erhöht. Das macht einen prozentualen Zuwachs von 25 % aus. Auch die Zahl der Betriebsstätten mit SvB haben in dem Betrachtungszeitraum zwischen 2013 und 2022 um absolut 37 auf insgesamt 363 Betriebe zugenommen (Zuwachs bei ca. 11 %).

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, hat sich das Wirtschaftsspektrum in Beelitz in den letzten 10 Jahren stark in die Bereiche Dienstleistung und Handel/Verkehr verlagert. Das produzierende Gewerbe stellt 2022 nur noch einen Anteil von 18 % der Arbeitsplatzzahlen, das sind 10 % weniger (absolut - 194) als 2012. Der größte Arbeitgeber in Beelitz ist mit 44 % (abs. 2.060) der Dienstleistungsbereich. Zwischen 2012 und 2022 gab es hier eine Steigerung von 831 angebotenen Arbeitsplätze, das entspricht einem Wachstum von 65 % innerhalb des Sektors. Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ist anteilmäßig in den Vergleichsjahren nur geringfügig angewachsen, absolut gesehen sind Arbeitsplatzkapazitäten allerdings um fast 400 Personen angewachsen (+35 %). Die Land- und Forstwirtschaft nimmt als Arbeitgeberin in der Kommune mit 6 % im Jahr 2022 in der wirtschaftlichen Bedeutung zunehmend ab.

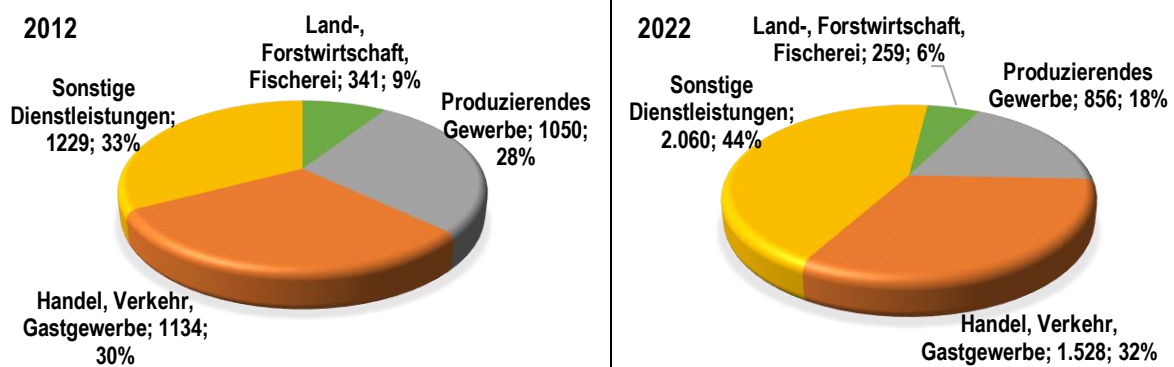


Abb. 69: Entwicklung der SvB-Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut und in Prozent  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, Stichtag 30.06.2022

#### □ Merkmale der örtlichen Branchenstruktur:

- Die örtliche Betriebsstruktur zeichnet sich durch kleinere bis mittlere Betriebe aus.

- Trotz sinkender Beschäftigten Zahlen im landwirtschaftlichen Sektor, ist der Spargelanbau für die Stadt Beelitz ein zentraler Bestandteil der örtlichen Wirtschaft. Die Spargelhöfe zeigen eine hohe Präsenz an Direktvermarktung und bilden überdies auch touristische Anziehungspunkte im Sinne von Spargel und Erlebnishöfen.
- Zum Produzierenden Gewerbe zählen in Beelitz Branchen wie Nahrungs- und Genussmittelindustrie, Handwerks- und Baugewerbe und Elektroindustrie.
- Im Dienstleistungssektor stellt die Gesundheitswirtschaft insbesondere am Standort Beelitz-Heilstätten einen Schwerpunkt dar.
- Darüber hinaus ist die Hans-Joachim-von-Zieten-Kaserne zwischen Beelitz und Beelitz-Heilstätten mit ca. 933 Dienstposten ebenfalls als Arbeitgeber in der Stadt von Relevanz. Diese Arbeitsplätze sind allerdings in der oben angeführten Statistik nicht enthalten.

### B.3.1.2 Beschäftigtenstruktur und Pendler

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in dem Zeitraum zwischen 2012 und 2022 um 25 % (absolut um 949 Personen) angestiegen. Von den 4.703 Arbeitsplätzen wurden 2022 ca. 32 % (absolut 1.515) auch von der Arbeitnehmerschaft mit Wohnsitz in Beelitz belegt. Dieser Wert liegt fast 8 % über dem Landkreisdurchschnitt; hier werden fast nur ca. 24 % der Arbeitsplätze auch von der jeweiligen örtlichen Bevölkerung wahrgenommen<sup>26</sup>.

Auch die Erwerbstätigen mit Wohnsitz in Beelitz haben zahlenmäßig zugelegt, so ist die Zahl in den letzten 10 Jahren von 5.084 auf 5.585 angewachsen, das entspricht einem Zuwachs um fast 10 %.

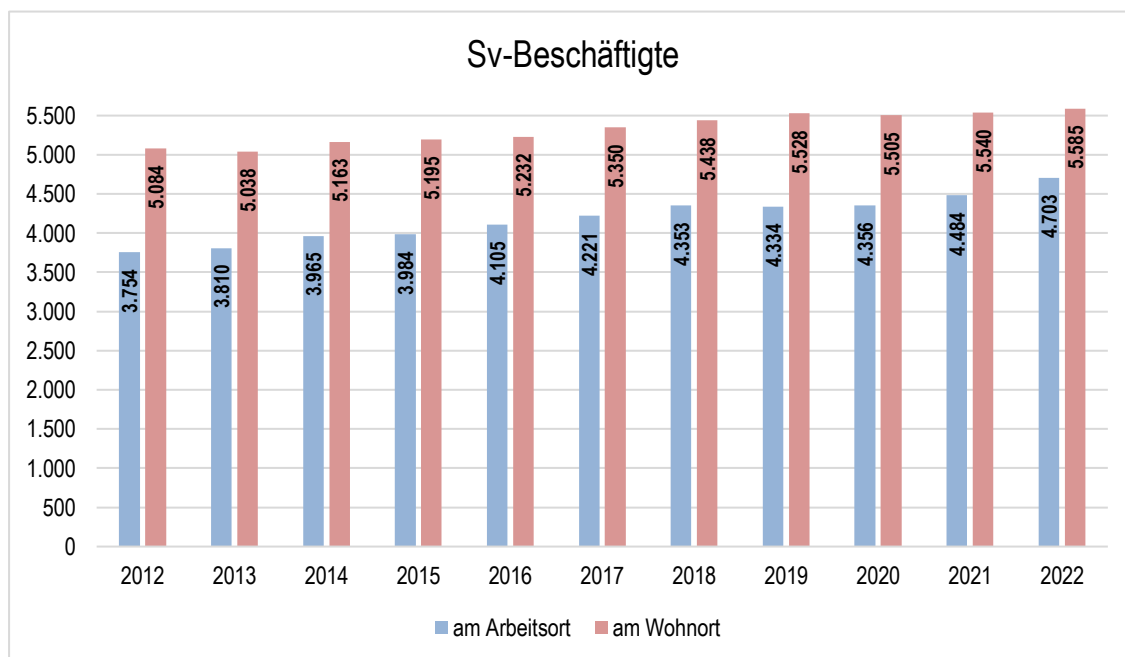


Abb. 70: Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort (2012-2022)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, Stichtag 30.06.

Die Altersstruktur in der Arbeitnehmerschaft hat sich in den letzten 10 Jahren ebenfalls gewandelt. Insbesondere die Anzahl Arbeitnehmer über 55 Jahre hat zwischen 2012 bis 2022 stark zugenommen (+ 603 Personen). Von dem Zuwachs der 949 Beschäftigten am Arbeitsort im Betrachtungszeitraum entfallen demnach fast 2/3 auf diese Altersgruppe. Der Anteil der Gruppe der 25-54-Jährigen hat dagegen stark eingebüßt. Zwar sind auch hier Zuwächse im Betrachtungszeitraum von + 148 Beschäftigte zu verzeichnen, anteilig nimmt die Gruppe allerdings an

<sup>26</sup> Gesamtzahlen aller Gemeinden im LK PM, Durchschnittswert als Summe selbst ermittelt.

der Gesamtbeschäftigtenzahl kontinuierlich ab, so beträgt der Anteil im Jahr 2022 nur noch 61,5 % (2012 = 73,1 %). Dagegen erfreulich ist die Steigerung der jüngeren Arbeitnehmerzahl. Die Gruppe der unter 25-Jährigen hat in dem Betrachtungszeitraum um fast 200 Personen dazugewonnen, das ist eine Zunahme um 55 %. Insbesondere nach 2018 hat es hier einen Wachstumsschub gegeben.

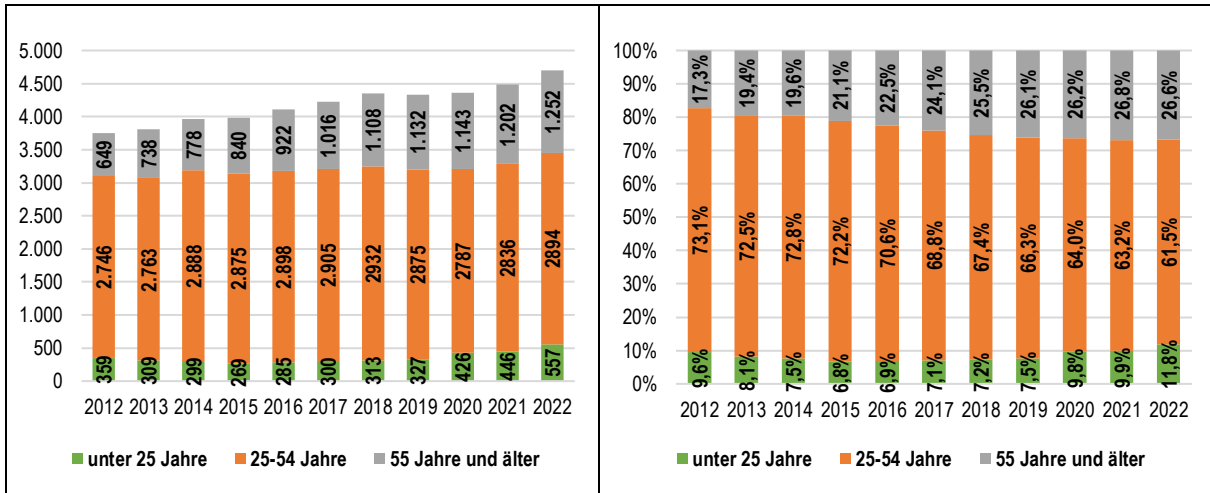


Abb. 71: Entwicklung der Sv-Beschäftigten am Arbeitsort nach Altersgruppen (2012-2022)  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, Stichtag 30.06.

Obwohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort seit 2012 stark gestiegen sind, bleibt die Stadt Beelitz ein Auspendlerstandort mit einem Negativsaldo von 884 Personen (2022). Der Pendlersaldo zeigt seit 2012 allerdings eine anhaltende positive Tendenz: So hat sich das Pendlerdefizit zwischen 2012 und 2022 um 456 Personen verringert, das heißt es pendeln zunehmend mehr Beschäftigte nach Beelitz ein.

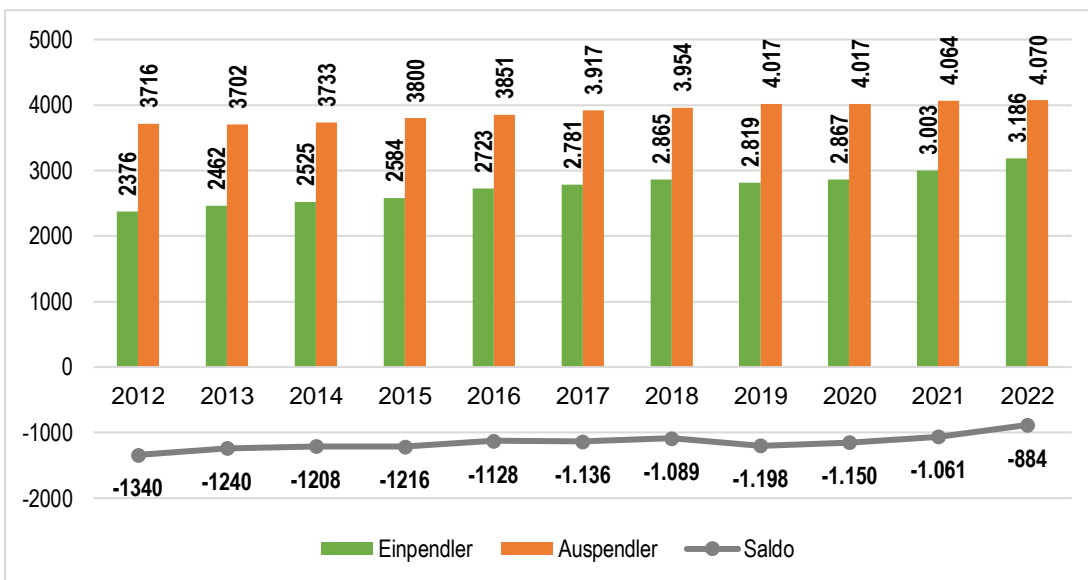


Abb. 72: Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Stadt Beelitz (2012-2022)  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, Stichtag 30.06.

### B.3.1.3 Einschätzung der aktuellen Situation und Gewerbeflächenbedarf

Die IHK Potsdam hat für den Landkreis Potsdam-Mittelmark im Jahr 2019 ein Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 erarbeiten lassen. Die wesentlichen Ergebnisse zu den

Rahmenbedingungen und zum Gewerbeflächenbedarf werden nachfolgend zusammengetragen.<sup>27</sup>

- *Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden insgesamt 314 **Kaufverträge** für Gewerbebauland erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt rund 31 Kauffälle pro Jahr. Auf kommunaler Ebene gab es die meisten Kauffälle im Betrachtungszeitraum in Werder (Havel) (45 Kauffälle), Stahnsdorf (41 Kauffälle), Teltow (35 Kauffälle), Kleinmachnow (31 Kauffälle) und Beelitz (25 Kauffälle).*
- *Der **Gewerbeflächenumsatz** summierte sich im Betrachtungszeitraum auf 141,6 Hektar. Dies entspricht im Durchschnitt rund 14,2 Hektar pro Jahr im gesamten Landkreis. Beelitz verzeichneten in diesem Zeitraum einen Flächenumsatz von 9,6 ha, davon allein 7,2 ha im Gewerbegebiet Beelitz-Süd. Insgesamt weist die Stadt einen jährlichen Flächenumsatz von knapp 1,0 ha auf.*
- ***Beschäftigungszahlen (SvB):** Auf kommunaler Ebene verzeichneten Kleinmachnow (+36,7 %), Beelitz (+29,6 %), Groß Kreutz (+25,7 %), Werder (Havel) (+24,7 %), Nuthetal (+24,5 %), Kloster Lehnin (+24,0 %), Teltow (+21,6 %), Stahnsdorf (+21,6 %) und Schwielowsee (+21,1 %) die höchsten prozentualen Zuwächse*
- ***Zukünftiger Bedarf (2018 - 2025/30):** Ausgehend von diesen Überlegungen ist bei einem moderaten Ansatz von einem Orientierungsrahmen in Höhe von 91 bis 94 Hektar (netto) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark auszugehen. Dies entspricht im Durchschnitt rund 12,9 bis 13,3 Hektar pro Jahr. Werden Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigt, beträgt der Flächenbedarf etwa 118 bis 122 Hektar (brutto). Bei einer Betrachtung bis zum Jahr 2030 summiert sich die zukünftige Flächennachfrage auf 156 bis 161 Hektar (netto) bzw. 203 bis 209 Hektar (brutto).*

Die Stadt Beelitz verfügt über sieben gewerbliche Standorte mit insgesamt 56,2 ha Fläche. Nur der Gewerbestandort Beelitz-Süd ist über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Keiner der Standorte liegt direkt an einem Autobahnanschlusspunkt. Sie sind allerdings zum Teil über die Bundesstraßen und auch durch Schienenweg an den überörtlichen und überregionalen Verkehr gut angebunden. Die gewerblichen Standorte verteilen sich wie folgt:

Gewerblicher Standort	Firmenbesatz	Gesamtfläche (ha)
Beelitz-Süd	Metallbau, Regiobus, Autohändler, Kfz-Ersatzteile, Buntmetallhandel	31,6
Fettschmelze Elsholz	Spargelhof, Logistik	7,1
Zauchwitz, Trebbiner Straße	Sicherheitstechnik, Recycling, Karosseriewerkstatt	5,7
Busendorf, Scheiderberg	Zimmereibetrieb, Lagerhallen	5,1
Wittbrietzen, Wittbrietzener Str.	Agrarbetrieb (Aufbereitung, Lagerung, Verpackung)	6,7
<b>Gesamt</b>		<b>56,2</b>

Quelle: Stadtverwaltung Beelitz, Auswertung WEB durch NWP 7.12.23

Die Stadt verfügt zurzeit über keinerlei gewerbliche Reserveflächen. Auf der kommunalen Immobilienplattform (KIP) der Stadt Beelitz werden zurzeit weder Gewerbeimmobilien noch Gewerbegrundstücke angeboten.

<sup>27</sup> Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Potsdam-Mittelmark, Hrsg.: IHK Potsdam, erarbeitet: Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie, Hamburg, Oktober 2019

Die Stadt Beelitz verfolgt das Ziel die positive gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre in die Zukunft zu transportieren. Es besteht hinsichtlich der Neuausweisung Handlungsbedarf, um langfristig die wirtschaftliche Entwicklung zu stabilisieren und den ansässigen Betrieben Erweiterungs- und Umlagerungsoptionen zu offerieren.

Der Bruttoumfang neu darzustellender Flächenpotenziale für den LK Potsdam-Mittelmark lag für den Prognosezeitraum 2018 bis 2030 bei durchschnittlich 206 ha, dies entspricht einem jährlichen Flächenbedarf von 17 ha. An den Flächenumsätzen im Betrachtungszeitraum 2009-2018 war die Stadt Beelitz mit 6,7 % beteiligt. Davon ausgehend, dass anteilig dieser Wert weiter fortgeschrieben wird, ergibt sich bis 2030 ein gewerblicher Flächenbedarf von ca. 8 ha (brutto). Fortgeschrieben bis 2040 dann ein Brutto-Flächenumfang von 19,4 ha.

### **B.3.2 Einzelhandel<sup>28</sup>**

Die Stadt Beelitz hat 2018 die 2. Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes 2018 beauftragt. Das Gutachten, von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet, liegt seit Februar 2019 als Entwurf vor. Die wesentlichen Ergebnisse aus dem Konzept werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde insbesondere aufgrund der geplanten Quartiersentwicklung im Beelitzer Ortsteil Heilstätten notwendig. Die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklung schafft veränderte Rahmenbedingungen im Hinblick auf gesteigerte Nachfrage und Anforderungen an Versorgungsstrukturen (Einzelhandelsangeboten).

#### **B.3.2.1 Einzelhandelsstruktur**

Die Stadt Beelitz weist im Jahr 2018 einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 61 Geschäften mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.262 m<sup>2</sup> auf. Es zeigt sich eine starke Orientierung auf den kurzfristigen Bedarf in kleinstrukturierten Verkaufsflächengrößen. Nur drei der 61 Anbieter weisen Verkaufsflächen über 800m<sup>2</sup> auf, 6 weitere liegen zwischen 600-800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In die Gruppe der größeren Betriebe fallen die Lebensmittelmärkte, ein Baustoffhandel und ein Sonderpostenmarkt.

Verglichen mit dem Jahr 2012 ist die Entwicklung im Einzelhandel als rückläufig zu bezeichnen. 2012 gab es noch 82 Einzelhandelbetriebe und die Betriebsfläche ist allein am Standort Beelitz-Süd durch Schließung dreier Fachmärkte um 4.670 m<sup>2</sup> gesunken.

Das Gutachten stellt im Fazit fest, dass der Beelitzer Einzelhandel strukturelle Defizite aufweist, die in kleinen Betriebsgrößen und einer Dominanz weniger Branchen wie Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich des Lebensmittelhandwerks begründet ist. Der mittel- und langfristige Bereich, insbesondere innenstadtrelevante Leitbranchen, wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren sind in Beelitz stark unterrepräsentiert. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner zeigt die Stadt Beelitz einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (1,5 m<sup>2</sup>) für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Besatz auf.

<sup>28</sup> Das Kapitel beruht auf Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig 01.02.2019

Tab. 4: Liste der Einzelhandelsstandorte

Standort	Verkaufsfläche	Branchen	Anmerkung
Innenstadt	1.671 m <sup>2</sup>	Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/Schmuck, Foto/Optik/Akustik, Bücher, Heimtextilien	Durchschnittliche Verkaufsfläche 62 m <sup>2</sup> , kein Magnetanbieter, funktionale Unterbrechungen und Leerstände
Grundversorgungszentrum (GVZ) Clara-Zetkin-Str./ Virchowstr.	4.911 m <sup>2</sup>	3 große Lebensmittelmärkte, u.a. Getränkemarkt, Textildiscounter, Bäcker, Reisebüro	Flächen- und Umsatzstärkster Einzelhandelsstandort, wichtige Versorgungsfunktion
Nahversorgungsstandorte in Beelitz: <ul style="list-style-type: none"> <li>• West: Karl-Marx-Straße</li> <li>• Ost Ratinger Straße/ Trebbiner Straße</li> </ul>		Lebensmittelmärkte	Grundsätzliche Eignung des Edeka zum großflächigen EFH. Umzug eines Lebensmittelmarktes aus dem GVZ Clara-Zetkin-Straße zum Nahversorgungsstandort Ost geplant.
Fichtenwalde	1.515 m <sup>2</sup>	Lebensmittel, kurzfristiger Bedarf, ergänzt durch Dienstleister	Kleines Ortsteilzentrum
GE- Beelitz-Süd	1.250 m <sup>2</sup>	Sonderpostenmarkt	Funktionsverlust als flächengrößer Einzelhandelsstandort bedingt durch Schließung von Fachmärkten

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beelitz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 01.02.2019, Zusammenfassung Text S. 20-21

Ergänzt werden diese Standorte durch:

- 18 weitere Einzelhandelsbetriebe in Streulage und Bürgerladen in Wittbrietzen (regionale Produkte), Nahversorgungsfunktion für ansässige Bevölkerung
- Spargelhöfe (z.B. Spargelhof Klaistow, Spargelhof Jakobs)  
Branchenspektrum reicht in Klaistow von Nahrungs- und Genussmitteln über Schmuck, Spielwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Hausrat bis hin zu Drogeriesortimenten, Verkaufsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup>. Der Spargel- und Erlebnishof ist besonders relevant für Besucher und Touristen, kann jedoch auch Nahversorgungsfunktionen für umliegende Siedlungen (Klaistow, Kanin, Busendorf) übernehmen.

Es wurden zudem für aktuelle Planungsvorhaben die zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur gutachterlich geprüft: eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes (EDEKA) in der Karl-Marx-Straße, die mögliche Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes (REWE) mit Verkaufsflächenerweiterung und zusätzlicher Ansiedlung eines Drogeriemarktes an die Trebbiner Straße, die ALDI-Erweiterung an der Clara-Zetkin-Str. und die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Zuge der Revitalisierung von Beelitz Heilstätten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es durch die Erweiterungen und die Neuansiedlungen zwar zu einem zunehmenden Standortwettbewerb kommen wird, negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche aber nicht zu erwarten sind.

### **B.3.2.2 Zukünftige Handlungsschwerpunkte**

Unter Berücksichtigung der Bestandsanalyse und der Bewertung der angesprochenen Planvorhaben wird ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beelitz mit folgenden Handlungsschwerpunkten erarbeitet:<sup>29</sup>

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen. Die Innenstadt bedarf eines Schutzes bestehender Strukturen, aber auch deren weiteren Ausbau mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Die Altstadt von Beelitz verfügt über einen funktional zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz in der Poststraße und der Berliner Straße, welcher von der Anzahl der Anbieter und den Laden Größen klein strukturiert und dessen Ausstrahlung begrenzt ist. Maßnahmen zur Gestaltung des Stadtraumes im Ortskern von Beelitz haben eine gute Basis für ein attraktives Stadtzentrum gelegt. Der Einzelhandel kann maßgeblich zur Belebung der Innenstadt beitragen, mögliche Potenziale im Bestand und auf Entwicklungsflächen sind zielgerichtet zu nutzen. Über die reine Versorgungsfunktion hinaus, erfüllt der Einzelhandel auch Funktionen einer weiter gefassten Stadtentwicklung. Beelitz verfügt mit der Ansiedlung maßgeblicher Funktionsbereiche wie Verwaltung, Gastronomie oder Dienstleistung in der Innenstadt über gute Ausgangsbedingungen, die den Einzelhandelsstandort maßgeblich ergänzen können. Um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität für die Bürger zu entfalten, bedarf es allerdings der Entwicklung der Angebotsvielfalt und -attraktivität des Einzelhandels in der Innenstadt. Damit sind planungsrechtliche und unternehmerische Aufgabenstellungen verbunden.
- Die Festlegungen einer Zentren- und Standortstruktur für Beelitz orientieren sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in zentrale Versorgungsbereiche sowie in Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

### **B.3.2.3 Zentren- und Standortkonzept**

Darauf basierend wird folgendes räumliches Zentren- und Standortkonzept konzipiert<sup>30</sup>:

---

<sup>29</sup> Ebenda, S. 47

<sup>30</sup> Ebenda, S.56 ff.

Das Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum) als Hauptgeschäftszentrum**. Alle weiteren, im Zentrenkonzept ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandort Einzelhandel**.

**Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt:**

- Die Innenstadt von Beelitz soll zukünftig als Handels- und Dienstleistungszentrum für mittelzentrale Versorgungsfunktionen prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.

**Sicherung der weiteren Nahversorgung:**

- Zur Sicherung einer wohnort- und wohnungsnahen Grundversorgung werden ein Grundversorgungszentrum (B-Zentrum), ein Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) und weitere Nahversorgungsstandorte (Nahversorgungslagen und Sondergebiete Nahversorgung) ausgewiesen, außerdem wird die Funktion bestehender kleinteiliger Nahversorger eingebunden.
- Das Grundversorgungszentrum übernimmt dabei die Funktion einer umfassenden stadtgebietsbezogenen Grundversorgung, wie auch Versorgungsfunktionen im Nahbereich.
- Das neue Nahversorgungszentrum orientiert auf die Schaffung adäquater Nahversorgungsstrukturen im sich entwickelnden Gemeindeteil Beelitz-Heilstätten.

**Ergänzungsstandorte:**

- Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel erhalten eine eindeutige Funktionszuweisung.
- Der Ergänzungsstandort **Spargel- und Erlebnishof Klaistow** umfasst ein überwiegend touristisch ausgerichtetes Einzelhandelsangebot, übernimmt jedoch auch Teilfunktionen der Nahversorgung, insbesondere für den Ortsteil Busendorf.
- Der **Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Beelitz-Süd** positioniert sich im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich und hält Flächen zur Ansiedlung größerer Fachmärkte vor.
- Die nicht integrierten Ergänzungsstandorte sollen zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Veränderungen an den Ergänzungsstandorten grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten und unerwünschte Entwicklungen auszuschließen.

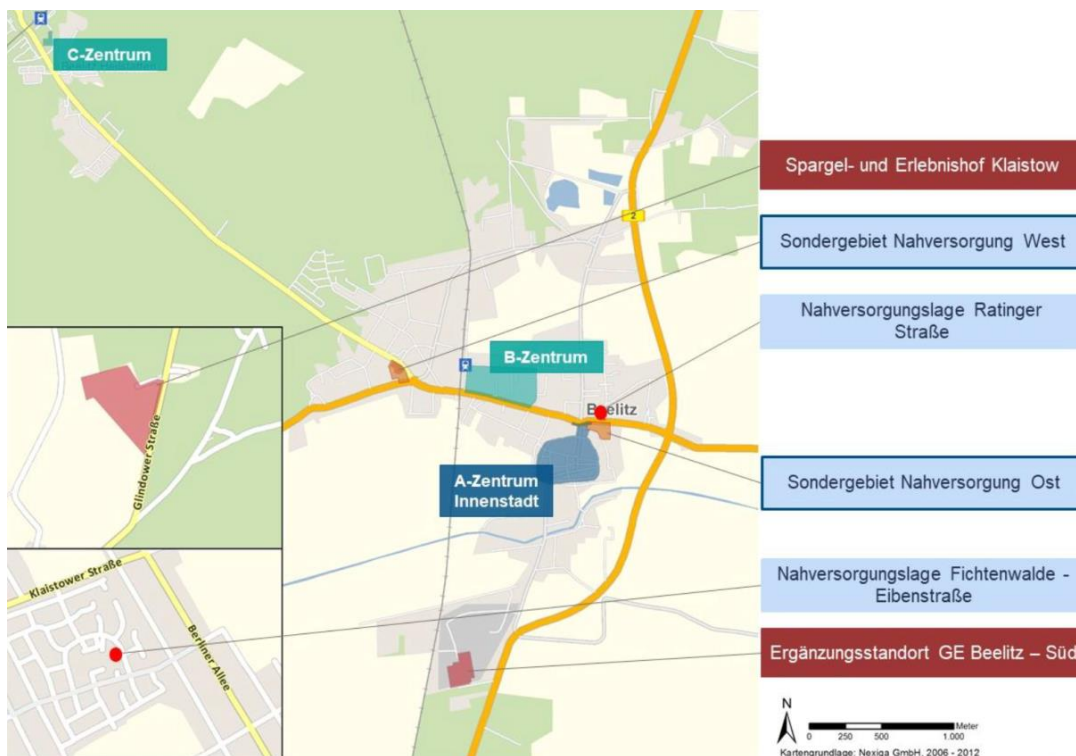


Abb. 73: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Beelitz

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beelitz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 01.02.2019, Auszug Text und Karte 7, S. 56ff

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung<sup>31</sup>**

*Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen (insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung)<sup>32</sup> zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.*

Die Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Beelitz ist im ANHANG zu finden.

### **B.3.3 Fazit gewerbliche Entwicklung/Einzelhandel**

- Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bei zunehmender Bedeutung im Dienstleistungssektor.
- Beelitz ist eine Auspendlergemeinde, aber mit wachsendem Anteil der Einpendler.
- Die Altersstruktur der Beschäftigten zeigt eine steigende Anzahl sowohl junger Beschäftigter unter 25 Jahre als auch von Arbeitnehmern über 54 Jahre. Der Anteil der mittleren Altersklassen nimmt entsprechend ab.
- Das vorhandene Potenzial an gewerblichen Bauflächen ist gering, eine besondere Standortgunst ist bisher nicht ausgeschöpft (z.B.: BAB-Anschlussstelle).
- Die Einzelhandelsstruktur ist geprägt durch:
  - eine rückläufige Entwicklung sowohl bei der Anzahl der Betriebe als auch bei der Verkaufsfläche à Leerstände.
  - für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Besatz an Verkaufsfläche.
  - eine kleinteilige Struktur und Dominanz weniger Branchen (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk).
- Geplante Einzelhandelsvorhaben (Erweiterung und Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten) lassen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten.
- Zentren- und Standortkonzept ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf eine städtebaulich geordnete und nachhaltige Entwicklung in den Themenfeldern Gewerbe und Einzelhandel sind die Ergebnisse aus den vorliegenden Gutachten insbesondere hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei Neudarstellungen/Neuordnungen zu prüfen und abzuwägen.

<sup>31</sup> Ebenda, S. 75

<sup>32</sup> Anmerkung der Verfasser

## B.4 Soziale Infrastruktur

Die sozialen infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt Beelitz tragen viel zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Eine gut ausgebaute und tragfähige Infrastruktur, wie Betreuung- und Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung und Pflegestrukturen sind ein wesentlicher Faktor für die örtliche Wohn- und Lebensqualität. Die sich abzeichnenden demografischen Veränderungen bedingen gegebenenfalls Anpassungsmaßnahmen der örtlichen Einrichtungen. In der erstellten Bevölkerungsprognose von P&P wurde deshalb auch eine Kita- und Schulbedarfsprognose bis 2030 durchgeführt. Da die zugrunde gelegten Bestandsdaten aus dem Jahr 2017/18 veraltet sind, wird nachfolgend als Hauptquelle die aktuellen Bedarfsplanungen der Fachämter des Landkreises Potsdam-Mittelmark herangezogen.

### B.4.1 Kindertagesstätten

Die Stadt Beelitz verfügt laut Kita-Bedarfsplan 2022 des Landkreises<sup>33</sup> insgesamt über 7 Kindertagesstätten mit insgesamt 1.192 Betreuungsplätzen. Ergänzt wird dieses Angebot durch die neue Kindertagesstätte Loris in Beelitz-Heilstätten, die sich in privater Trägerschaft (Kinderwelt gGmbH) befindet und 145 Betreuungsplätze bietet.<sup>34</sup>

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Art und die räumliche Verteilung der vorhandenen Betreuungseinrichtungen in der Stadt Beelitz.

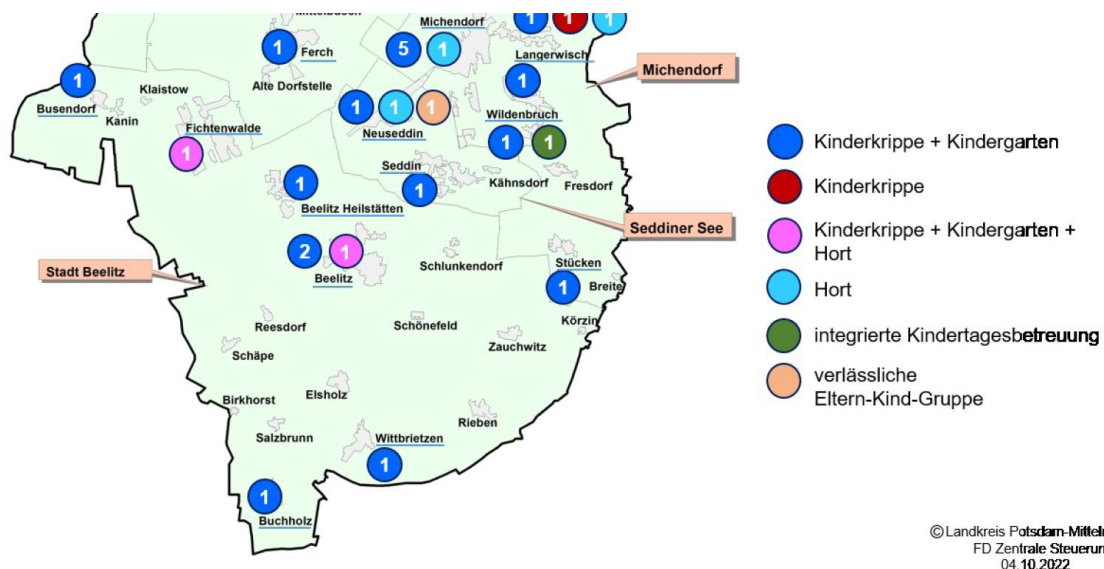


Abb. 74: Ausschnitt der Planregion 2 Kindertagesstätten im LK PM, Stadt Beelitz

Quelle: Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2022/23, Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 160

Neben den reinen Kindertagesstätten gibt es im OT Beelitz und Fichtenwalde auch integrierte Horteinrichtungen. Auch in Beelitz-Heilstätten ist als Teil des Loris-Bildungscampus ist im Jahr 2023 ein Hort entstanden. Eine integrierte Kindertagesbetreuung oder das Angebot verlässlicher Eltern-Kind-Gruppen existiert in der Stadt gegenwärtig nicht.

<sup>33</sup> Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2022/23, Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 64 ff

<sup>34</sup> Kita | Loris (loris-campus.de)

Folgende Kinderbetreuungseinrichtungen sind in der Stadt Beelitz zu finden:

Tab. 5: Kinderbetreuungseinrichtungen mit Angabe der Platzkapazität in Beelitz<sup>35</sup>

Einrichtung	Kapazität	Kapazität Ausnahmegenehmigung
Kita Kinderland	110 (+47*)	160
Hort	118 (+94*)	183
Hort Platanenring 39	39	51
Kita Am Park	160	170 bis 31.12.2023
Kita Sonnenschein	78	88 bis 31.08.2024
KiTa Loris (Beelitz-Heilst.)	145	
<b>Gesamt OT Beelitz KiTa/Hort</b>	<b>540/251</b>	
<b>OT Buchholz</b>	22	28
Kita Storchennest		bis 31.12.2024
<b>OT Busendorf</b>	27	35
Kita Kaniner Zwerge		bis 31.12.2023
<b>OT Fichtenwalde</b>		
Kita Borstel	155	165
Hort	160	165
<b>OT Wittbrietzen</b>	27	37
Kita Landwichtel		bis 31.12.2023
<b>Gesamt Ortschaften KiTa/Hort</b>	<b>231/155</b>	
<b>Summe</b>	<b>771/406</b>	

\* Unterbringung in temporärer Containerlösung

Viele Einrichtungen haben durch Ausnahmegenehmigung Engpässe in den letzten Jahren überbrückt, zudem wurden neue Kapazitäten geschaffen (z.B.: Loris Kita und Hort). Wie sich der zukünftige Bedarf bis 2030 an Kinderbetreuungsplätzen gestalten wird, zeigt die Bedarfsplanung des Landkreises<sup>36</sup>:

Bei den vorliegenden Kinderzahlen sowie den einzustellenden Parametern (z. B. Versorgungsquoten: Krippenalter: 67 %, Kindergartenalter: 103 %, Grundschulalter: 67 %) und einer Gewährleistung des Wunsch- und Wahlrechtes sowie einer Aufnahme der sogenannten Winterkinder, also Kinder, die während des Kitajahres geboren werden, sind in der nachfolgende Tabelle vorzuhaltende Kapazitäten für das Jahr 2021 Kapazitäten und prognostizierte Kapazitäten nach den prognostischen Hochrechnungen im Jahr 2030 gelistet<sup>37</sup>:

Tab. 6: Ermittelte Bedarfzahlen nach Kinderaltersgruppen

Alter	Bedarfs-Plätze 2021	Bedarfs-Plätze 2030	Differenz
Kinderkrippenalter	246	294	+48
Kindergartenalter	453	532	+79
1.-6. Schuljahrgangsstufe	566	838	+272
<b>Gesamt</b>	<b>1.265</b>	<b>1.664</b>	<b>+399</b>

<sup>35</sup> Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2022/23, Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 64, ergänzt durch Stadtverwaltung (Oktober 2023)

<sup>36</sup> ebenda, S. 66

<sup>37</sup> ebenda, S. 66

Verglichen mit der Bevölkerungsprognose von P&P unter der Prämisse der Umsetzung der Revitalisierung von Beelitz-Heilstätten ist festzustellen, dass auch hier ein Betreuungsdefizit konstatiert wurde. Demnach wird bis 2030 ein Kapazitätsdefizit von 450 Kita-Kindern ausgegangen<sup>38</sup>:

Ähnlich wie bei den Kindergartenkindern wird es in den 2020er Jahren deutlich steigende Betreuungsbedarfe geben. So zeigt die Tabelle hier einen Bedarfsanstieg von **272** Plätzen. Diese liegen einerseits in den geburtenstarken Jahrgängen begründet, die 2021/22 eingeschult werden, aber auch durch Wanderungsgewinne, die durch die Revitalisierung von Beelitz-Heilstätten induziert werden. Die P&P-Prognose geht hier von wesentlich geringeren Werten aus: Demnach wird der Höchststand 2028/29 mit rund 650 Hort-Kindern erreicht und der Bedarf würde damit am Ende des Betrachtungszeitraumes um fast 200 Plätze anwachsen.

### □ Fazit Betreuung

Der Kindertagesstättenbedarfsplan enthält folgende Empfehlung:

*Die Stadt Beelitz beabsichtigt die Schaffung eines neuen Hortes in direkter Umgebung der Diesterweg-Grundschule. In der Kita Kinderland sollen in diesem Zuge nur noch Plätze für den vorschulischen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Auch wenn die Größe der Kita Kinderland aus pädagogischer Sicht bedenklich ist, ist die Schaffung der entstehenden Plätze erforderlich. Die weitere Schaffung von neuen Plätzen sollte einhergehen mit der Schaffung der Wohneinheiten. Im Grundschulbereich werden voraussichtlich mehr Plätze benötigt als aufgezeigt, da die Kinder im Rahmen einer IKTB betreut werden sollen. Die Versorgungsquoten bei der IKTB sind erfahrungsgemäß wesentlich höher als bei einem Hort.*

*Die erforderlichen Plätze im Grundschulbereich wurden einer Versorgungsquote von 67 % im Grundschulalter berechnet. In der nächsten Fortschreibung sollte diese Versorgungsquote überprüft werden.*

## B.4.2 Schulen

In der Stadt Beelitz gibt es folgende Bildungseinrichtungen<sup>39</sup>:

### □ Grundschulen

<b>Diesterweg-Grundschule</b>	Clara-Zetkin-Str. 197 a
Schulbezirk/ Schuleinzugsbereich:	Beelitz - OT Beelitz, OT Buchholz, OT Elsholz, OT Reesdorf, OT Rieben, OT Salzbrunn, OT Schäpe, OT Schlunkendorf, OT Wittbrietzen, OT Zauchwitz, einschließlich aller Gemeindeteile
Anzahl der Schüler (Klassen):	<b>498</b> (21)
Unterrichtsräume:	24
<b>Grundschule Fichtenwalde</b>	Berliner Allee 111
Schulbezirk/ Schuleinzugsbereich:	Beelitz - OT Fichtenwalde, OT Busendorf (Kanin + Klaistow)
Anzahl der Schüler (Klassen):	<b>238</b> (11)
Unterrichtsräume:	14

<sup>38</sup> P&P, Bevölkerungsprognose, S. 32

<sup>39</sup> Angaben der Stadt Beelitz, Februar 2019, ergänzt und aktualisiert durch Anlage (Merkmale, Daten und Fakten) des Schulentwicklungsplanes 2020/21, Landkreis Potsdam Mittelmark

#### □ Weiterführende Schulen:<sup>40</sup>

<b>Solar Oberschule</b>	Platanenring 2
Schulbezirk/ Schuleinzugsbereich:	Beelitz; Borkwalde; Seddiner See; Michendorf; Schwielowsee; Wiesenburg/Mark; Kloster Lehnin; Bad Belzig; Treuenbrietzen
Anzahl der Schüler (Klassen):	<b>259</b> (12)
Unterrichtsräume:	27
<b>Sally-Bein-Gymnasium</b>	Karl-Liebknecht-Straße 5
Schulbezirk/ Schuleinzugsbereich:	Beelitz; Brück; Kloster Lehnin; Linthe; Michendorf; Seddiner See; Treuenbrietzen; Trebbin; Potsdam
Anzahl der Schüler (Klassen):	<b>359</b> (18)
Unterrichtsräume:	28

Zusätzlich gibt es noch eine berufliche Schule für Sozialwesen, die sich in der Trägerschaft der Akademie für Sozial- und Gesundheitsberufe GmbH befindet. Die Schwerpunkte für die 240 Auszubildenden dieser weiterführenden Schule liegen in der Gesundheits- und Krankenpflege, Altenpflege und Heilerziehungspflege.

#### □ Grundschule - Einschätzung Entwicklungsperspektiven<sup>41</sup>

*Durch die bereits deutlich steigenden Schülerzahlen in der Stadt Beelitz, dürften die aktuellen Schulkapazitäten an ihre Grenzen kommen. Durch Bauplanungen in der Region wird diese Situation noch verstärkt.*

*Im Beelitzer Ortsteil Beelitz-Heilstätten ist die Errichtung eines Neubaugebietes geplant, welches voraussichtlich bis zum Jahr 2028 fertiggestellt sein soll und Platz für bis zu 5.000 Menschen bieten wird. Das Wohnraumangebot ist derart gestaltet, dass mit einem deutlichen Zuzug von jungen Familien gerechnet werden kann. Als Grundschulangebot in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes eröffnet (voraussichtlich ab dem Schuljahr 2023/24) die Loris Grundschule der Kinderwelt gGmbH als eine 2-zügige Grundschule in freier Trägerschaft. Die Auswirkungen dieses Baugebietes lassen sich derzeit noch nicht vollständig abschätzen, werden aber auch weiterhin im Fokus der Schulentwicklungsplanung bleiben.*

*Die **Beelitzer Grundschule** entwickelt eine durchgängige 4- bis 5-Zügigkeit. Wenn man davon ausgeht, dass sich im Schnitt etwa 15 Schüler\*innen (Hauptsächlich aus dem Ortsteil Beelitz-Heilstätten) für das Angebot des freien Trägers in Beelitz-Heilstätten entscheiden, kann eine durchgängige 4-Zügigkeit erreicht werden. Der Grundschule stehen ab dem Schuljahr 2023/2024 vier neue Klassenräume zur Verfügung.*

*Der Standort in **Fichtenwalde** hat aktuell eine durchgängige 2-Zügigkeit, welche voraussichtlich auch weiterhin Bestand haben wird. Die Schüler\*innen der Beelitzer Grundschule können auf Wunsch auch den Grundschulstandort in Fichtenwalde auswählen. Der Schulträger möchte damit den Beelitzer Standort entlasten, diese Möglichkeit sollte genutzt werden, um die Schülerzahlen an der Grundschule Beelitz zu verringern, die durchgängige 2-Zügigkeit am Standort Fichtenwalde wird dadurch gestärkt.*

*Die zwei Grundschulstandorte haben innerhalb des Planungszeitraumes weiterhin Bestand.*

<sup>40</sup> Angaben der Stadt Beelitz, Februar 2019, ergänzt und aktualisiert durch Anlage (Merkmale, Daten und Fakten) des Schulentwicklungsplanes 2020/21, Landkreis Potsdam Mittelmark

<sup>41</sup> Aussagen des Schulentwicklungsplanes 2023/24 – 2027/28 des Landkreises Potsdam Mittelmark, S. 33

Nach Einschätzung der P&P-Prognose ist mit einem zusätzlichen Bedarf bis 2030 unter Berücksichtigung der zusätzlichen Wanderungsgewinne im Revitalisierungsszenario zu rechnen. Herauszuheben sind zwei Wellen, welche durch kohortenstarke Jahrgänge geprägt sind. Hinzu kommt eine Wanderungsdynamik, welche bis 2030 von hohen Wanderungsgewinnen im Grundschul- und Vorschulalter sowie im Bereich der weiterführenden Schulen geprägt ist. Dies führt insbesondere bei der Diesterweg-Grundschule mittelfristig zu Kapazitätsproblemen, da die Revitalisierungsmaßnahme in dessen Schulbezirk stattfindet.

Während sich die Einschulungszahlen in Fichtenwalde nur geringfügig aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge und Wanderungsgewinne in den 2020er erhöhen, wird für die Grundschule Diesterweg ab Anfang der 2021/22 mit Anstiegen gerechnet, die sich bei zunehmender Umsetzung der Wohnbautätigkeit in Beelitz-Heilstätten ab 2026 bis zum Prognoseende 2030 auf durchschnittlich 120 Schüler in der ersten Klasse steigert.

Da sich dieser Zuwachs über alle Klassenstufen erstrecken wird, ist damit zu rechnen, dass die Kapazitäten ab dem Jahr 2025 um 35 und bis zum Ende des Prognosezeitraums sogar um 180 Schüler überschritten werden.

In der P&P-Prognose wurde deshalb auch hinsichtlich der steigenden Grundschulzahlen ein Handlungsbedarf in einem Grundschulneubau im Gebiet von Beelitz-Heilstätten empfohlen. Die Empfehlung wird jetzt mit der Loris Grundschule ab dem Schuljahr 2023/24 nachgekommen.

Ab dem Schuljahr 2023/2024 ist die Ersatzschule in Trägerschaft „Die Kinderwelt gGmbH“ in der Dr.-Herrmann-Straße 4F in Beelitz-Heilstätten genehmigt. Sie ist als verlässliche Halbtagsgrundschule mit Hort konzipiert. Insgesamt soll die Einrichtung als vierzügige Schule mit maximal 25 Kindern pro Klasse geführt werden. In den kommenden 10 Jahre sollen zu bis zu 600 Kinder hier unterrichtet werden.<sup>42</sup>

#### □ Weiterführende Schule - Einschätzung Entwicklungsperspektiven<sup>43</sup>

*Die Solar-Oberschule und das Sally-Bein-Gymnasium in Beelitz sind innerhalb des Planungszeitraumes gesichert. Die Oberschule kann voraussichtlich künftig weiterhin drei 7. Klassen einrichten.*

*Auf Grundlage des derzeitigen Anwahlverhaltens. hätte das Gymnasium das Potenzial für eine durchgängige 4-Zügigkeit, welche aufgrund der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten aktuell jedoch nicht umsetzbar ist. Hier besteht kurzfristig der Bedarf nach einem zusätzlichen Gymnasialzug. Derzeit verteilt sich der Überhang an Schüler\*innen auf weiterführende Schulen im Umland. Aufgrund der dynamischen Einwohnerentwicklung in der Region sind diese Kapazitäten jedoch begrenzt. Insbesondere in Anbetracht der Entstehung eines größeren Neubaugebietes im Ortsteil Beelitz-Heilstätten, sollte der Schulträger diesem Bedarf nachkommen und geeignete Maßnahmen ergreifen.*

*Durch die beschriebene dynamische Einwohnerentwicklung in der Stadt Beelitz, sollten auch die Kapazitäten der Oberschule auf Erweiterungsmöglichkeiten oder eine Änderung der Schulform zur Gesamtschule geprüft werden.*

### **B.4.3 Gesundheitsvorsorge und Pflege**

#### □ Medizinische Versorgung

Der Standort Beelitz-Heilstätten ist nicht nur historisch betrachtet, sondern auch heute ein medizinischer Schwerpunkt von überregionaler Bedeutung. Mit den RECURA Kliniken und der Median Unternehmensgruppe sind folgende Fachrichtungen an dem Standort vertreten:

<sup>42</sup> [www.loris-campus.de/schule/profil/](http://www.loris-campus.de/schule/profil/)

<sup>43</sup> Aussagen des Schulentwicklungsplanes 2023/24 – 2027/28 des Landkreises Potsdam Mittelmark, S. 40

- Neurologisches Fachkrankenhaus für Bewegungsstörungen/Parkinson,
- Fachkrankenhaus für neurologische Frührehabilitation,
- Neurologische Rehabilitationsklinik,
- Kinder- und Jugendklinik,
- Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) Beelitz-Heilstätten.

Die allgemeine medizinische Versorgung in Beelitz übernehmen niedergelassene Allgemeinmediziner und Fachärzte in Beelitz Stadt. Hervorzuheben ist das Gesundheitszentrum an der Trebbiner Straße. Das sanierte Ärztehaus, ein Modellvorhaben in Sachen „Regionalität und Mehrfunktionshäuser“ dient der Verbesserung der medizinischen Versorgung und beherbergt derzeit Facharztpraxen sowie einen Hörgeräteakustiker und die von der Johanniter Unfallhilfe e.V. getragenen Tagespflege und deren Fahrdienst. Die zusätzliche Ausstattung und der Umbau des Ärztehauses mit einem Operationssaal konnte im Jahr 2018 abgeschlossen werden.

Beelitz gehört zum kassenärztlichen Planungsbereich Werder (Havel) mit insgesamt 62.430 Einwohner bei 30 Allgemeinmediziner (Vertragsärzte). Die Versorgungsquote beträgt 81,2 % und liegt damit im Vergleich zu den anderen Planungsbereichen Berlin-Brandenburgs im unteren Drittel. Das Durchschnittsalter aller brandenburgischen Vertragsärzte beträgt 54,2 Jahre. Eine differenzierte Betrachtung der Altersstruktur in den beiden Versorgungsbereichen (Haus- und Fachärzte) lässt jedoch gravierende Unterschiede erkennen: So sind 30,1 Prozent der Hausärzte 60 Jahre und älter, bei den Fachärzten sind dies 25,3 Prozent<sup>44</sup>.

Grundsätzlich ist bei der prognostizierten Zunahme der Älteren und Hochbetagten mit einer steigenden Nachfrage an medizinischer Versorgung, insbesondere im Fachärzdebereich auszugehen. So wachsen mit zunehmendem Alter aufgrund oftmals multimorbider Krankheitsbilder auch die Anzahl der Arztkontakte. Bis 2040 wird sich laut Prognose die Zahl der Senioren um ca. 50 % und die Zahl der Hochbetagten (über 79 Jahre) um ca. 130 % erhöhen.

Bereits im Jahr 2022 haben die Altersgruppen nach kommunaler Statistik starke Zuwächse zu verzeichnen und den angenommenen Trendverlauf unterstreicht.

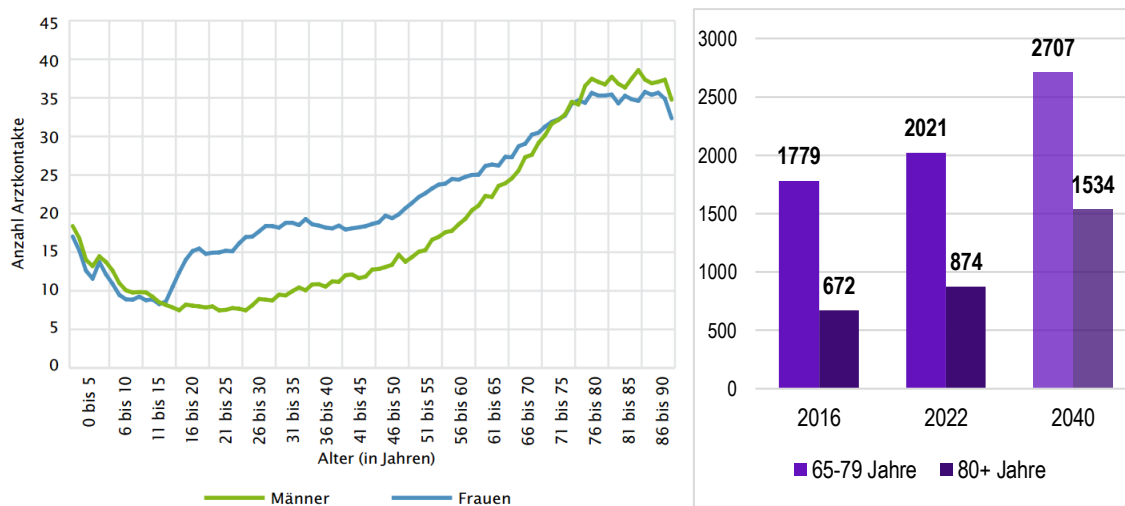


Abb. 75 Arztkontakte in Abhängigkeit vom Alter und Altersstrukturprognose (Var. Revitalisierung)

Quelle: Barmer GEK-Daten 2007, kommunale Daten 31.12.22 und P&P Bevölkerungsprognose (2040)

<sup>44</sup> [www.kvbb.de/fileadmin/user\\_upload/downloads/Praxiseinstieg/Bedarfsplanung/kvbb\\_bedarfsplan\\_2020\\_online.pdf](http://www.kvbb.de/fileadmin/user_upload/downloads/Praxiseinstieg/Bedarfsplanung/kvbb_bedarfsplan_2020_online.pdf)

## ☐ Senioreneinrichtungen

In der Stadt Beelitz gibt es an der Nürnbergstraße das Seniorenzentrum Negendanksland mit 31 stationären Pflegeplätzen (+ 1 Kurzzeitpflegeplatz). Zusätzlich werden 15 Tagespflegeplätze angeboten. Die Einrichtung wird durch das Gesundheitszentrum Teltow gGmbH getragen.

Zusätzlich gibt es eine Senioren-Tagesbetreuung in der Berliner Straße nah der Beelitzer Altstadt. Ergänzt wird dieses Angebot durch fünf ambulante Pflegedienste, die alle im Hauptort Beelitz angesiedelt sind.

In Beelitz Heilstätten wird eine Senioreneinrichtung entstehen. Geplante ist eine Einrichtung mit betreutem Wohnen und Tagespflegeplätzen.

Der allgemein zu erwartende bundesweite Trend zur Entwicklung der Pflegebedürftigkeit älterer Menschen, wird gemäß Pflegevorausberechnung (DESTATIS 2023) um 1,8 Mio. bis zum 2055 zunehmen. Der Trend wird in der Pressemitteilung vom 30.03.2023 wie folgt beschrieben:<sup>45</sup> *Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland wird allein durch die zunehmende Alterung bis 2055 um 37 % zunehmen. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wird ihre Zahl von rund 5,0 Millionen Ende 2021 auf etwa 6,8 Millionen im Jahr 2055 ansteigen. Dabei werden bereits 2035 etwa 5,6 Millionen (+14 %) erreicht. Nach 2055 sind keine starken Veränderungen mehr zu erwarten, da die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren, die sogenannten Babyboomer, dann durch geburtenschwächere Jahrgänge im höheren Alter abgelöst werden.*

Für das Land Brandenburg wird von folgenden Prämissen und Entwicklungen ausgegangen:

- Mit zunehmendem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit stark an. Aktuell (2021) sind nur knapp über 6 % der 65-70-Jährigen pflegebedürftig. Jenseits von 85 Jahre nimmt der Grad der Pflegebedürftigkeit zu und erreicht Anteile von 60 - 98 %.
- Absolut wird die Anzahl der Pflegebedürftigen über 65 Jahre in Brandenburg um ca. 44.000 Personen zunehmen (= + 29 %).
- Auch die Art der Pflege ist altersabhängig: So wird geschätzt, dass es im Jahr 2040 einen Bedarf von zusätzlich 10.000 stationären Unterbringungsmöglichkeiten geben wird.

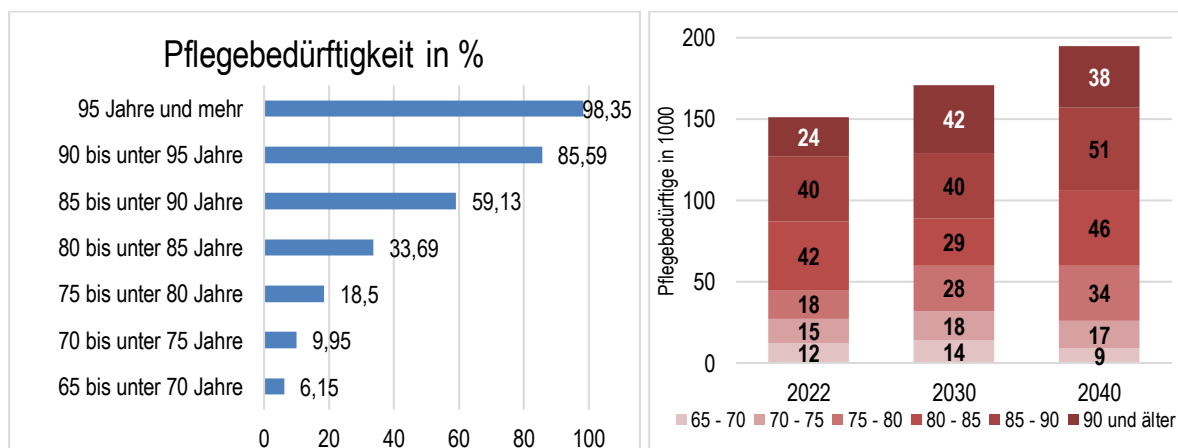
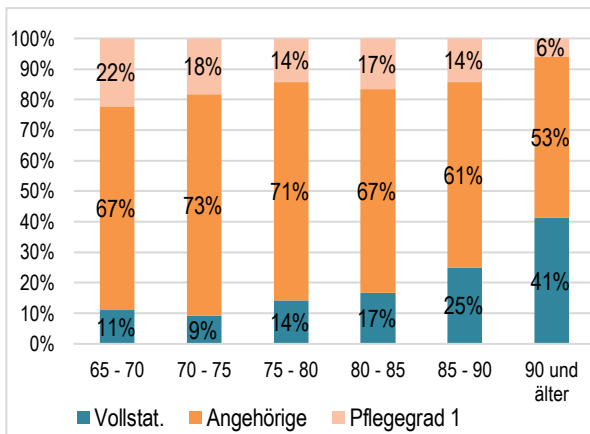


Abb. 76 Anteil und Entwicklung der Pflegebedürftigkeit nach Altersgruppen

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023, Pflegequote in % Land Brandenburg, Pflegebedürftige im Land Brandenburg, TAB 12421-05, Berichtsraum 2022-2070

Allgemein wurde zudem festgestellt, dass die Art der Versorgung abhängig vom Alter und der Pflegeintensität ist.

<sup>45</sup> [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_124\\_12.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html)



Während nur jeder achte Pflegebedürftige im Alter von 65 bis 80 Jahren in Heimen betreut wird, nimmt der Anteil mit steigendem Alter zu. Im Alter zwischen 80-85 Jahren sind es schon 17 % und im Alter zwischen 85-90 Jahren ist jeder Vierte in einem Heim untergebracht.

Gerade in der Altersklasse der über 80-Jährigen werden für die Stadt Beelitz Zuwächse von über 128 % (absolut + 862 Personen) erwartet.

Abb. 77: Versorgungsart (Pflege) in Abhängigkeit vom Alter (2022)

Quelle: Pflegebedürftige im Land Brandenburg, TAB 12421-05, Berichtsraum 2022-2070

Angesichts dieser Prognose, insbesondere für hochbetagte Menschen, ergibt sich die Herausforderung, auch in Zukunft eine angemessene Versorgung der Pflegebedürftigen zu gewährleisten. Trotz der Zunahme mobiler Betreuungen ist nicht auszuschließen, dass mittelfristig über die bestehenden Standorte hinaus weiterer Bedarf an Senioreneinrichtungen entsteht. Eine Flächenvorsorge durch den Flächennutzungsplan wäre bei größeren konzipierten Anlagen (z.B. Seniorenpflegeheim kombiniert mit Seniorenwohnanlagen) sinnvoll. Grundsätzlich sind Senioreneinrichtungen und Seniorenwohnanlagen in den Wohn- und Mischbauflächen des Flächennutzungsplans nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

#### B.4.4 Sonstige soziale Einrichtungen/Vereine

##### □ Jugendeinrichtungen

Im Ortsteil Beelitz besteht der Jugendclub „Krobshof“, im Ortsteil Fichtenwalde der Jugendclub Fichtenwalde an der Eichenstraße und im Ortsteil Wittbrietzen der dortige Jugendtreff am Wittbrietzener Dorfplatz.

##### □ Dorfgemeinschaftshäuser

Viele der Beelitzer Ortsteile verfügen über ein Dorfgemeinschaftshaus. Unterschiedlich ausgestattet dienen sie für Feste, kulturelle Angebote, Versammlungen etc. Sie übernehmen somit eine wichtige Funktion hinsichtlich des dörflichen Zusammenhalts und der Identifikation.

##### □ Vereine

Die Beelitzer Vereinsstruktur ist geprägt durch größere Sportvereine (z.B. SG Blau Weiß Beelitz mit 700 Mitgliedern, die SG Fichtenwalde mit 400), Musikvereinen, der Beelitzer Carneval Club, die Feuerwehr, der Förderverein Heiz-Kraft-Werk, der Bockwind-Mühlenverein, die Sternfreunde sowie der Verein der Freunde und Förderer der Künste in Beelitz.

#### B.4.5 Fazit soziale Infrastruktur

- Beelitz ist aufgrund der Ausstattung eine familienfreundliche Stadt (alle Schulformen vor Ort vertreten, vielfältige Vereinsstruktur)
- Mit der Entwicklung von Beelitz-Heilstätten werden parallel bedarfsangepasste Betreuungs- und Bildungsangebote geschaffen
- Beelitz ist Gesundheitsstandort mit Spezialkliniken
- Die allgemeine medizinische Versorgung ist gegenwertig noch ausreichend. Folgende Entwicklungen sollten zukünftig beobachtet werden:
  - Zukünftig wachsende Nachfrage (demographischer Wandel)
  - Alter der Ärzte (Nachfolgesicherung)
  - Versorgung älterer Patienten bei zunehmender Immobilität schwieriger
- Hinsichtlich der dynamischen Entwicklungsprognose der über 80-Jährigen erscheinen die vorhandenen Kapazitäten an Senioreneinrichtungen zu gering. Auch das Segment der Seniorenwohnungen ist unterrepräsentiert
- Das Angebot für Jugendliche ist ausbaufähig.

Im Hinblick auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur werden sich zukünftig wahrscheinlich Versorgungslücken und Engpässe ergeben. Um hier als Stadt strategisch flexibel und bedarfsangepasst reagieren zu können, wird auf entsprechende Flächenvorhalten verzichtet. Die Stadt Beelitz hat bereits jetzt durch An- und Umbau an bestehenden Gebäuden oder über Gebäudetausch Lösungsansätze umgesetzt.

## B.5 Tourismus, Erholung, Freizeit- und Grünflächen

### B.5.1 Tourismus

Die Stadt Beelitz hat sich mit ihrem touristischen Angebot als Besucherziel in der Region Fläming in den letzten Jahren etabliert. Das touristische Potenzial begründet sich insbesondere über die Lage im Naturpark Nuthe-Nieplitz, mit dem Saisonangebot "Spargel", mit der historischen Stätte Beelitz-Heilstätten und durch die Nähe zu Berlin und Potsdam. Auch die im Jahr 2022 stattgefundenene Landesgartenschau und deren Nachfolgenutzungen ist ein touristisches Potenzial.

#### B.5.1.1 Übernachtungs- und Gästezahlen<sup>46</sup>

Insgesamt bieten die statistisch erfassten (über 8 Betten) Hotels und Pensionen in der Stadt Beelitz im Jahr 2022 78 Betten an. Ergänzt wird dieses Angebot durch kleinere Pensionsbetriebe, Ferienwohnungen und Reiterhöfe. Die Anzahl der offiziell erfassten Übernachtungsmöglichkeiten ist in den letzten 10 Jahren drastisch gesunken. Zählte das Bettenangebot im Jahr 2013 noch 302 Betten in 8 Betrieben, gab es Ende 2022 nur noch 3 Betriebe mit einer Bettenkapazität von 78. Dementsprechend zeigen auch die Gästeankünfte und Übernachtungszahlen insbesondere ab dem Jahr 2019 eine negative Tendenz.

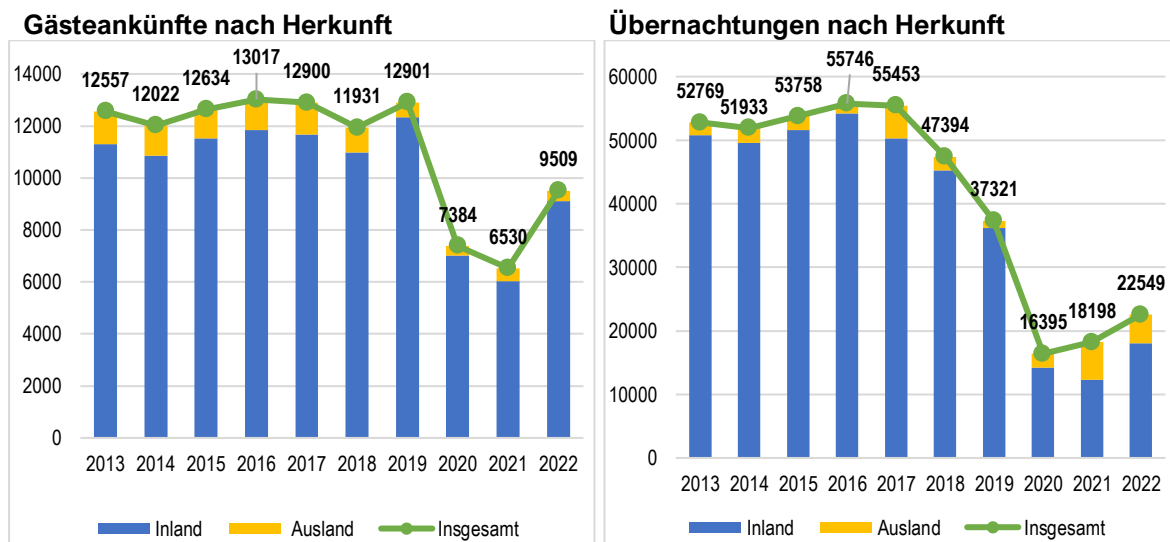


Abb. 78: Gästeankünfte und Übernachtungszahlen 2013-2022 nach Herkunft

Quelle: Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Tourismus G IV9-j

Der Entwicklungseinbruch ist sicherlich auf die Reise-Beschränkungen während der Corona-Pandemie zurückzuführen. Allerdings zeigt sich, dass sich auch im Jahr 2022 nur verhalten wieder steigende Zahlen bei den Ankünften und Übernachtungen - trotz Landesgartenschau - einstellen. Auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Urlaubsgäste ist aktuell gesunken; lag sie 2013 bis 2017 bei stabilen 4,3 Tagen im Durchschnitt, liegt die Aufenthaltsdauer im Jahr 2022 bei nur noch 2,4 Tagen. Das Jahr 2016 war touristisch gesehen das bisher erfolgreichste mit 13.017 Gästeankünften und 55.746 Übernachtungen.

Der Anteil ausländischer Gäste ist bei den Gästeankünften schwankend und lag durchschnittlich bis zum Jahr 2017 bei 10 %, aktuell bei 4 %. Gemessen an der Übernachtungszahl liegt der anteilige Wert ausländischer Gäste um die 4 % bis 2016. Im Jahr 2017 konnte hier erstmals ein 9 %-Anteil ausländischer Gäste an den Übernachtungen verzeichnet werden. Aktuell ist festzustellen, dass der Anteil ausländischer Gäste seit 2020 stark zunimmt und im Jahr 2021 mit einem

<sup>46</sup> Amt für Statistik Brandenburg, Statistische Jahresberichte, Tourismus

Anteil von 32 % einen bisherigen Höhepunkt verzeichnet. Der hohe Anteil an Übernachtungen liegt allerdings auch in den Aufenthaltszeiten begründet, die sich bei ausländischen Gästen in den aktuellen Jahren auf 11 Tage erstreckt.

### B.5.1.2 Touristische Angebote<sup>47</sup>

#### □ Spargelanbau

Markenzeichen und Werbeträger der Stadt Beelitz ist der Spargelanbau („Spargelstadt Beelitz“). Seit 1990 wächst die Bedeutung rund um den Spargel als Alleinstellungsmerkmal der Stadt. Viele kulturelle und touristische Angebote sind eng mit dem „Edelgemüse“ verknüpft:

- Alljährliches Spargelfest am 1. Juniwochenende (rund 30.000 Besuchern)
- Spargelmuseum ehemals in Schlunkendorf, jetzt in Beelitz
- Beelitzer Spargelstraße, die die wichtigsten Spargelhöfe miteinander verbindet
- Spargelhöfe, die ihrerseits eigene auf den Betrieb zugeschnittene Besucherkonzepte entwickelt haben

#### □ Beelitz-Heilstätten<sup>48</sup>

Unter dem Leitmotiv „Baum&Zeit“ ist seit 2015 das Gelände der historischen Lungenheilstätte, dem größten Flächendenkmal des Landes Brandenburgs, touristisch erschlossen worden. Neben einem Baumkronenpfad, der in 20m Höhe über das Gelände führt, werden auch Führungen durch die ehemaligen Gebäude der Heilstätten angeboten. Das Konzept des Baumkronen- und Zeitreisepfad Beelitz-Heilstätten wurde zwischenzeitlich vom Wirtschaftsministerium mit dem ersten Platz des Tourismuspreises Brandenburg 2017 prämiert: *“Das erklärte Ziel von Baum & Zeit bestand darin, die besondere Atmosphäre dieses Ortes mit der touristischen Erschließung zu erhalten und erfahrbar zu machen: Ein Transformationsprozess, der optimal gelungen ist“.*



Abb. 79: Geländeplan Baum&Zeit

Quelle: [www.baumundzeit.de/wp-content/uploads/2023/03/buz\\_flyer\\_image\\_2023\\_low.pdf](http://www.baumundzeit.de/wp-content/uploads/2023/03/buz_flyer_image_2023_low.pdf)

<sup>47</sup> INSEK Entwurf 2018 „Touristische Kennzahlen“, S.74ff.

<sup>48</sup> [www.baumundzeit.de](http://www.baumundzeit.de)

Seit 2017 kann zudem eine 15 ha große Fläche barfuß erfahren werden (Barfußpark Beelitz). Auf drei großen Barfuß-Rundwegen geht es durch Laub-, Kiefern- und Birkenwälder über zahlreiche Untergründe und vorbei an 60 Natur-Erlebnisstationen. Den Rahmen bilden eindrucksvolle Sichtachsen auf die historischen Gebäude der Beelitzer Heilstätten, den Rundgang in einem einmaligen Gartendenkmal.

#### ☐ Museen

- Heimatmuseum in der Alten Posthalterei
- Technisches Museum - ehemaliges Heizkraftwerk in Beelitz-Heilstätten
- Spargelmuseum Beelitz
- Technisches Museum Wassermühle

#### ☐ Landschafts- und Naturraumpotenziale

Die Stadt Beelitz liegt am westlichen Rand des naturnahen Erholungsgebietes Nuthe-Nieplitz. Die vielfältige Naturlandschaft ist über ein breit gefächertes Rad-, Wander- und auch Reitwegnetz erschlossen.<sup>49</sup>

- *Durch das Stadtgebiet von Beelitz verlaufen die touristischen Radrouten: der Europa-Radweg R 1, die Radroute 4 der historischen Stadtkerne und der Radwanderweg F 5, der in Beelitz startet und durch den Naturpark Nuthe-Nieplitz führt.*
- *Insbesondere bei Vogelkundlern ist der Riebener See (Schlafgewässer) ein attraktives Ziel insbesondere in den Zeiten der Vogelzüge im Herbst und Frühjahr. Auch der Nieplitzturm in den wiedervernässten Grenzelwiesen südwestlich der Altstadt ist als Vogelbeobachtungsposten sehr beliebt.*
- *In und um Beelitz gibt es eine Vielzahl an Wanderwegen, die der Erholung dienen. Neben dem Fläming Walk mit 7 Rundwegen und ca. 80 km Länge gibt es einen Spargel Lehr- und Wanderpfad sowie den Milan-Rundwanderweg.*
- *Als Heimat vieler Pferdehöfe hat sich Beelitz zu einem beliebten Ziel für Pferdefreunde entwickelt. Der Reitrundweg Beelitz führt auf ca. 60 km zwischen Wäldern, Flüssen und Spargelfeldern durch den Naturpark Nuthe-Nieplitz.*

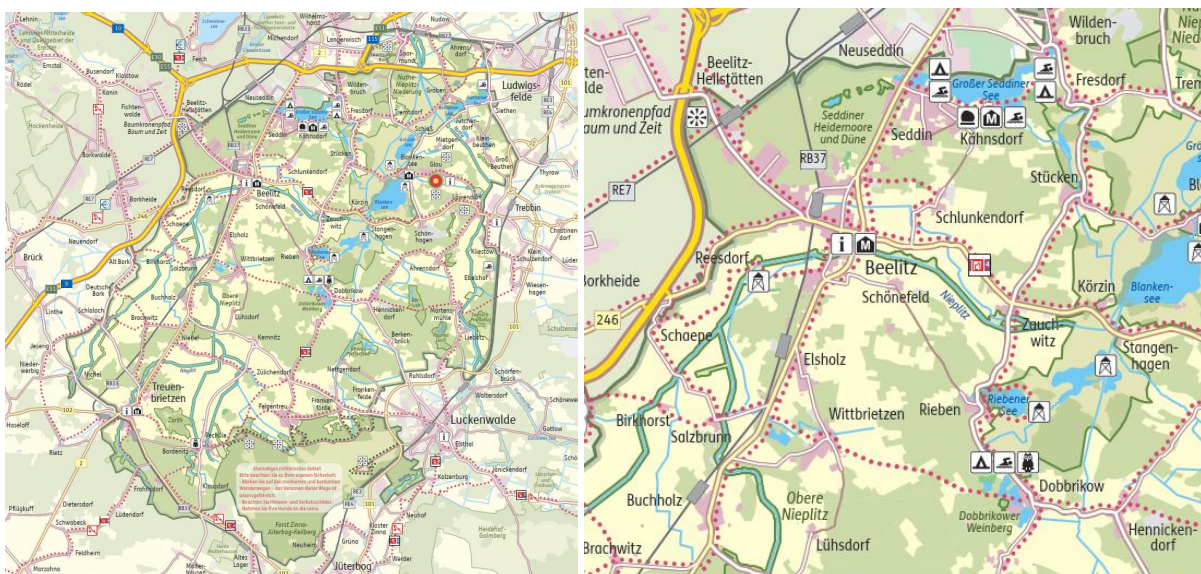


Abb. 80: Naturpark Nuthe Nieplitz – Übersicht und Ausschnitt Beelitz

Quelle: NP NN Gebietsfaltblatt, 2023, MLUK Land Brandenburg

<sup>49</sup> INSEK, S. 77

## B.5.2 Grünflächen zur Naherholung

Unter der städtebaulichen Fördermaßnahme „Zukunft Stadtgrün“ hat die Stadt das Projekt Grünverbund Kernstadt Beelitz durchgeführt. Ziel war es die öffentliche grüne Infrastruktur im Hinblick auf Förderung von Kommunikation, Sport, Bewegung und Bildung zu qualifizieren. Der Grünverbund beinhaltet zwei wesentliche Bestandteile: das Festspielareal im Park an der Nieplitz südlich der historischen Altstadt (LAGA-Klärwerkgelände) und das Projekt Wasserturm-park.

### □ Stadtpark Beelitz (Landesgartenschau 2022)

Als großes touristisches und Kultur- und Freizeitpotenzial für die Stadt Beelitz wurde die im Jahr 2022 durchgeführte Landesgartenschau gewertet. Das ehemalige 15 ha LAGA-Gelände ist nun zum Stadtpark Beelitz geworden und bereichert das Kultur- und Freizeitangebot der Stadt nachhaltig. Der Beelitzer Stadtpark bietet neben gepflegten Beeten, erhaltenen Feuchtbiotopen und weiten Landschaften auch besondere Lernerlebnisse für Kitas und Schulen im Grünen Klassenzimmer im Slawendorf. Im Einzelnen<sup>50</sup>:

- **Abenteuerspielplatz**

Auf mehr als 6.000 Quadratmetern Fläche bietet einer der größten Spielplätze des Landes Brandenburg Spiel, Spaß und Abenteuer für Kinder (Spargelrutschenturm, Bolzplatz und Boulderwand).

- **Gastronomie**

Im Stadtpark Beelitz bieten mehrere Gastronomiebetriebe an verschiedenen Standorten Speise und Getränke an (Wiesencafé, Cocktailschiff Beethoven, Stadtpark Bistro Beelitz).

- **Kunstaustellungen in der Mühlenremise.**

Die Ausstellungsräume in der Remise in der Mühlenstraße 35 wurden behutsam saniert und haben ihren ursprünglichen Charme behalten. Gezeigt wird ein vielfältiges Kunstspektrum von Malerei über Fotokunst und Collagen bis hin zur Bildhauerei.

- **Veranstaltungsarena „Altes Klärwerk“**

Rund 20 Jahre lang lag das Gelände des alten Klärwerks südlich der Nieplitz brach und wurde als Baustofflager genutzt. Durch die Landesgartenschau Beelitz 2022 ergab sich die einmalige Chance, das einstige Industrieareal größtenteils zurückzubauen und für einen neuen Zweck herzurichten: Hier, in Sichtweite der Beelitzer Altstadt, entstand eine Veranstaltungsarena, die inzwischen Austragungsort für Konzerte, Theater und andere Großveranstaltungen ist. Auch die Beelitzer Festspiele finden hier statt, ebenso wie Veranstaltungen für die Jugend und größere Treffen der Beelitzer Vereine. Das runde frühere Klärbecken wird als Bassin für Wasserpflanzen genutzt.

- **Renaturierung der Nieplitz**

Rückzugsräume schaffen für Mensch und Natur – das war das Ansinnen eines gemeinsamen Projektes des Brandenburgischen Landesamtes für Umwelt in Zusammenarbeit mit der Stadt Beelitz. Im Zuge der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurde die Nieplitz im mittleren Verlauf, der auch die Bereiche des Stadtparkes einschließt, bis 2022 naturnah umgestaltet. Kern des Projektes war der Rückbau des alten Wehrs bei Beelitz, das Fischwanderungen verhindert hatte. Darüber hinaus wurden auf rund zwei Kilometern die Ufer abgeflacht und strukturgebende Einbauten vorgenommen, zum Beispiel mit Flussholz und Kiesbänken sowie Wasserpflanzen. Für Fische entstanden dadurch wichtige Unterschlüpfen. Auch die Bepflanzung einzelner Uferbe-

<sup>50</sup> [www.beelitz.de/stadtpark](http://www.beelitz.de/stadtpark)

reiche mit Bäumen gehört dazu, denn deren Schatten sorgt nicht nur bei Menschen für Wohlbefinden, sondern verhindert zugleich eine übermäßige Erwärmung des Gewässers und verbessert damit die Bedingungen für Wasserlebewesen

## STADTPARK \* BEELITZ

Es gilt die Parkordnung der Stadt Beelitz.



### □ Wasserturmpark

Mit dem Wasserturmpark will die Stadt einen Fokus auf die funktionale und räumliche Verbindung zwischen grüner und sozialer Infrastruktur legen. Aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof Beelitz Stadt und seiner Nachbarschaft zu Kitas, dem Gymnasium und dem zentralen Sportplatz an der Bergstraße bietet sich eine sehr gute Erreichbarkeit für viele Nutzergruppen. Das Projekt wird mit Beteiligung der benachbarten Kitas und des angrenzenden Gymnasiums verfolgt. Das bestehende Freibad soll durch ein neues Schwimmbad am Standort des Wasserturmparks ersetzt werden. Konzeptionell soll mit dem Wasserturmpark ein Naherholungsgebiet für alle Altersgruppen geschaffen werden („Aktivband“).

Die mit dem Wasserturmpark geplanten grünen Verbindungen sollen insbesondere auch "sportliche Verbindungen" sein. Für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen sind im schon umgesetzten 1. Bauabschnitt neue bewegungsorientierte Freizeitangebote im Aktiv- und Skate Park (mit Kinderspielgeräte, Sportinseln, Lauf- und Fahrstrecken, Kletter- und Boulderblöcke, Trampoline, Chill-Arena) errichtet worden und ermöglichen neue Natur- und Umwelterlebnisse. Die Außenanlagen der Kitas wurden miteinander verbunden. Ebenso ist eine Verbindung über den nördlich angrenzenden Stadtforst zum nahegelegenen Sportplatz entstanden. Den zweiten Bauabschnitt des Wasserturmparks bildet das Naturschwimmbad, ein künstlich angelegtes, naturnahes Freibad, dessen Wasseraufbereitung durch eine biologisch-mechanische Reinigung ohne Chemikalien erfolgt. Der Bereich ist über den Bebauungsplan „Freibad Wasserturmpark“ (03/2022) planungsrechtlich abgesichert und wurde nachrichtlich im FNP übernommen.

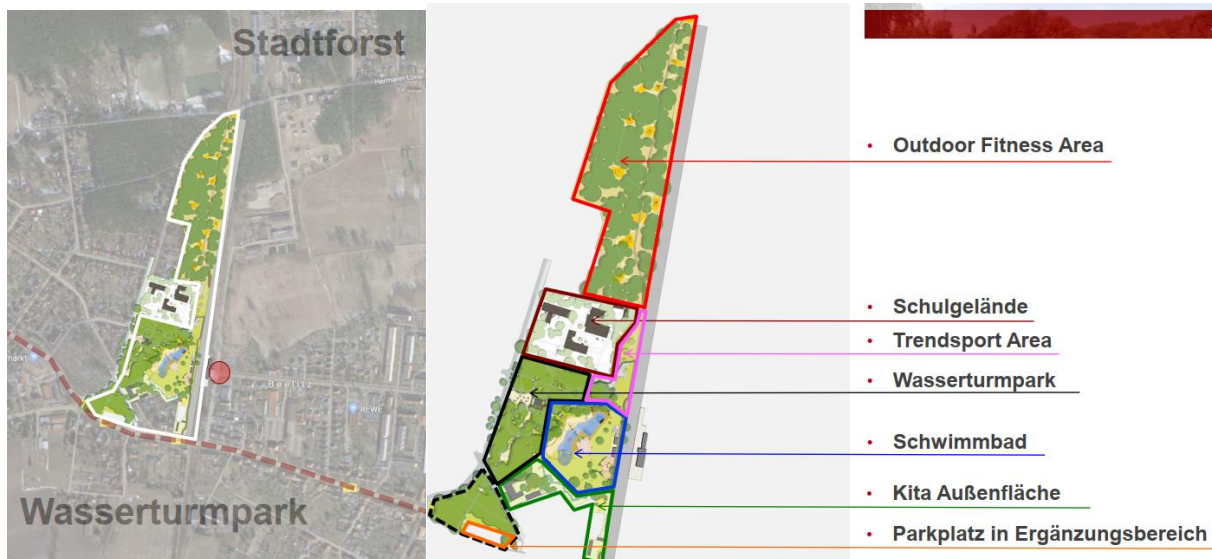


Abb. 81: Planung Wasserturmpark – Skizzen für das Aktivband

Quelle: [www.maerkerplus.brandenburg.de/media\\_fast/353/Wasserturmpark.pdf](http://www.maerkerplus.brandenburg.de/media_fast/353/Wasserturmpark.pdf)

Weitere Grünflächen sind mit der jeweiligen Zweckbestimmung (wie zum Beispiel Sportplätze, Dauerkleingärten, Friedhöfe) unter Punkt D.4.1 gelistet.

## B.6 Freiraum/Umwelt

Mit dem § 1a BauGB ergibt sich die Maßgabe mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Der Nachhaltigkeitsgedanke spielt insbesondere in der Forcierung der Innenentwicklung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklungsplanung eine wesentliche Rolle. Dem Schutz und Entwicklung der Umwelt und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind im Hinblick auf Aspekte des Klimaschutzes und Klimaanpassung zunehmend von Bedeutung. Grundsätzlich werden die umweltbezogenen Anforderungen an die zukünftige Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan in der **Umweltprüfung** Rechnung getragen. Darüber hinaus werden nachfolgend die zu berücksichtigten Umwelt- und Freiraumaspekte näher erläutert.

### B.6.1 Landschaftsplan

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan stellt die Grundlage und die fachliche Zielkonzeption für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft dar.

Hinweis: An dieser Stelle werden die wesentlichen Zielsetzungen wiedergegeben und mit den Aussagen und Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan in Bezug gesetzt. Diese sind fortwährend zu ergänzen

### B.6.2 Wald

Die Stadt Beelitz verfügt laut amtlichen Angaben zur Flächennutzung über 8.746 ha Wald. Das entspricht einem Flächenanteil über 48 %. Der Baumbestand des Waldes ist überwiegend durch die Kiefer und Fichte geprägt, Laubgehölze wie Stiel- und Traubeneiche und Buchen sind nur marginal vorhanden. Genauere Übersicht sind aus der Biotopkartierung des Landschaftsplanes abzuleiten.

## □ Funktionen

Grundsätzlich sind Wälder multifunktional und übernehmen gleichzeitig mehrere Waldfunktionen. Generell dienen sie dem Schutz, der Nutzung (Forstwirtschaft) und der Erholung, je nach Eignung und Ausprägung im unterschiedlichen Maß. Zum Stichtag 01. Januar 2021 wurden 41 Waldfunktionen im Land Brandenburg kartiert. Das zusammengefasste Ergebnis für die Stadt Beelitz ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

-  Geschütztes Waldgebiet mit Rechtsbindung nach §12 LWaldG (WF 0100), besteht nur außerhalb des Stadtgebietes
-  Wald auf erosionsgefährdetem Standort (WF 2100)
-  Wald auf exponierter Lage (WF 2200)
-  Lokaler Klimaschutzwald (WF 3100)
-  Immissionsschutzwald (WF 3200)
-  Lärmschutzwald (WF 3300)
-  Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet (WF 5400)
-  Wald mit hoher geologischer Bedeutung (WF 7720), Angabe der geologischen Form
-  Wald mit hoher ökologischer Bedeutung (WF 7710)
-  Erholungswald, Stufe 1 u. 2 (WF 8101, 8102)
-  Nicht bewirtschaftbare Fläche (WF 9300)

Waldfunktionen	in ha
Immissionsschutzwald	147,0
Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet	30,9
Lärmschutzwald	307,3
Lokaler Klimaschutzwald	1503,0
Wald auf erosionsgefährdetem Standort	432,6
Wald auf exponierter Lage	144,7
Wald mit hoher geologischer Bedeutung	123,9
Wald mit hoher ökologischer Bedeutung	88,8
Erholungswald (Intensitätsstufe 1)	119,8
Erholungswald (Intensitätsstufe 2)	5.570
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>8.609</b>

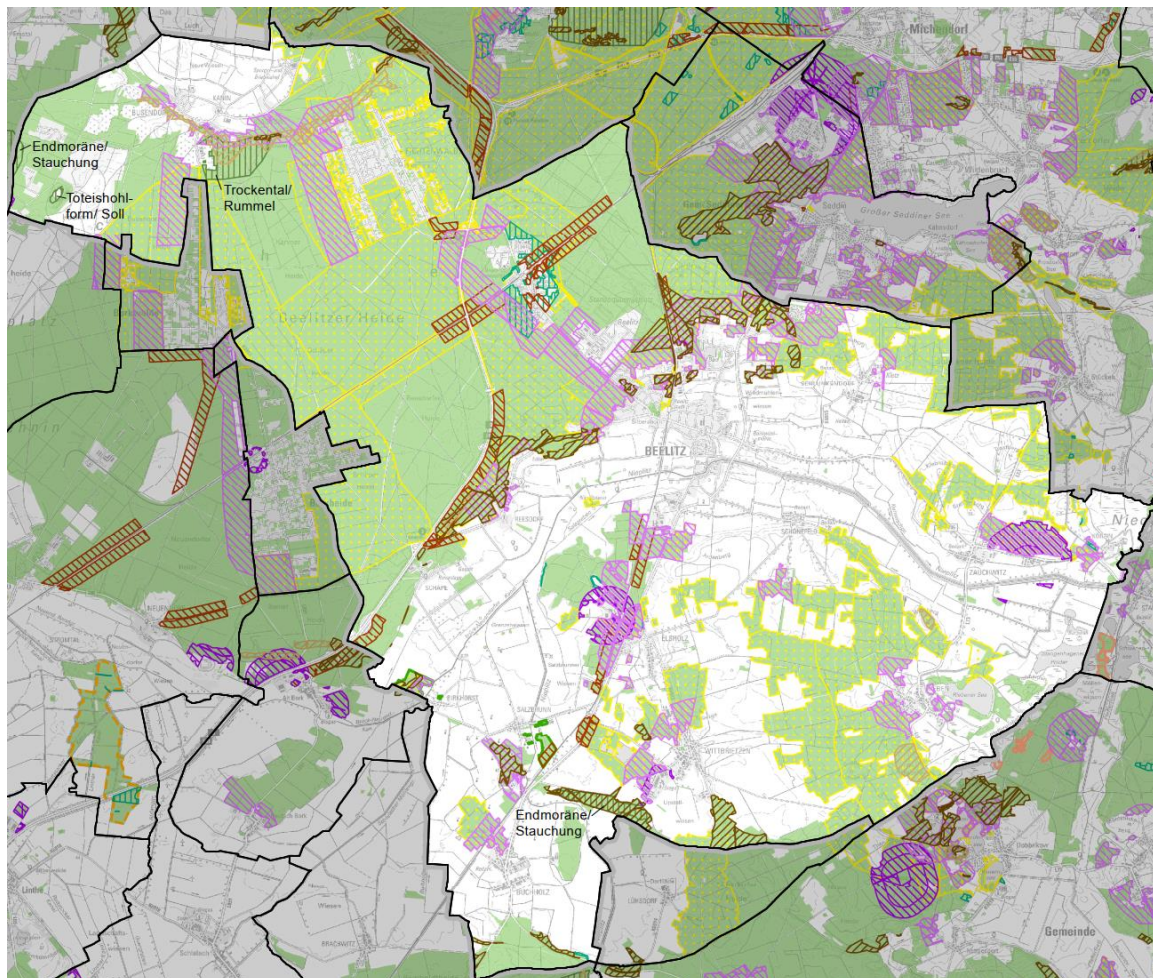


Abb. 82: Waldfunktionskarte

Quelle: Landschaftsplan Beelitz, Daten GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Demnach übernehmen die Beelitzer Waldflächen spezielle Funktionen, besonders ausgeprägt sind hier die Erholungsfunktion mit unterschiedlichen Nutzintensitäten und die Funktion des lokalen Klimaschutzwaldes (ca. 17 % des Waldbestandes). Gemäß der Broschüre „Waldfunktionen im Land Brandenburg“ lautet die Definition des Klimaschutzwaldes: Der Wald schützt Wohn- und Erholungsbereiche sowie landwirtschaftliche Nutzflächen und empfindliche Sonderkulturen vor Kaltluftschäden und Windeinwirkungen. Er gleicht Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme aus und trägt zur Verbesserung des Klimas bei. Im Klimaschutzwald steht der Walderhalt im Vordergrund.

Neben den sehr spezifischen Waldfunktionen steht der Erholungswald (ca. 65 %) und die forstwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund der unterschiedlichen Waldansprüche.

### ☐ Gefährdungen

Wie dem aktuellem Waldzustandsbericht des Landes Brandenburg (2022) zu entnehmen ist, liegt die Gefährdung des Waldes im Zusammenwirken der Aspekte

- überdurchschnittliche warme und trockene Witterungsbedingungen
- Dominanz der Kieferbestände
- anhaltendes hohes Niveau mit hoher Populationsdichte von schädigenden Käferarten
- abiotische Schadereignisse wie Stürme und Brände

So zeigen nur 8 % aller Baumarten keine Schäden und 20 % deutliche Schadensmerkmale. Der überwiegende Teil der Bäume ist der Schadstufe 1 zuzuordnen (u.a. Kronenverlichtung). Die Witterungsbedingungen erhöhen zudem die Waldbrandgefahr, so verzeichnete das Revier Beelitz am 19.06. mit 233 ha einen der größten Flächenbrände im Jahr 2022.

Im Jahr 2022 wurden in Brandenburgs Wäldern 5,2 Millionen Kubikmeter Holz (ohne Rinde) eingeschlagen. Gegenüber 2021 vergrößerte sich der Einschlag um 41 % bzw. 1,5 Millionen Kubikmeter. Der Anteil, der durch Schäden verursacht wurde, lag bei 39 %. Ein Jahr zuvor waren es 26 %. Ursachen hierfür sind Wind und Sturm (66 %), Schädigungen durch Insekten (18 %) sowie eine zunehmende Trockenheit (10 %).<sup>51</sup>

### B.6.3 Landwirtschaft

Neben der Waldnutzung nimmt die Landwirtschaft einen erheblichen Anteil mit 41 % der Bodennutzungen in Beelitz ein. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung übernimmt vielfältige Funktionen und unterliegt einem hohen zunehmenden Nutzungsdruck. Neben der primären Aufgabe der Produktion von Nahrungsmitteln, sind weitere Funktionen relevant, wie:

- Erhalt der Kulturlandschaft und Raum für Erholungssuchende,
- Lebensraum für Fauna und Flora und
- generell Freiraum- und Landschaftsschutz,
- Produktion von Rohstoffen zur Energiegewinnung (z.B. Biogas/Biokraftstoffe).

Für das Land Brandenburg werden seitens des Amtes für Statistik, Referat 35 (Land- und Forstwirtschaft, Fischei) aus Geheimhaltungsgründen leider keinerlei Gemeindedaten veröffentlicht. Eine Bestandsdarstellung und Trendentwicklung auf Basis von Datenauswertung (Bodennutzungsarten, Viehhaltung) ist auf kommunaler Ebene deshalb nicht möglich. Einzige Ausnahme sind aufgrund einer direkten Anfrage die aktuellen Rinderdaten.

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark lassen sich folgende Trendentwicklungen anhand der vorhandenen Datensätze ablesen.

<sup>51</sup> [www.statistik-berlin-brandenburg.de/c-v-1-j](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/c-v-1-j), Stat. Bericht Holzeinschlag im Land Brandenburg 2022

## □ Bodennutzung

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden 2022 73 % ackerbaulich und 27 % als Grünland genutzt. Die durchschnittliche Flächengröße pro Betrieb liegt bei 202 ha. Nach allgemeiner Einschätzung<sup>52</sup> ist aufgrund der geringen Qualität der Brandenburger Böden (Ackerzahl im Durchschnitt 32) eine entsprechend größere Flächenausstattung von mindestens 200 ha notwendig, um wettbewerbsfähig wirtschaften zu können. Die durchschnittliche Betriebsgröße in Deutschland beträgt dagegen nur 63 ha.

Bei der ackerbaulichen Bodennutzung in Potsdam-Mittelmark überwiegt im Jahr 2022 der Anbau von Roggen mit 21 % (163 km<sup>2</sup>) der Ackerfläche, vor Silomais mit 19 % (147 km<sup>2</sup>) und 13 % Handelsgewächse, insbesondere Ölfrüchte (98 km<sup>2</sup>). Der Vergleich zum Jahr 2016 – ältere statistische Daten waren nicht abrufbar – zeigen keine großartigen Veränderungen.

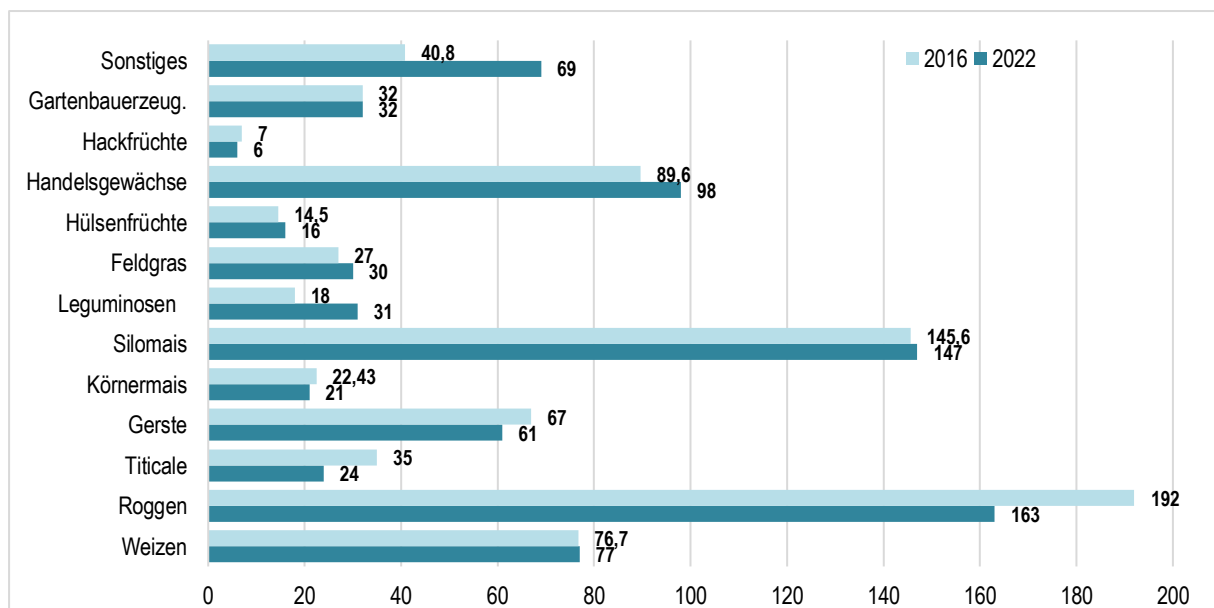


Abb. 83: Ackerfläche – Bodennutzung im LK Potsdam Mittelmark im Vergleich 2016 und 2022 (in km<sup>2</sup>)

Quelle: Stat. Berlin Brandenburg, Statistischer Bericht, Bodennutzung der landwirtschaftlichen Betriebe, Jahresberichte

## □ Spargelanbau<sup>53</sup>

Etwa 80 % des Spargelanbaus in Brandenburg konzentriert sich in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (3 000 ha) und Oberhavel (860 ha). Besonders die leichten Böden des Beelitzer Sanders als ein Erbe der letzten Eiszeit bieten hervorragende Wachstumsbedingungen für Spargel. Das Hauptanbaugebiet des Brandenburger Spargels befindet sich um Beelitz im Landkreis Potsdam-Mittelmark und ist gleichzeitig die größte geschlossene deutsche Anbauregion mit mehr als 900 ha.

Die besondere Qualität des Beelitzer Spargels, dem ein ausgewogener Geschmack ohne Bitterkeit nachgesagt wird, wird seit dem Jahr 2018 durch die Aufnahme in die Liste der besonders geschützten europäischen Produkte, gewürdigt. Er darf seitdem das EU-Siegel „geschützte geografische Angabe (g.g.A.)“ tragen. Das Qualitätszeichen gibt den Erzeugern von Qualitätsprodukten wie dem Beelitzer Spargel mit einer engen Verbindung zu einem geografischen Gebiet die Möglichkeit, die Konsumierenden über die Besonderheit ihrer Produkte zu informieren. Die mit dem Qualitätskennzeichen gekennzeichneten Erzeugnisse sind EU-weit vor Nachahmung oder Fälschung geschützt.

<sup>52</sup> Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Kap. 2.4 Landwirtschaft, Entwurf September 2021, S. 7

<sup>53</sup> [www.statistik-berlin-brandenburg.de/fachbeitrag/2022/gemueseerhebung-2021-brandenburg](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/fachbeitrag/2022/gemueseerhebung-2021-brandenburg)

Der zum Blatt- und Stängelgemüse zählende Spargel ist die mit weitem Abstand bedeutendste Kultur im Freilandgemüsebau Brandenburgs sowie in Deutschland insgesamt. Im Jahr 2021 betrug die Gesamtfläche des Spargelanbaus, rund 4 500 ha (2012: 3 400 ha). Das entspricht fast 70 % der im Freiland verfügbaren Gemüseanbauflächen in Brandenburg und einem Anteil von 18 % im Bundesgebiet. 15 Brandenburger Betriebe bauten auf etwas mehr als 200 ha Spargel in ökologischer landwirtschaftlicher Produktion an. Das entspricht etwa 6 % der verfügbaren Ertragsfläche.

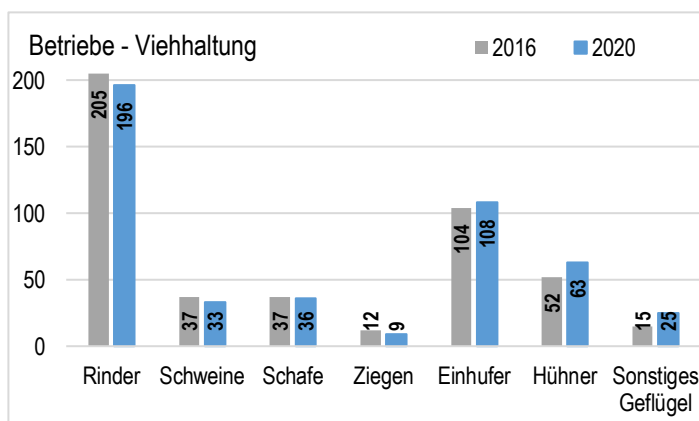
Beelitz hat sich als Spargelanbaugesamt seit Jahren etabliert. Auf einer Fläche von ca. 1500 ha wurde 2023 Spargel angebaut, das sind ungefähr ein Fünftel der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche, allerdings 500 ha weniger als 2020.<sup>54</sup> Das Edelgemüse unterliegt starker Konkurrenz aus dem Ausland. Der wachsende Kostendruck (u.a. Anhebung der Mindestlöhne), wechselnde Erträge und der zunehmende Imageverlust (Anbau unter Plastikfolie und schlechte Arbeitsbedingungen) sind u.a. die zukünftigen Herausforderungen an die Spargelbauern. In der Stadt Beelitz sind die Spargelhöfe fester Bestandteil der örtlichen Wirtschaft, der Nahversorgung und wichtiger Tourismusfaktor. Die führenden Spargelhöfe werden deshalb in ihrem Bestand und z.T. auch mit entsprechenden Erweiterungsflächen im FNP als Sonderbauflächen berücksichtigt.

#### □ Viehhaltung<sup>55</sup>

Für das Land Brandenburg werden jährlich statistische Berichte zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung und Viehbestand erfasst. Aus dem Vergleich der Daten aus den Jahren 2013 und 2020 zur Rinder- und Schweinehaltung kann für den Landkreis Potsdam-Mittelmark folgendes abgelesen werden (s. Abbildungen im Anhang):

- Im Landesdurchschnitt sind die Viehzahlen pro Betrieb für Rinder von 220 pro Betrieb auf 206 pro Betrieb gesunken. Im Landkreis PM liegt die Reduzierung des Rind-Viehbesatzes noch etwas höher, der Wert ist von 247/Betrieb auf 207/Betrieb gesunken.
- Die Schweinehaltung pro Betrieb ist in den Vergleichsjahren dagegen von 1485 Schweine pro Betrieb auf 1920/Betrieb gestiegen. Die Zahlen für den Landkreis liegen deutlich über dem Durchschnittswert: 2020 verzeichnete der Landkreis 3021 Schweine je Betrieb.

Entgegen diesem allgemeinen Trendverläufe zeigt sich in der Stadt Beelitz bezüglich der Rinderhaltung ein anderes Bild: In den 20 landwirtschaftlichen Haltungen mit Rindern beläuft sich der Viehbestand im Jahr 2023 auf 1954 Rinder, das entspricht im Schnitt 977 Rinder je Betrieb.



Im Landkreis dominieren eindeutig die rinderhaltenden Betriebe. Zwar ist ihre Anzahl von 205 im Jahr 2016 auf 196 im Jahr 2020 gesunken, dennoch gibt es fast doppelt so viele Betriebe wie in der nächsten Kategorie der Einhufer. Die Anzahl der Betriebe ist in fast allen Tierhaltungen gesunken, außer bei den Einhufern und bei Geflügel (Hühnern und Sonstige).

Abb. 84: Anzahl der Betriebe mit Viehhaltung im LK Potsdam-Mittelmark (2016 und 2020)

Quelle: Stat. Berlin Brandenburg, Stat. Berichte, Tab SB\_C03-01-00\_j

<sup>54</sup> SZ-Artikel: Spargelbauern beklagen Wettbewerbsdruck durch Importware, 11.04.2023

<sup>55</sup> Statistik Berlin Brandenburg „Viehbestände im Land Brandenburg, repräsentative Erhebung, 1. März 2013, 2016 und 2020

Entgegen dem Trend der Zunahme der Betriebszahlen nahmen die Hühnerbestände in den Vergleichsjahren rapide ab. Gab es 2016 noch 144.947 Hühner, waren es im Jahr 2020 nur noch 105.208, das sind fast 27 % weniger. Auch die Anzahl der Rinder ist um 6.020 auf 40.554 im Jahr 2020 gesunken. Die Anzahl der Schweine ist trotz sinkender Betriebszahlen im Jahr 2020 um 6222 auf 99.679 angewachsen.

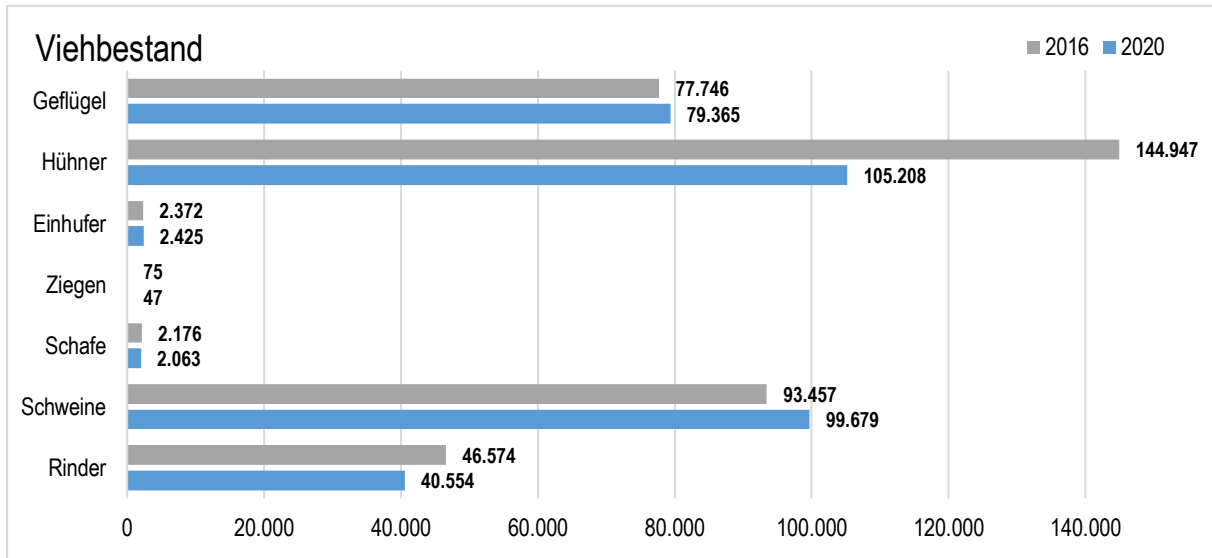


Abb. 85: Viehbestand im LK Potsdam-Mittelmark (2016 und 2020)

Quelle: Stat. Berlin Brandenburg, Stat. Berichte, Tab SB\_C03-01-00\_j

Wie sich die Entwicklung in der Stadt Beelitz darstellt, lässt sich aufgrund der Datenlage leider nicht ermitteln. Es ist anzunehmen, dass der allgemeine Trend: Verringerung der Betriebszahlen und gleichzeitig höhere Anzahl der Viehbestände generell auch auf Beelitz zutrifft. Zumindest lässt sich dies für die Rinderhaltung aufgrund der aktuellen Daten vermuten. Grundsätzlich ist auch im Hinblick auf die örtliche Bestandsaufnahme anzunehmen, dass die Pferdehaltung in Beelitz eine größere Rolle in der Viehhaltung einnimmt.

#### □ Allgemeine Herausforderungen

Im Fachbeitrag zur Landwirtschaft im Regionalplan 3.0 Havelland-Fläming wird folgende Situation für die Landwirtschaft beschrieben<sup>56</sup>: In den vergangenen zwei Jahrzehnten hatten die landwirtschaftlichen Betriebe Brandenburgs nicht nur einen tiefgreifenden Strukturwandel zu bewältigen, sondern mussten sich auch unter schwierigen, sich häufig wandelnden und global beeinflussten Marktbedingungen behaupten. Zunehmend stellen sich die Landwirte den wachsenden Anforderungen zur Vermeidung von Belastungen für Wasser, Boden und Luft sowie des Natur- und Artenschutzes. Zugleich wird den landwirtschaftlichen Unternehmen durch Nutzungsänderungen anhaltend Fläche entzogen. Jedes Jahr geht Brandenburgs Landwirten Produktionsfläche durch Siedlungserweiterungen, Infrastrukturausbau, Aufforstungen und andere Maßnahmen verloren. In den Vergleichsjahren 2018 und 2019 schrumpfte die landwirtschaftlich genutzte Fläche dadurch um über 2.300 ha.

Die Landwirtschaftsbetriebe in Brandenburg sind nicht nur durch einen anhaltenden Flächenentzug betroffen, sondern müssen sich langfristig auch auf veränderte Produktionsbedingungen unter dem Einfluss des Klimawandels einstellen. In vielen Teilen des Landes wirtschaften die Landwirte schon heute unter schwierigen klimatischen Verhältnissen. Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist damit zu rechnen, dass sich die Landwirte in den kommenden Jahrzehnten insbesondere mit einem sich weiter anspannenden Wasserhaushalt auseinandersetzen müssen.

<sup>56</sup> Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Kap. 2.4 Landwirtschaftliche Bodennutzung, Planungskonzept Vorranggebiete für die Landwirtschaft, September 2021, S. 7 und 9.

## B.6.4 Energie und Klimaschutz/Stadtklima

Für die Stadt Beelitz liegen gegenwärtig keine spezifischen Konzepte, wie z.B. eine gemeindliche Wärmeplanung, Klimaschutz- und/oder Klimaanpassungskonzept vor. Solche Fachkonzepte sind Grundvoraussetzungen, um im Flächennutzungsplan zukünftige Zielaussagen zu formulieren und gegebenenfalls auch entsprechende Flächendarstellungen vorzunehmen. Nachfolgend kann nur versucht werden, die Rahmenbedingungen und die Potenziale der Stadt für zukünftiges kommunales Handeln im Themenfeld Energiewende und Klimaschutz darzulegen.

### B.6.4.1 Rahmenbedingungen

Mit dem neuen **Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG)** von 2023 wird erstmals konsequent das Erreichen des 1,5-Grad-Pfades aus dem Pariser Klimaschutzabkommens formuliert.

EEG-Novelle 2023

## Mehr erneuerbare Energien für mehr Klimaschutz

<p><b>Unsere Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Klimaerwärmung auf 1,5°C begrenzen</li> <li>■ <b>bis 2030 mind. 80 Prozent</b> des Bruttostroms aus erneuerbaren Energien</li> <li>■ Abhängigkeit von fossilen Energieträgern <b>verringern</b></li> </ul>	<p><b>Unsere Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Gesetzlicher Vorrang</b> für erneuerbare Energien</li> <li>■ EEG-Förderung über den Strompreis <b>beendet</b></li> <li>■ <b>Ausbaupfade</b> für Wind- und Solarenergie deutlich erhöhen</li> <li>■ <b>Höhere Vergütung</b> für Solaranlagen</li> <li>■ Bessere finanzielle Beteiligung der <b>Kommunen</b> bei Windenergie</li> </ul>
---	---

Quelle: [www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972](http://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972)

#### ☐ **Erneuerbare Energien bekommen Vorrang**<sup>57</sup>

*Bereits seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Das ist entscheidend, um das Ausbautempo zu erhöhen. Damit haben sie bei Abwägungsentscheidungen künftig Vorrang vor anderen Interessen. Somit kann das Tempo von Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich erhöht werden.*

#### ☐ **80 Prozent mehr Wind- und Solarstrom bis 2030**<sup>58</sup>

*Um das neue Ausbauziel für Wind- und Solarstrom zu erreichen, werden die Ausschreibungsmengen für die Zeit bis 2028/29 deutlich erhöht. Bis 2030 sollen mindestens 80 Prozent des Stromverbrauchs in Deutschland aus erneuerbaren Energien stammen. Das bedeutet fast eine Verdoppelung des Anteils am Gesamtstromverbrauch. Denn bis zum Ende dieses Jahrzehnts wird die Stromproduktion von 600 Terawattstunden auf 800 Terawattstunden steigen – für mehr elektrifizierte Industrieprozesse, Wärme und Elektromobilität.*

<sup>57</sup> [www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972](http://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972)

<sup>58</sup> ebenda

## □ Vereinfachungen beim PV-Ausbau<sup>59</sup>

*Bei kleinen EE-Anlagen bis 30 Kilowatt installierter Leistung wird es künftig zur Ausnahme, dass der Netzbetreiber beim Anschluss anwesend sein muss. Durch den vereinfachten Netzananschluss können Anlagen schneller in Betrieb genommen werden. Eine Förderung von Solaranlagen in Gärten wird für die Fälle ermöglicht, in denen ein Wohnhaus nicht zur Errichtung einer Solaranlage geeignet ist. Dies kann etwa Reetdächer betreffen oder aufgrund zwingender Hinderungsgründe des Denkmalschutzes der Fall sein. Die Regelung findet Anwendung, sobald die Bundesregierung in einer Rechtsverordnung festlegt, welche Gebäude nicht für Solaranlagen geeignet sind.*

*Die Flächenkulisse für Freiflächenanlagen wird maßvoll erweitert. Zu Konversionsflächen und verbreiterten Seitenrandstreifen neben Straßen und Bahngleisen kommen neue Kategorien wie Agri-PV, Floating-PV und Moor-PV hinzu. Dabei werden landwirtschaftliche und naturschutzverträgliche Aspekte berücksichtigt. Die neuen Kategorien werden in die reguläre PV-Freiflächenausschreibung integriert. Bestimmte Agri-PV-Anlagen sowie Moor-PV-Anlagen erhalten aufgrund ihrer höheren Kosten einen Bonus in den Ausschreibungen.*

## □ Ausbau an windschwachen Standorten wird attraktiver<sup>60</sup>

*Durch spezifische Maßnahmen wird die Erschließung von windschwächeren Standorten beim Ausbau der Windenergie insbesondere im Süden Deutschlands deutlich attraktiver. Das sogenannte Referenzertragsmodell, ein standortbezogenes Berechnungsmodell für die EEG-Vergütung, wird für windschwache Standorte verbessert. Zudem wird ein neuer Korrekturfaktor spezifisch für windschwache Standorte in den südlichen Bundesländern geschaffen. Auch wird die Größenbegrenzung für Pilotwindenergieanlagen aufgehoben. Für alle Standorte wird die Degression des Höchstwertes für die Förderung von Wind an Land für zwei Jahre ausgesetzt. Dadurch sollen Anreize für mehr Tempo beim Windausbau geschaffen werden.*

Zur Erreichung der Klimaziele sollen zwei weitere Gesetze am 1. Januar 2024 in Kraft treten: Das Gesetz für die **Wärmeplanung** und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze<sup>61</sup> und das **Gebäudeenergiegesetz**.

**Die kommunale Wärmeplanung** ist ein langfristiger und strategisch angelegter Prozess mit dem Ziel einer weitgehend klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2045. Sie ist als integraler und eigenständiger Teil der kommunalen Energieleitplanung zu verstehen. Grundsätzlich sollte die Wärmeplanung das gesamte Gemeindegebiet umfassen und die privaten Wohngebäude, die kommunalen Liegenschaften und die gewerblichen Gebäude darstellen.

*Wichtige Elemente einer kommunalen Wärmeplanung sind u.a. Bestands- und Potenzialanalysen, Zielszenarien, Strategieentwicklung sowie die Berücksichtigung erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie von Wärmenetzen.*

Das **Gebäudeenergiegesetz** zielt darauf ab, dass in der Zukunft nur noch Heizanlagen eingebaut werden dürfen, die über einen längeren Zeitraum hinweg sicherstellen können, dass mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien genutzt werden. Damit will der Gesetzgeber in den kommenden Jahren das Heizen in Deutschland energieeffizienter und nachhaltiger machen. Adressaten des Gesetzes sind demnach die einzelnen Hauseigentümer.

<sup>59</sup> [www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/10/05-neuer-schwung-fuer-erneuerbare-energien.html](http://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2022/10/05-neuer-schwung-fuer-erneuerbare-energien.html)

<sup>60</sup> ebenda

<sup>61</sup> [www.klimaschutz-niedersachsen.de/zielgruppen/kommunen/kommunale-waermeplanung](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de/zielgruppen/kommunen/kommunale-waermeplanung) und [difu.de/presse/pressemitteilungen/2023-06-29/kommunale-waermeplanung-in-kleinen-kommunen-antworten-auf-10-wichtige-fragen#](http://difu.de/presse/pressemitteilungen/2023-06-29/kommunale-waermeplanung-in-kleinen-kommunen-antworten-auf-10-wichtige-fragen#)

## □ Energiestrategie 2040 – Land Brandenburg

Das Land Brandenburg hat eine Energiestrategie zur Erreichung der Energiewende mit folgenden Zielsetzungen verfasst:<sup>62</sup>

### Zusammenfassung der quantitativen bzw. qualitativen strategischen Ziele (I-VI)

#### I: Energieeffizienz erhöhen

- Primärenergieverbrauch (PEV) gegenüber dem Basisjahr 2007 senken
  - Bis zum Jahr 2030: um 23 % auf 504 PJ (140 TWh)
  - Bis zum Jahr 2040: um 39 % auf 398 PJ (111 TWh)
- Endenergieverbrauch (EEV) bis 2040 senken (Stand 2019: 322 PJ)

#### II: Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch ausbauen

- Anteil erneuerbarer Energien am PEV erhöhen
  - Bis zum Jahr 2030: auf einen Zielkorridor von 42 % bis 55 %, entspricht mindestens 211 PJ (59 TWh)
  - Bis zum Jahr 2040: auf einen Zielkorridor von 68 % bis 85 %, entspricht mindestens 270 PJ (75 TWh)
- Anteil erneuerbarer Energien am Verbrauch von Strom und Wärme erhöhen
  - Ab dem Jahr 2030: Anteil am Stromverbrauch: 100 %
  - Bis zum Jahr 2040: Anteil am Wärmeverbrauch: 82 %
- Planerische Sicherung für die Windenergienutzung
  - Bis zum Jahr 2032: 2,2 % der Landesfläche
  - Bis zum Jahr 2040: Regelmäßige Überprüfung eventueller Flächenmehrbedarfe

#### III: Aufbau und Ausbau der Wasserstoffwirtschaft

- Wasserstoff als Schlüsselrolle zur Unterstützung verschiedener energiesystemrelevanter Herausforderungen im Transformationsprozess:
  - Dekarbonisierung aller Sektoren initiieren und voranbringen
  - Wertschöpfungs- und Exportpotenziale durch neue Wasserstofftechnologien steigern
  - Versorgungssicherheit durch Energieträgereigenschaft gewährleisten

#### IV: Klimaneutrale, zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung gewährleisten

- Klimaneutralität bis 2045 herstellen
- Systemtransformation des Energieversorgungssystems weiterführen
- Sektorenkopplung einführen
- Speichertechnologien einbinden
- Netzaus- und -umbau forcieren
- Für eine preisgünstige Energieversorgung einsetzen
- Offenheit gegenüber Technologien gewährleisten, die den Zielen der ES 2040 und des Klimaplans dienen

<sup>62</sup> Energiestrategie 2040, Land Brandenburg, MWAE, September 2022, S. 63

**V: Wirtschaftliche Beteiligung, Akzeptanz und Unterstützung der Energiewende steigern**

- Transparente Informationspolitik weiterführen
- Wirtschaftliche Beteiligung ausbauen
- Regionale, kommunale und sektorale Energiekonzepte unterstützen

**VI: Beschäftigung und Wertschöpfung stabilisieren und weiterentwickeln**

- Abrupte soziale und wirtschaftliche Strukturbrüche in der Braunkohleindustrie vermeiden
- Arbeitsplatzangebote bei erneuerbaren Energien unterstützen
- Qualitative Beschäftigungseffekte durch Innovationen im Energiebereich voranbringen

*Die Energiestrategie bindet sich in die klimapolitischen Regelungen auf nationaler, europäischer und globaler Ebene ein und bildet zusammen mit dem Klimaplan, der Wasserstoffstrategie, der Klimaanpassungsstrategie und weiteren klimarelevanten Maßnahmen des Landes Brandenburg die Grundlage für eine erfolgreiche Energiewende in Brandenburg.*

*Aufgrund der Dynamik der politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen stellt die Energiestrategie 2040 mit ihrem Leitszenario und dem dynamischen Zielsystem eine fortzuschreibende Basis für die weitere strategische Ausrichtung der brandenburgischen Energiepolitik. Hierzu bildet der kontinuierliche Prozess aus Umsetzung, Monitoring, Überprüfung und Zielanpassung die Grundlage für die in einem wiederkehrenden Zyklus stattfindende Weiterentwicklung der Energiestrategie 2040. Innerhalb des energiepolitischen Zielvierecks – bestehend aus der Klimaneutralität und Umweltverträglichkeit, der Akzeptanz und Beteiligung, der Wirtschaftlichkeit sowie der Versorgungssicherheit – wird mit sechs strategischen Zielkriterien der Umbau des Energiesystems verfolgt.*

*Durch die Erhöhung der Energieeffizienz soll der Primärenergieverbrauch im Vergleich zu 2007 bis 2030 um 23 % und bis 2040 um 39 % gesenkt werden. Um bis 2045 die Klimaneutralität zu erreichen ist ein kontinuierlicher Ausbau der erneuerbaren Energien erforderlich. Für den Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch bis 2030 wird ein Zielkorridor von 42 bis 55 % und bis 2040 von 68 bis 85 % angestrebt. Ab dem Jahr 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch bilanziell 100 % betragen. Insbesondere Wind- und Solarenergie müssen durch geeignete Rahmenbedingungen gefördert werden, da hier die größten Potenziale liegen. Bis 2040 sollen 15 GW Leistung durch Windkraft- und 33 GW Leistung durch Photovoltaikanlagen installiert sein.*

*Wasserstoff wird als Energieträger in dem zukünftigen dekarbonisierten Energiesystem eine zentrale Rolle spielen. Für den Erfolg der Energiewende, ist eine klimaneutrale, zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung zu gewährleisten. Hierfür wird die Sektorenkopplung, die Einbindung von Speichertechnologien und der Netzaus- und -umbau forciert. Die Förderung von Forschung und Entwicklung im Energiebereich wird als Grundlage für Fortschritt angesehen.*

*Um die Akzeptanz in der Bevölkerung, insbesondere für den Ausbau erneuerbarer Energien, zu steigern, ist eine transparente Informationspolitik notwendig. Die Unterstützung regionaler, kommunaler und sektoraler Energiekonzepte, soll eine wirtschaftliche Beteiligung ermöglichen. Innovationen und Arbeitsplatzangebote im Bereich erneuerbarer Energien sollen gefördert werden, um qualitative Beschäftigungseffekte zu bewirken.*

*Um diese ambitionierten Ziele des Landes Brandenburg zu erreichen, werden geeignete Maßnahmen und Instrumente in einem begleitenden Maßnahmenkatalog definiert, umgesetzt und durch ein regelmäßiges Monitoring hinsichtlich ihrer Effektivität überprüft.*

## ☐ Klimaschutz/Klimaanpassung

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat 2018 das Integrierte Klimaschutzkonzept 2019-2029 aufgestellt. Ziel ist es Klimaschutzaktivitäten im Landkreis Potsdam-Mittelmark zu verstärken und auszuweiten, um die nationalen Treibhausgasminderungsziele zu erreichen. Das Klimaschutzkonzept gibt als politische und gesellschaftliche Planungs- und Entscheidungshilfe 44 Maßnahmen vor, die es umzusetzen gilt<sup>63</sup>.

Modellprojekt	
Kernmaßnahme	
Ergänzungsmaßnahme	
weiterführende Maßnahme	
bereits laufende Maßnahmen	

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>I. Eigener Verantwortungsbereich des Kreises</b>				
<b>M1</b>	<b>Modellprojekt energieeffizientes Verwaltungsgebäude</b>	hoch	hoch	mittelfristig
I.1	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit	hoch	mittel	kurzfristig
I.2	Personalstelle(n) Klimaschutz	hoch	mittel	mittelfristig
I.3	Kreiseigenes Energiemanagement (KEM)	hoch	mittel	kurzfristig
I.4	Klima- und umweltgerechte Beschaffung	mittel	gering	kurzfristig
I.5	Klimagerechter Fuhrpark	mittel	mittel	kurzfristig
I.6	Prima-Klima-Bus	mittel	mittel	mittelfristig
I.7	Solarenergie auf kreiseigenen Gebäuden	mittel	hoch	mittelfristig
I.8	Digitalisierung der Dienstleistungen	mittel	mittel	kurzfristig
I.9	Förderrichtlinie "Energie, Klimaschutz, Umwelt"	hoch	hoch	kurzfristig
L1	Agenda 21 Preis des LK	hoch	mittel	laufend
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>II Maßnahmen mit den bzw. für die Kreiskommunen</b>				
<b>M2</b>	<b>Modellprojekt "Klimaschutzagentur"</b>	hoch	hoch	mittelfristig
II.1	Kommunales Energiemanagement (KEM) der kreiszugehörigen Kommunen	hoch	niedrig	kurzfristig
II.2	Netzwerk Energie, Klimaschutz, Klimawandel	mittel	gering	mittelfristig
II.3	Nutzung von Landschaftspflegeabfällen	mittel	mittel	kurzfristig
II.4	Klimafreundliche B-Pläne der Kommunen	hoch	gering	kurzfristig
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>III Mobilität</b>				
<b>M3</b>	<b>Aufbau einer Mobilitätsmanagementzentrale</b>	hoch	hoch	kurzfristig
III.1	Ausbau Elektromobilität	hoch	mittel	langfristig
III.2	Gezielte Öffentlichkeitsarbeit zum Radverkehr	hoch	gering	langfristig
III.3	Radwege zwischen den Ortsteilen	mittel	hoch	langfristig
III.4	Betriebliche Mobilität	hoch	mittel	kurzfristig
III.5	Weitere Optimierung ÖPNV	hoch	hoch	langfristig
L2	Neue Ladepunkte für Elektromobilität	mittel	hoch	laufend
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>IV Energieerzeugung, -versorgung</b>				
<b>M4</b>	<b>Modellprojekt Power-to-X für die regiobus-Flotte PM</b>	mittel	hoch	mittelfristig
IV.1	Konzept "Strategie Wärmewende"	mittel	mittel	mittelfristig
IV.2	Solar-Dachflächenpotenzialkataster	hoch	gering	kurzfristig
IV.3	Entwicklung einer BHKW-Strategie	mittel	mittel	mittelfristig
L3	Neue Energien Forum Feldheim	hoch	hoch	laufend
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>V Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Industrie</b>				
V.1	Kreativer Tourismus - klimafreundlich!	hoch	gering	kurzfristig
V.2	Energieeffizienz für Betriebe	mittel	hoch	mittelfristig
V.3	Regionales Logistiksystem	mittel	gering	mittelfristig
L4	Netzwerktreffen "ArgeEE"	hoch	niedrig	laufend

<sup>63</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept 2019 – 2029, Maßnahmenkatalog, LK Potsdam-Mittelmark, 2018, S.1

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>VI</b>	<b>Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Umwelt</b>			
VI.1	Moorstandorte und Wasserregulierung	niedrig	niedrig	mittelfristig
VI.2	Unser Wald - unser Klimaschützer	hoch	niedrig	langfristig
VI.3	Landwirtschaftliche Flächen als CO <sub>2</sub> -Speicher	gering	gering	mittelfristig
VI.4	Förderung ökologischer Landwirtschaft	hoch	gering	kurzfristig
VI.5	Biogas-Anlagen zur regionalen Energie-Nutzung	mittel	gering	mittelfristig
L5	Wissen für Waldbesitzer	hoch	niedrig	laufend
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Priorisierung	Aufwand	Umsetzungszeitraum
<b>VII</b>	<b>Private Haushalte</b>			
<b>M5</b>	<b>Aus der Region für die Region</b>	hoch	mittel	mittelfristig
VII.1	Aktion "Thermografie" in Quartieren	gering	gering	kurzfristig
VII.2	Kampagne CO <sub>2</sub> -Diät	gering	gering	mittelfristig
VII.3	Tauschring für Konsumgüter	gering	gering	mittelfristig
VII.4	Ausbau Feldheim zur Klimabildungsstätte	hoch	mittel	kurzfristig
VII.5	"Zero Waste"-Projekt (Schwerpunkt Plastikvermeidung)	gering	gering	kurzfristig

#### B.6.4.2 Potenziale Stadt Beelitz

Die Stadt Beelitz hat zu den Themenbereichen Energiewende und Klimawandel eine eigene Ratgeberseite auf ihrer Homepage eingerichtet. Über dieses Informationsportal können sich interessierte Bürger über die aktuellen Gesetze und Verordnungen, über Förder- und Beratungsmöglichkeiten und Energiespartipps informieren. Zudem wird ein Überblick über alternative Mobilitätsmöglichkeiten und erneuerbare Energien gegeben.

Folgende Klimaschutz-Maßnahmen wurden bisher in der Stadt Beelitz durchgeführt:

- Energiemanagement und Sanierung/Modernisierung städtischer Liegenschaften,
- Oberschule mit Solaranlage,
- Bürgersolaranlagen,
- Modernisierung der Straßenbeleuchtung,
- Installation von BHKWs (Kiefernwald, WTA) der Stadtwerke Beelitz

Die bisherigen Aktivitäten in der Stadt Beelitz sind im Wesentlichen dem Sektor Energie-Sparen zuzuordnen.

Ein Beispiel für nachhaltige Energiegewinnung ist die **Biogasanlage der Agrar GbR Wittbrietzen**. In der 340 kW-Anlage werden Gülle und Reststoffe des Betriebes verwertet, um Gas und Wärme zu erzeugen – zum Heizen sowie zum Trocknen von Getreide, Saatgut und Holz. Die anfallende Wärme versorgt umliegende Haushalte mit Heiz-Wärme. Der gewonnene Gärrest wird als organischer Dünger auf den umliegenden Feldern verwertet. Dies führt zu einer fast vollständigen Kreislaufwirtschaft ohne nennenswerte Transportwege. Die Anlage wurde 2015 mit dem Agenda21-Preis des Landkreises ausgezeichnet.

Welche Potenziale sich im Bereich der nachhaltigen Energiegewinnung ergeben, lässt sich aufgrund der fehlenden Fachgutachten nur sehr pauschal benennen. Aus dem Energie Portal des Landes Brandenburg lassen sich folgende Eckdaten aus den abrufbaren Steckbriefen (s. Anhang) ermitteln:

### B.6.4.2.1 Solarenergie

Zwischen 2010 und 2020 hat sich die Summe der installierten PV-Anlagen auf Dächern in der Stadt fast vervierfacht. Die gewonnene Energiemenge beträgt sogar achtmal so viel wie 2010.

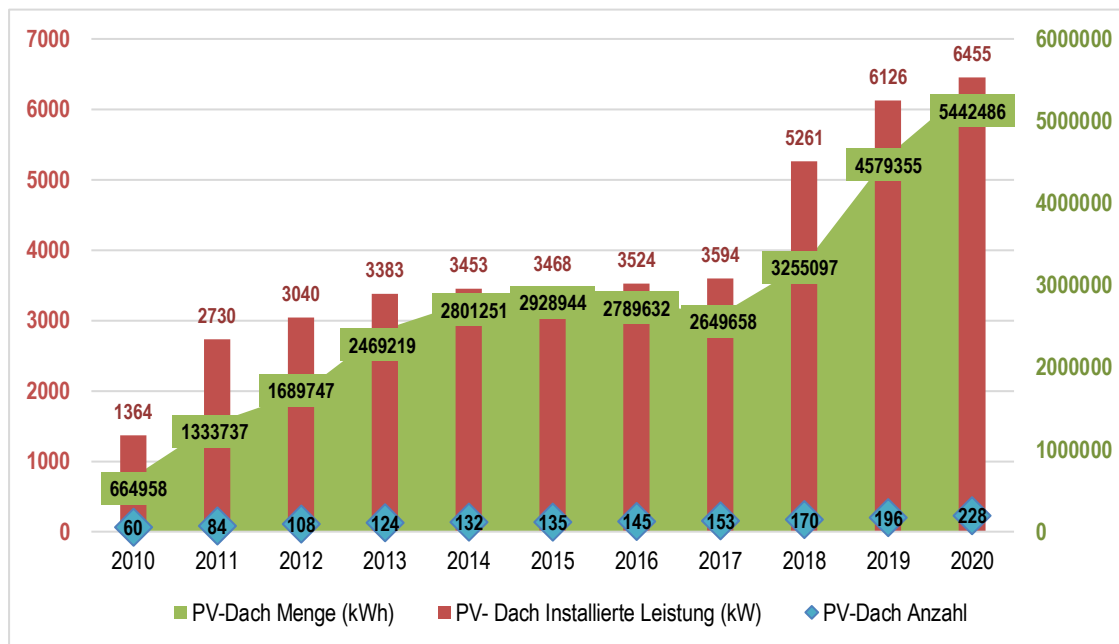


Abb. 86: Übersicht installierte Solaranlagen (Dach) zwischen 2010 und 2020

Quelle: energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/daten-karten/statistiken/photovoltaikanlagen

Wieviel Potenzial im Bereich der Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen in der Stadt Beelitz liegt, zeigt nachfolgende Abbildung.

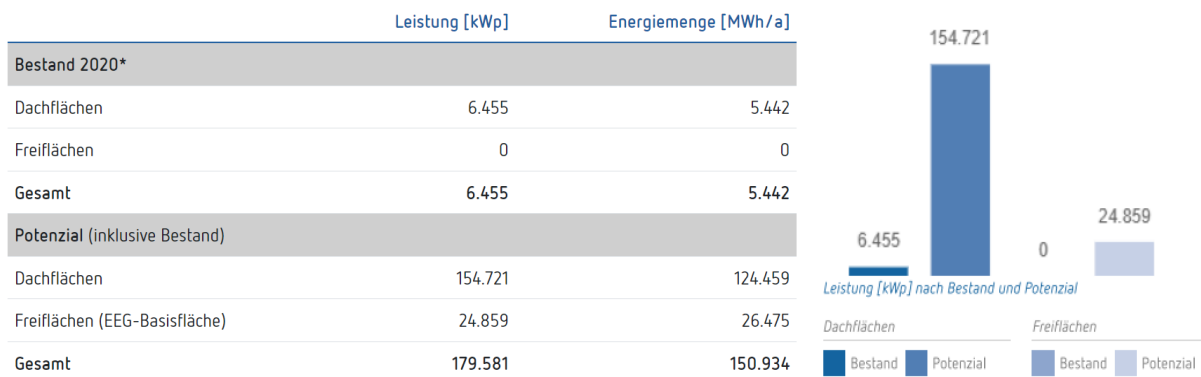


Abb. 87: Photovoltaikanlagen -Bestand und Potenzial

Quelle: Energieportal Brandenburg, Steckbrief Solarpotenzialanalyse Stadt Beelitz, Berichtsjahr 2020

Wie aus der Abbildung ersichtlich, ist das Potenzial für Installationen auf Dachflächen bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Interessierte Bürger können im Energieportal Brandenburg die Eignung ihres Hauses für die Nutzung mit PV-Anlagen überprüfen (s. Anhang). Demnach haben 12.420 der untersuchten Gebäude (fast 75 %) geeignete Dachflächen zur Installation einer PV-Anlage.

Im Energieportal Brandenburg werden<sup>64</sup> neben den Dachflächen die für Freiflächenanlagen geeigneten EEG-Basisflächen gezeigt, d.h. die Flächen, die nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz für PV-Freiflächenanlagen genutzt werden sollen und bei denen keine übergeordneten naturschutzrechtlichen oder landesplanerischen Belange entgegenstehen. Ebenso werden die Potenziale für PV-Freiflächenanlagen außerhalb der EEG-förderfähigen Flächenkulisse dargestellt.

<sup>64</sup> [www.energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/tools/solaratlas-brandenburg/freiflaechen](http://www.energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/tools/solaratlas-brandenburg/freiflaechen)

*Die Potenzialanalyse über nutzbare Flächen für Photovoltaik-Freiflächen wurde nach dem EEG 2023 aktualisiert (Stand Dezember 2022).*

Insgesamt bestehen in Beelitz nach dem Energieportal sehr geringe und allenfalls sehr kleinflächige Potenziale für konventionelle Freiflächenanlagen (Auswertung Stand März 2022: ca. 11,6 ha geeigneter EEG-Flächen); diese liegt in großem Umfang an den großflächigen Waldflächen und Landschaftsschutzgebieten. Die größten Potenziale laut dem Energieportal Brandenburg werden im Bereich der Agri-Photovoltaik-Anlagen rund um Busendorf gesehen (s. Anhang). Das Fraunhofer-Institut<sup>65</sup> bezeichnet *Agri-Photovoltaik (Agri-PV) als ein Verfahren zur gleichzeitigen Nutzung von Flächen für die landwirtschaftliche Pflanzenproduktion (Photosynthese) und die PV-Stromproduktion (Photovoltaik). Agri-PV deckt ein breites Spektrum in der Intensität und Art landwirtschaftlicher Nutzung und im Mehraufwand für den PV-Anlagenbau ab. Dieses Spektrum reicht vom Anbau von Sonderkulturen und intensiven Ackerkulturen mit speziellen PV-Montagesystemen bis zu extensiver Beweidung mit marginalen Anpassungen auf der PV-Seite. Damit steigert Agri-PV die Flächeneffizienz und ermöglicht den Ausbau der PV-Leistung bei gleichzeitigem Erhalt fruchtbarer Ackerflächen für die Landwirtschaft oder in Verbindung mit der Schaffung artenreicher Biotope.*

Nicht in den Ergebnissen des Energieportals enthalten ist die seit Anfang 2023 eingeführte Privilegierung von Photovoltaikanlagen in einem 200 m Korridor entlang von Bundesautobahnen und von mindestens zweigleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes.

Die Erstellung von Photovoltaikanlagen in diesen Privilegierungskorridoren ist im überwiegenden öffentlichen Interesse. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht beurteilbar, wie sich die geänderte Gewichtung bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit in den Privilegierungskorridoren in z. B. Landschaftsschutzgebieten auswirkt.

Die Stadt Beelitz stellt zurzeit einen Bebauungsplan in Beelitz-Buchholz für ein PV-Freiflächenanlage auf. Die öffentliche Auslegung hat im Sommer 2023 stattgefunden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,45 ha und liegt nordöstlich des Ortsteils Buchholz. Das Plangebiet lässt sich als zurzeit nicht genutzte landwirtschaftliche Fläche beschreiben, das in einem benachteiligten Gebiet nach § 3 Nr. 7 EEG 2021 liegt und sich innerhalb der Förderkulisse des EEG entlang der Bahnstrecke Jüterbog – Nauen befindet. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Photovoltaik-Anlage als Bestand dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass der Bebauungsplan bis zum Verfahrensabschluss des FNP Rechtskraft erlangt haben wird.

<sup>65</sup> [www.ise.fraunhofer.de/de/leitthemen/integrierte-photovoltaik/agri-photovoltaik-agri-pv.html](http://www.ise.fraunhofer.de/de/leitthemen/integrierte-photovoltaik/agri-photovoltaik-agri-pv.html)

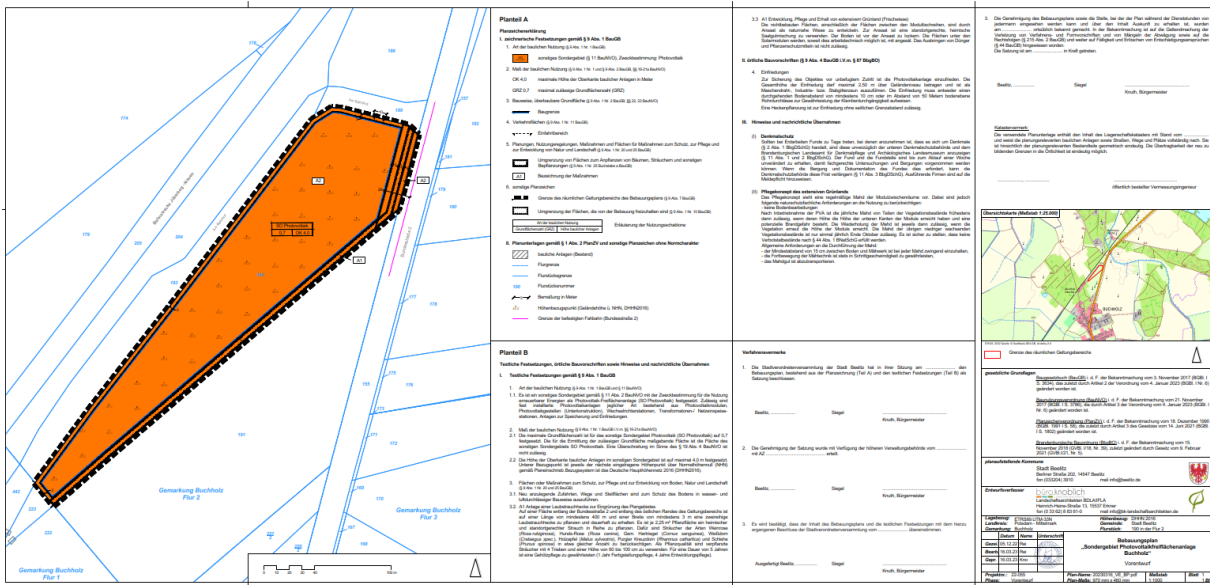


Abb. 88: Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage Buchholz (Vorentwurf 16.03.2023)

Die Stadt Beelitz hat zudem einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet AGRI-Photovoltaik Kiebitzberg“ in der Stadtverordnetensitzung im Mai 2024 beschlossen.

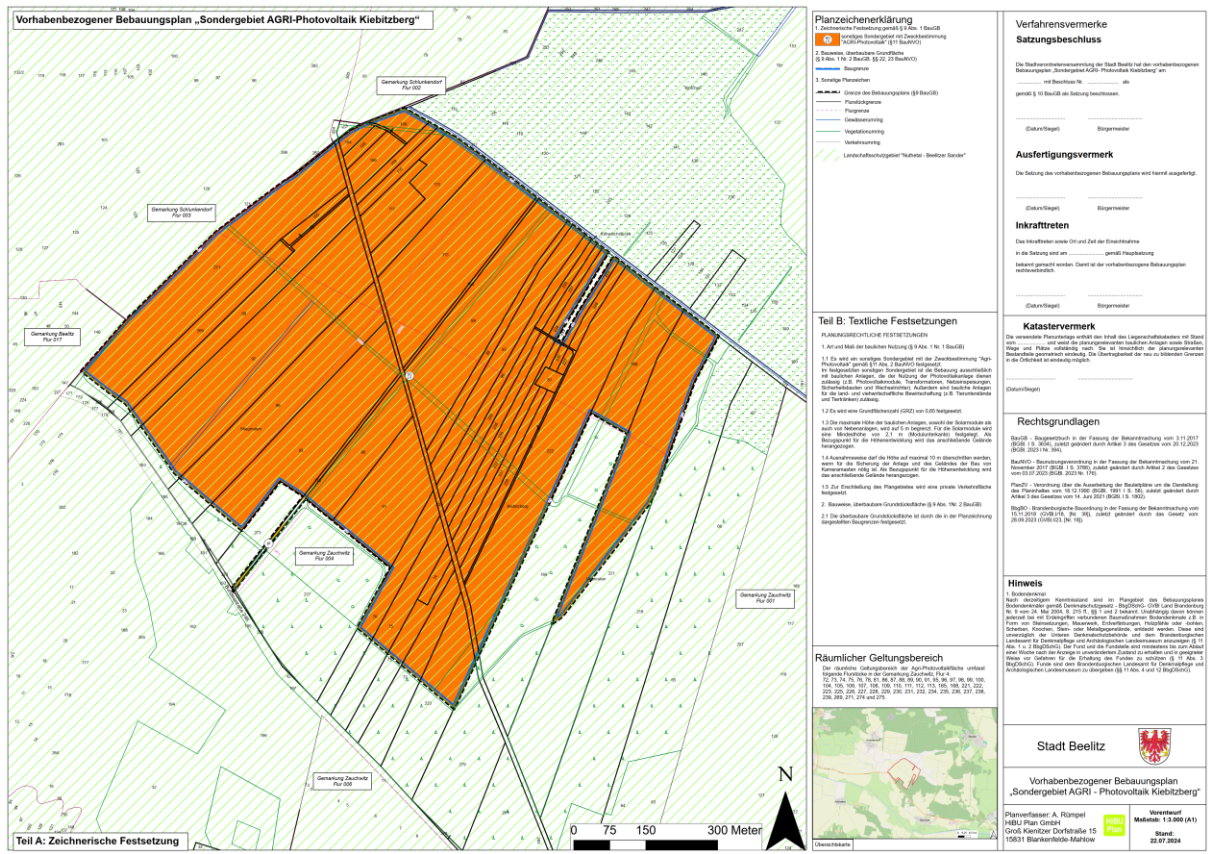


Abb. 89: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet AGRI-Photovoltaik Kiebitzberg“ (Vorentwurf 22.07.2024)

### **B.6.4.2.2 Windenergie**

Neben der Solarenergie ist die Windkraftnutzung ein weiterer wichtiger Baustein zum beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien. Für die Errichtung von Windkraftanlagen in Brandenburg sind die einzelnen Regionen im Land zuständig. Zurzeit stellen alle fünf Regionen neue Regionalpläne auf. In ihnen wird u.a. die raumordnerische Nutzung und Steuerung von Windkraftanlagen geregelt. Mit dem „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ vom 28. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) wurde ein neuer Rechtsrahmen geschaffen. Die gemeinsame Landesplanung überarbeitet die Richtlinie für die Regionalpläne. Die bisherige "Ausschlussplanung" mit Eignungsgebieten wird von einer "Angebotsplanung" mit Vorranggebieten abgelöst.<sup>66</sup>

#### **□ Windenergienutzung – Regionalplanung Havelland-Fläming**

Nach dem Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz) vom 2. März 2023 sind in der Region Havelland – Fläming bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % und bis zum 31. Dezember 2031 mindestens 2,2 % der Regionsfläche für Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele).

Mit dem Erreichen des regionalen Teilflächenzieles wird das Regime der Privilegierung der Windenergieanlagen nach § 35 BauGB und der Steuerungsmöglichkeit durch den Regionalplan bzw. Flächennutzungsplan nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ersetzt durch die Zulässigkeit von Windenergieanlagen in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten für die Windenergie. Außerhalb der festgelegten Vorranggebiete richtet sich die Zulässigkeit von Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 2 BauGB.

Der auf dem neuen rechtlichen Rahmen vorliegende Entwurf des Sachlichen Teilregionalplanes Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 15. Juni 2023 weist auf dem Gebiet der Stadt Beelitz das Vorranggebiet für die Windenergienutzung Nr. 16 „Reesdorf“ westlich von Beelitz und der Autobahn in einer Größe von 236 ha aus.

---

<sup>66</sup> [www.energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/themen/wind/regionalplaene](http://www.energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/themen/wind/regionalplaene)

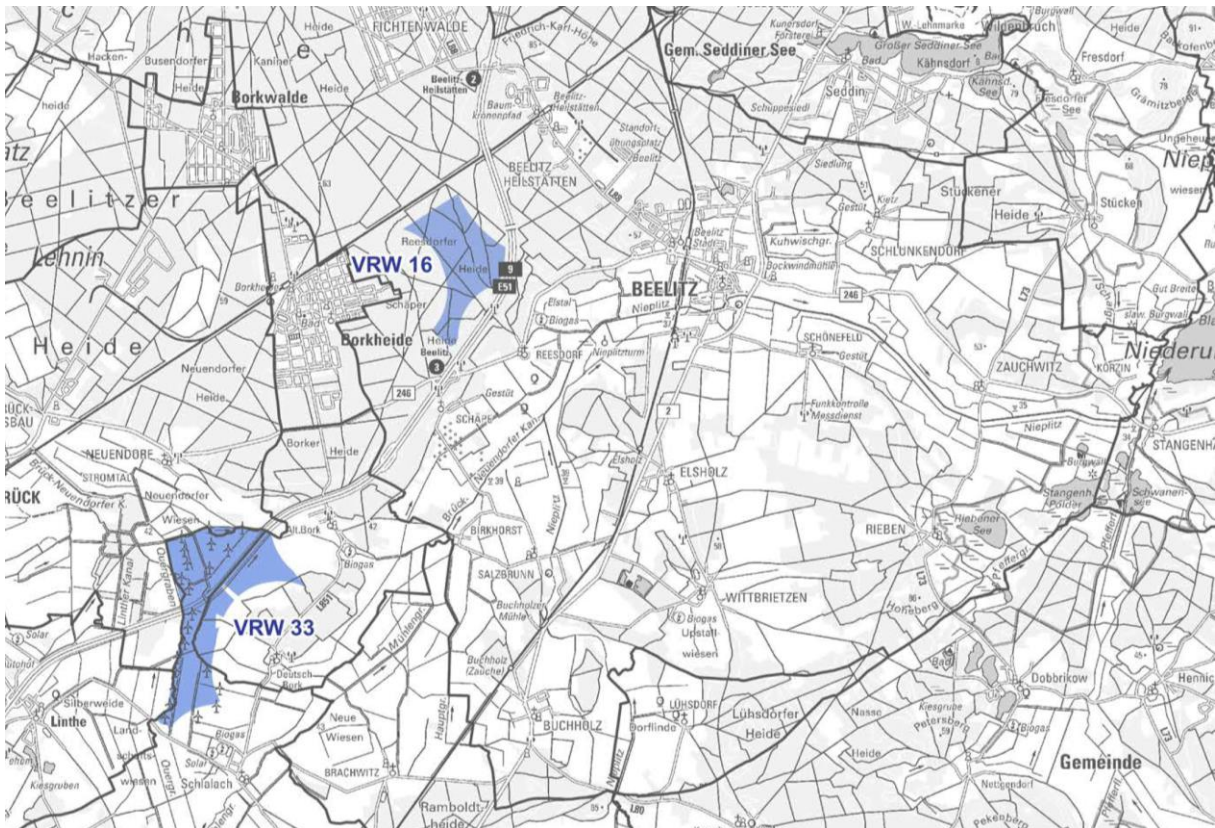


Abb. 90: Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming - Ausschnitt Beelitz, Entwurf vom 15. Juni 2023

Quelle: [www.havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-Festlegungskarte.pdf](http://www.havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-Festlegungskarte.pdf)

Da sich der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 noch in Aufstellung befindet, wird von einer Übernahme der Flächendarstellung Sonderbauflächen Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan zunächst abgesehen. Im Übrigen sind hier bereits 12 Anlagen genehmigt worden. Die Darstellung von Wald in diesem Bereich stellt auch kein Umsetzungshindernis dar, da es bei Realisierung eines Windparks nur kleinflächig für Fundamente, Kranaufstellflächen und Zuwegungen zu einer Waldumwandlung kommen muss und im Übrigen und flächig überwiegend der Wald bestehen bleibt.

Für die Stadt Beelitz besteht planungsrechtlich die Möglichkeit einer Ausweisung zusätzlicher Sondergebiete. Aus dem Standortkonzept für den Teilregionalplan Windenergie ist jedoch nur eine Potenzialfläche erkennbar, die westlich von Fichtenwalde liegt und auf Grund des Kriteriums 5 km – Abstand zwischen Windparks unberücksichtigt geblieben ist.

#### B.6.4.2.3 Biomasse

In der Stadt Beelitz befinden sich zwei Biogasanlagen mit einer Leistung von zusammen 650 kW, die im Jahr 2022 mit 3.970 MWh zur Stromerzeugung beigetragen haben.

Untersuchungen über weitere Potenziale in Beelitz und Kenntnisse über Zuwachs-Planungen liegen nicht vor.

#### B.6.4.3 Stadtklima

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurde für die Stadt Beelitz auf Basis des digitalen Geländemodells, vorhandene Siedlungsgebiete und Biotoptypen eine Klimafunktionskarte erstellt.

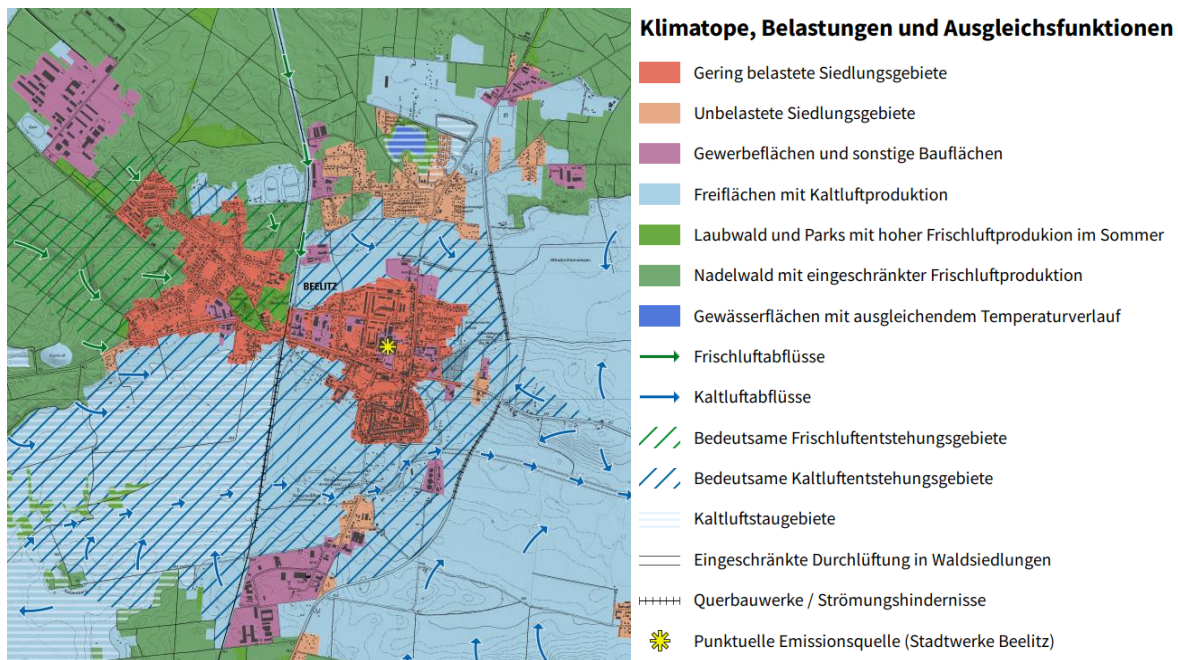


Abb. 91: Klimafunktionskarte Ausschnitt Beelitz Hauptort

Quelle: Landschaftsplan, Klimafunktionskarte, September 2023

Die Karte zeigt die unterschiedlichen Klimatope, Hitzebelastungen und Räume mit klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Stadt Beelitz. Eine ausführliche Betrachtung und Beschreibung der lokalen klimatischen Verhältnisse findet sich im Landschaftsplan, Kap. 4.5.2. Für die Flächennutzungsplanung sind folgende Aussagen von Relevanz:

- **Ortskern von Beelitz:** Der Siedlungskörper des Hauptortes ist eher kleinflächig und geprägt durch eine offene Bebauungsstruktur und geringe Gebäudehöhen. Die Belastungen, die insbesondere in der Aufheizung versiegelter Fläche am Tage und verminderten Abkühlung in der Nacht liegen, sind insgesamt als gering einzustufen. Der städtische Siedlungskörper von Beelitz wird deshalb als gering klimatisch belastetes Siedlungsgebiet bewertet.
- **Freilandklimatope** weisen einen ausgeprägten Tag-Nacht-Unterschied der Lufttemperatur aus. Vor allem die dicht vegetationsbestandenen Freiland-Flächen, ohne waldartiger geschlossenen Vegetation, zeichnen sich durch hohe Verdunstungsraten aus. So können allein durch die Transpiration erhebliche Mengen Kaltluft entstehen. Durch den Offenland-Charakter kann die nächtliche Kaltluft vergleichsweise ungehindert durch den Wind abtransportiert werden oder der Schwerkraft folgend in tieferes Gelände abfließen. Zu den großflächigen Freilandklimatopen in Beelitz gehört vor allem die Niederung der Nieplitz mit ihren ausgedehnten Wiesen und Weiden sowie randlichen Ackerflächen. Auch die Landwirtschaftsflächen auf den höher gelegenen Moränen und Sandern zwischen Wittbrietzen, Elsholz und Schönefeld sowie die Niederung im Ortsteil Busendorf sind große Freilandklimatope.
- **Wälder** haben klimatisch ein ausgeglichenes lokales Klima mit geringerer Temperaturamplitude (weniger Aufheizung am Tag durch Beschattung des Kronendachs und geringere Abkühlung in der Nacht.). Ein Austausch mit der Umgebung findet kaum statt, die ausgleichende Wirkung ist lokal auf den Wald begrenzt. Der Wald ist aber ein wichtiger Frischluftproduzent durch die Filterwirkung von Staub und gasförmigen Schadstoffen. Wälder als Frischluftentstehungsgebiete sind wertvolle Regenerationszonen der Luft und Erholungsräumen für den Menschen.
- **Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflüsse:** Für den lokalklimatischen Ausgleich des gering belasteten Stadtgebietes von Beelitz sind damit Kaltluftentstehungsgebiete bedeutsam, die nah am Belastungsraum und möglichst höher als dieser, oder zumindest in Windrichtung (West-Südwest) des städtischen Siedlungskörpers liegen. Dies sind zunächst die Hanglagen und Nie-

derungsbereiche südwestlich der Stadt. Die Freiflächen nördlich und östlich der Stadt sind hingegen nur in geringerer Entfernung relevant. Diese sind die Niederung um den Kuhwischgraben und die Freiflächen bis zur B2. Über diese hinaus ist nur das zur Stadt abfallende Gelände der bis auf 46 m reichenden Anhöhe (an der B 246) den bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebieten zuzuordnen.

Im Rahmen der vorbereitenden und insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung ist das Wissen, um die stadtklimatischen Zusammenhänge in der Stadt Beelitz von Bedeutung. So können durch Anordnung der Gebäudekörper, der Straße und Anlagen zur Oberflächenentwässerung klimatische Austauschvorgänge erhalten bzw. zum Teil auch aktiv durch Grünanlagen befördert werden.

## C. Prämissen, Entwicklungsziele und Handlungsstrategien

Die Zielsetzungen sind mit Aussagen des INSEKs und des Masterplanes für Beelitz-Heilstätten im laufenden Verfahren zu aktualisieren.

### C.1 Siedlungsentwicklung/Innenentwicklung

Die Stadt Beelitz ist als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Werder (Havel) im Weiteren Metropolenraum (WMR) angesiedelt. Gemäß des LEP HR sind Mittelzentren im WMR Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, die über den eigenen Bedarf hinausgehen können und quantitativ keinen Einschränkungen unterliegen. Dies gilt umso mehr, wenn die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld von Schienenhaltepunkten entwickelt wird, die in weniger als 60 Fahrminuten von den Metropolen Berlin und Potsdam entfernt liegen. Damit wird den Ober- und Mittelzentren im WMR ein eindeutiger Auftrag erteilt, auch die Entwicklungsimpulse aus den benachbarten Metropolen mit in die zukünftige Wohnbauentwicklung einzubeziehen und entlastend für die dortigen Wohnungsmärkte zu agieren.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung ist demnach nicht nur an den stadteigenen Entwicklungserfordernissen auszurichten, sondern sollte auch auf die zukünftig wachsende Wohnraumnachfrage aus den benachbarten Metropolen reagieren. Die Stadt Beelitz steht somit vor den Herausforderungen einerseits den absehbaren demografischen Prozessen in der Stadt pro aktiv zu begegnen und gleichzeitig die Chance einer Angebotsplanung zu ergreifen. In diesem Zusammenhang wird es wichtig sein, die Funktionen einzelner Teilräume richtig einzuordnen und zu stärken sowie Wirkungszusammenhänge frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Die einzelnen zu bildenden Schwerpunktbereiche sollen sich bestenfalls in ihren Funktionen ergänzen, Konkurrenzsituationen innerhalb der Stadt sind zu vermeiden. Aus diesem Grund wird zunächst ein abgestuftes Siedlungsentwicklungsmodell für die Stadt Beelitz entwickelt, in dem die zukünftigen Entwicklungsziele und die Funktionszuordnungen für die einzelnen Siedlungsteile festgelegt sind.

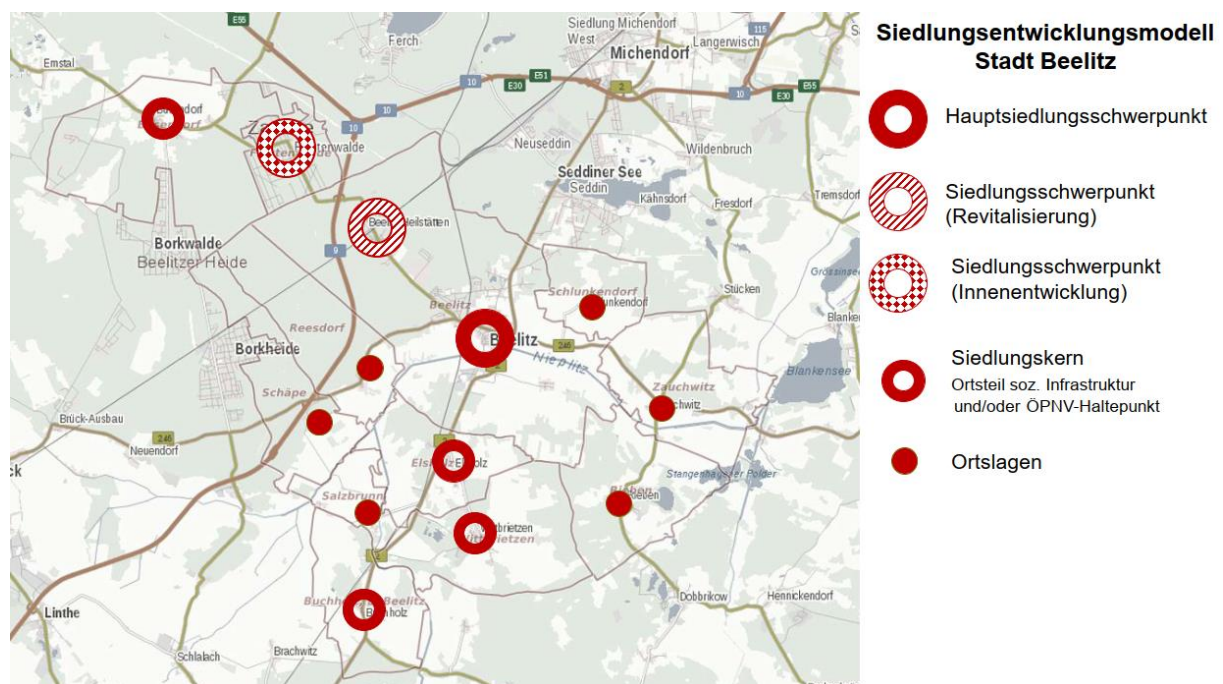


Abb. 92: Siedlungsentwicklungsmodell Stadt Beelitz

Quelle: Kartengrundlage Geoportal Stadt Beelitz, Darstellung NWP

Tab. 7: Siedlungsentwicklungsmodell

<b>Hauptsiedlungsbereich - Beelitz Kernstadt</b>	
<b>Funktion:</b> Ist zentraler Wohn- und Infrastrukturstandort und Versorgungsbereich. Bildet städtischen Mittelpunkt und Identifikationsort	<b>Entwicklungsziele:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktion als multifunktionales Zentrum stärken</li> <li>• Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in fußläufiger Entfernung zum Bahnhofepunkt</li> <li>• Qualifizierung durch zielgruppenspezifische Ausweisungen</li> <li>• Ort der kurzen Wege à ÖPNV orientierte Ausweisung und zentraler Entwicklungsbereich</li> <li>• Stärkung der Einzelhandelsfunktion, Sicherung der Nahversorgung</li> </ul>
<b>Siedlungsschwerpunkt - Beelitz Heilstätten (Revitalisierung)</b>	
<b>Funktion:</b> Ist Dienstleistungsschwerpunkt im Bereich Gesundheit, touristischer Ankerpunkt durch Baum& Zeit und historischer, denkmalgeschützter „Heilstättenkulisse“, Neues Wohnquartier und neuer Landkreissitz	<b>Entwicklungsziele:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines neuen Stadtquartiers für unterschiedliche Zielgruppen mit eigenständiger Versorgung</li> <li>• Angebotsplanung (Wohnen) für die benachbarten Metropolen (Lagegunst ÖPNV)</li> <li>• Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Freiraumqualitäten</li> <li>• Stärkung der unterschiedlichen Quadranten und ihrer Funktionen durch entsprechende Entwicklungsoptionen à Generieren von Arbeitsplätzen (à Masterplan für ein zukünftiges Nutzungskonzept zurzeit in Aufstellung)</li> </ul>
<b>Siedlungsschwerpunkt – Fichtenwalde (Innenentwicklung)</b>	
<b>Funktion:</b> Ist größter Wohnsiedlungsbereich mit Waldcharakter und eigenständiger Versorgung und Infrastruktur	<b>Entwicklungsziele:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forcieren der Innenentwicklung (Baulückennutzung, Nach-/Umnutzung) unter Wahrung des Waldsiedlungs-Charakters</li> <li>• Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen</li> </ul>
<b>Siedlungskerne – Buchholz, Busendorf, Elsholz und Wittbrietzen</b>	
<b>Funktion:</b> Weisen neben den typischen Dorfcharakter kinderorientierte Infrastruktur (KiTas) bzw. regionale ÖPNV-Anbindung auf	<b>Entwicklungsziele:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßvolle Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur unter Wahrung des Siedlungscharakters</li> <li>• Schaffung weiterer Begegnungs-/Versorgungseinrichtungen</li> <li>• Pflege der kulturellen Vielfalt und ortstypischer Traditionen</li> </ul>
<b>Übrige Ortslagen</b>	
<b>Funktion:</b> Dörfliche Strukturen mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Handwerk. Zeigen oftmals kulturhistorische Bedeutung.	<b>Entwicklungsziele:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfaltung im Rahmen der Eigenentwicklung, insbesondere durch Innenentwicklung und Nachnutzung unter Wahrung des Siedlungscharakters</li> <li>• Schaffung weiterer Begegnungsstätten</li> <li>• Pflege der kulturellen Vielfalt und ortstypischer Traditionen</li> </ul>

Grundsätzlich sollen bei der Siedlungsentwicklung folgende **Prämissen** beachtet werden:

- Mittelzentralörtliche Funktionen weiter ausbauen und nachhaltig stärken.
- Beelitz übernimmt Entlastungsfunktion für die Wohnungsmärkte in Berlin und Potsdam und stellt über die Eigenentwicklung hinaus Wohnbauflächen bereit und entwickelt die erforderliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge.
- Bürger aller Altersklassen sollen auch zukünftig gerne in Beelitz leben. Oberstes Ziel für die Stadt Beelitz ist demnach eine nachhaltige zukunftsbeständige Entwicklung, die zur langfristigen Sicherung der Lebensqualität der Bürger beiträgt

- Beelitz soll sich als familienfreundlicher Wohnstandort mit hohem Naherholungswert weiterentwickeln. Die Attraktivität der vorhandenen z.T. kulturhistorischen Denkmale und Siedlungsstrukturen sollen gesichert werden und so die Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt fördern.
- Neuen Siedlungsflächen sollen qualitativ und nachhaltig vor dem Hintergrund einer klimagerechten und ÖPNV-orientierten Entwicklung konzipiert werden. Dabei sind die Innenentwicklung und Qualifizierung des Bestandes auch im Hinblick auf die vorhandenen Infrastrukturen zu forcieren.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Beachtung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden.
- Die Versorgung der Bevölkerung ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sicherzustellen.
- Wirtschaftlich soll sich Beelitz als moderner Standort für Dienstleistungen (insbesondere medizinorientierte) profilieren.

### C.1.1 Wohnbauentwicklung

Oberstes Gebot ist die Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen in den ausgewiesenen Siedlungsarealen (s. Siedlungsentwicklungsmodell). So wird die Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gelegt, indem Entfernungen zu Einrichtungen/Versorgungsstätten minimiert werden und die Voraussetzung geschaffen wird, auf die Pkw-Nutzung für viele der täglichen Wegstrecken zu verzichten. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver genutzt und gestärkt.

- Die Umsetzung der Entwicklungsflächen soll in der Dimension und der zeitlichen Abfolge auf die vorhandene soziale Infrastruktur der jeweiligen Ortschaft abgestellt sein.
- Die Innenentwicklung ist zu forcieren, die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen. Dabei ist die städtebauliche, nachbarschaftliche Verträglichkeit zu prüfen und die Vor- und Nachteile der Maßnahme abzuwägen („Keine Innenverdichtung um jeden Preis“).
- Neuausweisungen haben ÖPNV und Zielgruppen orientiert zu erfolgen (barrierearm, differenziertes Wohnraumangebot).
- Die Berücksichtigung der vorhandenen prägenden Siedlungsstrukturen ist insbesondere in den kulturhistorisch bedeutsamen Denkmalbereichen (Identifikations- und Tourismuspotenzial) angezeigt.
- Die zunehmende Alterung der Bevölkerung auch über den Prognosezeitraum hinaus, wird langfristig dazu führen, dass zunehmend kleinere, flexibel nutzbare Wohnungen nachgefragt werden. Die nachhaltige Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes sollte bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen mit angedacht werden (z.B. durch entsprechende Förderprogramme zum Ankauf und Bezug von Altimmobilien).

### C.1.2 Wirtschaftliche Entwicklung

#### □ Gewerbe/Industrie

Die Beelitzer Wirtschaftsstruktur wird von folgenden Faktoren bestimmt, die bei der zukünftigen räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen sind:

- Einen wichtigen Wirtschaftsfaktor stellen die in Beelitz-Heilstätten ansässigen Kliniken und die medizin- und gesundheitsbezogenen Nutzungen, inklusive der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten dar.

- In den dörflichen Siedlungen haben sich, ausgehend von traditionsreichen Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben, vielfältige, örtlich geprägte Strukturen entwickelt.
- Einen wirtschaftlichen Schwerpunkt stellt die Erzeugung und Vermarktung des Beelitzer Spargels dar, aber auch andere landwirtschaftliche Produkte und Nahrungsmittel, die für den regionalen Erzeugungs- und Vermarktungskreislauf bedeutsam sind

Bei der Bestandspflege und Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Beelitz am südwestlichen Rand der Kernzone der Metropolregion Berlin-Brandenburg muss als Standortfaktor für die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben weiter genutzt werden. Dies gilt vor allem für den gewerblichen Schwerpunktbereich, des Gewerbestandortes Beelitz-Süd an der B 2, welcher aber auch das Flächenpotenzial für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bietet und damit auch Chancen zu einer besseren Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen bereithält.
- Die Stadt Beelitz weist neue Gewerbeflächen aus, um Erweiterungs- und Ansiedlungswünsche kleiner und mittelgroßer Gewerbebetriebe zeitnah positiv bescheiden zu können.
- Vorausschauende Flächenausweisungen zur Ansiedlung industrieller Großbetriebe (z.B. Tesla, Amazon) werden nicht vorgesehen.
- Die Auslastung der bereits erschlossenen Gewerbegebiete und Firmengelände sowie die Entwicklung brachliegender Wirtschaftsflächen sind prioritär.
- Einen wesentlichen Faktor der zukünftigen gewerblichen Entwicklung und Profilierung stellt Beelitz-Heilstätten dar, wo erhebliche Synergieeffekte zwischen den dort bestehenden Gesundheitseinrichtungen und weiteren Ansiedlungen (z.B. Standortverlagerung Landkreisverwaltung und Tourismus/Freizeit) möglich sind.
- Neben den bestehenden und zukünftigen gewerblichen Standortschwerpunkten gilt es ebenso, die kleinteiligen gewerblichen und handwerklichen Betriebe, die in den Siedlungsbereichen der Stadt integriert sind, zu sichern, zu fördern und weitere kleinere und mittlere Unternehmen anzusiedeln.
- Die wirtschaftlich relevanten Spargelhöfe sind als wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt in ihrem Bestand zu sichern und zu fördern.

#### □ Einzelhandel und Nahversorgung

Die Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beelitz wurde bereits im Kapitel B.3.2 im Detail erläutert; nachfolgend werden die generellen Leitziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>67</sup> für die zukünftige Entwicklung zusammenfassend wiedergegeben:

- ⇒ Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Beelitz in seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich (Kooperationsraum Werder-Beelitz, vgl. A.3.5) und der eigenen Wohnbevölkerung. Die Sicherung und Entwicklung der mittelzentralörtlichen Versorgungseinrichtungen, trägt dazu bei, dass die Attraktivität der Stadt Beelitz als Wohnstandort erhalten bzw. auch gefördert wird.
- ⇒ Entwicklung einer individuellen, attraktiven Innenstadt bei gleichzeitiger Sicherung der umfassenden Versorgungsfunktionen → Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum (Abbau des Leerstandes, Nutzung von Potenzialen, ggf. Ansiedlung eines Magnetbetriebes)
- ⇒ Gewährleistung einer städtebaulich integrierten Nahversorgung, die sich an den Besiedlungsstrukturen und der Erreichbarkeit in den einzelnen Orts- und Gemeindeteilen orientiert.

<sup>67</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beelitz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Februar 2019, S. 46

- ⇒ Schaffung eines komplementären Systems von Anbietern mit Funktionsabstimmung zwischen Altstadt, den Nahversorgungsstandorten und dem Gewerbegebiet Beelitz-Süd durch eine gezielte Ansiedlungslenkung. Dadurch kann eine wohnstandortnahe, komplementäre Versorgung langfristig gesichert werden.
- ⇒ Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit für zentrale Versorgungsbeiriche und für die Nahversorgungsstrukturen.

### **C.1.3 Soziale Infrastruktur**

Die Sicherung und der Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche, die weitere Gestaltung moderner Kindergarten- und Schulformen, die Beratung und Unterstützung von Frauen, Familien, behinderten und mobilitätseingeschränkten Menschen ist eine kontinuierliche Aufgabe für die Stadt Beelitz. Dazu zählt auch die Förderung bürgerschaftliches Engagement zur Stärkung eines „Wir-Gefühls“ in der Bevölkerung der Stadt und zum Erhalt einer sozialen und kulturellen Vielfalt.

Mit der Schwerpunktsetzung der Siedlungsentwicklung auf Ortsteile mit vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen werden die vorhandenen Systeme gestärkt und die zukünftige Anpassungs- und Erweiterungserfordernisse bestimmt.

- Eine ausreichende und qualitativ hochwertige Versorgung ist im Hinblick auf Wohnstandortqualität sicherzustellen. Insbesondere sind mögliche Defizite in der Kinderbetreuung zu beseitigen bzw. zukünftig im Hinblick auf die Neuausweisungen zu vermeiden.
- Schaffen von flexiblen Systemen, um den sich wandelnden Ansprüchen begegnen zu können und die Versorgung in der Fläche zu bessern.
- Hinsichtlich der demografischen Entwicklung sind Weichen für zukunftsfähige Wohn-, Betreuungs- und Pflegekonzepte für Senioren zu stellen (Ausbildung, Beratung).
- Vorhandene etablierte Ankerpunkte nutzen, um weitere niederschwellige Betreuungsangebote (Einkaufsservice, Gartenpflege, Babysitting) verlässlich zu installieren und eine gesellschaftliche Teilhabe zu sichern (Senioren, ausländische Mitbürger, Mobilitätseingeschränkte).
- Ausbau der familienfreundlichen Schwerpunktsetzung der Stadt Beelitz durch Sicherung von Sport- und Freizeiteinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht.
- Erhalt/Sanierung und Neubau von Dorfgemeinschaftshäusern, um gesellschaftliche Teilhabe in den Dorflagen zu gewährleisten.

### **C.1.4 Tourismus und Naherholung/Wohnumfeld**

Als Naherholungsgebiet für Berlin und damit als Ziel der Tagesgäste und Kurzreisenden bietet die Stadt Beelitz gute Voraussetzungen, die es kontinuierlich zu verbessern und auszubauen gilt. Die Spargelsaison trägt hierzu einen erheblichen Anteil bei und ist, unabhängig von den Besucherströmen zur Saison, generell ein entscheidender Faktor für die Bekanntheit von Beelitz in der Region Berlin-Brandenburg. Das Profil der „Spargelstadt Beelitz“ kann trotz der bereits erreichten Ziele weiter qualifiziert werden. Insbesondere für den Tagestourismus bieten sich vielfältige landschaftliche und kulturräumliche Besonderheiten wie der Naturpark Nuthe-Nieplitz, die zusammenhängenden Waldflächen der Zauche sowie die Kulturlandschaft mit den historischen Dorflagen. Als besondere Sehenswürdigkeiten im Bezug aus Baudenkmale sind die Altstadt von Beelitz und das historische Ensemble von Beelitz-Heilstätten zu nennen. Auch die Landesgartenschau im Jahr 2022 hat dazu beitragen, den Bekanntheitsgrad der Stadt Beelitz zu steigern und durch die angedachten Maßnahmen gleichzeitig zu einer nachhaltigen Verbesserung der Freiraum- und Wohnumfeldsituation zu führen.

### Zielsetzungen sollten sein:

- Ausbau der Wegeinfrastruktur Naherholungssuchende und Touristen (Wander-, Rad- und Reitwege) und Verknüpfung und Ausbau des P+R und B+R Angebots an den Bahnhöfen
- Erstellung eines regionalen Tourismuskonzeptes
- Vermarktung und Entwicklung der Spargelregion Beelitz (z.B. durch Standortsicherung der Anbieter, Ökologisierung der Anbauflächen, Diversifizierung der Angebotspalette)
- Erweiterung und Ausdifferenzierung der Übernachtungskapazitäten, z.B. Angebotssegment „Urlaub auf dem Lande“ in den dörflich geprägten Ortsteilen oder Baumhotels etc.
- Ausrichtung und Zielgruppen schärfen:
  - **Authentisch** (Kultur, Traditionen sollen „echt“ erlebbar sein)
  - **Regional** (ein regionaler Bezug um die Leistungsträger zu involvieren)
  - **Einzigartig** (Alleinstellungsmerkmale sollen berücksichtigt und weiter ausgebaut werden)
  - **Nachhaltig** (Angebote sollen langfristig geschaffen werden)

### C.1.5 Freiraum/Umwelt/erneuerbare Energie

Anmerkung: Die für den Flächennutzungsplan relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen, die sich aus der parallelen Erarbeitung des Landschaftsplanes ergeben, werden kontinuierlich im Verfahren ergänzt.

Der Umgang mit den natürlichen Ressourcen und die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen aller Lebewesen spielt unter der Maßgabe des Nachhaltigkeitsgedankens eine immer stärkere Rolle in der Stadtentwicklung. Der Schutz der Umwelt und die Bewahrung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher bei den siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten des FNP zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird der überwiegende Teil der Freiraumnutzungen in seinen Funktionen und Beständen dargestellt, wie Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Gewässer und Grünflächen. In Teilflächen wird Freiraum aber für die weitere Siedlungsentwicklung umgewandelt und seiner ursprünglichen Nutzung entzogen. Auch die Energiewende und Umstellung auf erneuerbare Energiequellen, wie Wind und Sonnenenergie wird den Freiraum mit seinen vielfältigen Ökosystemen zukünftig beeinflussen.

#### ☐ Wald

In diesem Flächennutzungsplan und auf der Grundlage des Landeswaldgesetzes soll ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Waldflächen erfolgen. Gemäß § 1 LWaldG ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Mit diesem Flächennutzungsplan wird aber auch die Ausweitung von Flächennutzungen verfolgt, die notwendigerweise heutige Waldflächen in Anspruch nehmen müssen. Nach Abwägung sollen Waldflächen in Anspruch genommen werden können. Dieses lässt das Landeswaldgesetz gem. § 1 auch zu, da es auch dazu dient, einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen für anderer Nutzungen und der erforderlichen Waldumwandlung mit Ersatzaufforstung sollen die aktuellen Anforderungen an die Forstwirtschaft berücksichtigt werden. Der Bund hat zum Schutz und zur Weiterentwicklung des Waldbestandes

eine Waldstrategie 2050 erarbeitet. Darin werden 10 zentrale Meilensteine benannt, die auf die Anpassung der Wälder an Klimawandel, den Klimaschutz, die nachhaltige Holzherzeugung und -verwendung, die Biodiversität und den Waldnaturschutz, die Erholungsnutzung sowie die Unterstützung der Waldbesitzenden abzielen (s. ANHANG).<sup>68</sup>

Für die Situation im Land Brandenburg sehen die Experten seit Jahren die monostrukturierten Nadelholzbestände als den Hauptrisikofaktor für die zukünftige Sicherung des Waldbestandes im Land Brandenburg. So sind vor allem große Kiefernreinbestände immer wieder stark durch abiotische (Waldbrand) und biotische (Schadinsekten und Pilze) Faktoren in ihrer Existenz bedroht. So folgert der Bericht zur Lage und Entwicklung der Forstwirtschaft<sup>69</sup>: *Durch naturnahe Baumartenmischung kann das Risiko von Kalamitäten verringert werden. Im Fokus der Waldumbaumaßnahmen stehen deshalb ältere Kiefernreinbestände. In diesen muss eine gezielte Einbringung von standortangepassten und klimawandeladaptiven Laubbaumarten erfolgen. Allein durch Pflanzung oder Saat wird der Waldumbau nicht geschafft. Das Potential natürlicher Verjüngung muss zukünftig noch besser und flächendeckend ausgenutzt werden. Dies gelingt nur mit einem angepassten Jagdregime. Die meisten Schaderreger im Wald sind auf nur eine Baumart spezialisiert. Aus diesem Grund können großflächige Schäden nur durch die Strukturvielfalt eines Mischwaldes verhindert werden. Darüber hinaus hat ein Mischwald eine Vielzahl weiterer positiver Wirkungen. Das geschlossene Kronendach von Laubbäumen sorgt für weniger Verdunstung in den Waldbeständen. Dadurch kann mehr Wasser im Boden gehalten werden und steht damit den Bäumen zur Verfügung. Auch die Grundwasserneubildungsrate ist unter Laubbäumen höher, was dem niederschlagsarmen Land Brandenburg insgesamt zugutekommt.*

#### □ Landwirtschaft

Zukünftiges raumordnerisches Ziel ist es, grundsätzlich jeden Freiraum so zu entwickeln, dass seine Bedeutung als natürliche Lebensgrundlage, als ökologischer Ausgleichs- und landschaftlicher Erlebnisraum für die Erholungsnutzung sowie als Wirtschaftsraum für eine ordnungsgemäße bzw. der „guten fachlichen Praxis“ entsprechende Land- und Gewässernutzung einschließlich der Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und regenerativer Energien gleichermaßen berücksichtigt wird (LEP HR G 6.1).

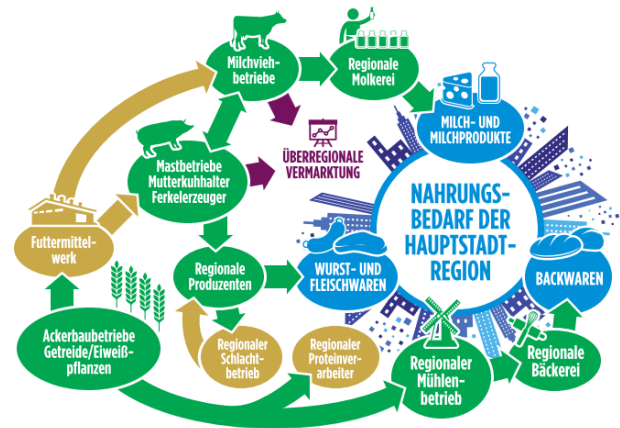
Mit der Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft soll die Flächeninanspruchnahme durch andere, nicht mit der landwirtschaftlichen Bodennutzung zu vereinbarenden Nutzungen begrenzt werden. Dies gilt insbesondere für ertragreiche und ertragsstabilen Flächenstandorten, die hinsichtlich klimatischer Veränderung eine Resilienz aufweisen.

Trotz aller Herausforderungen, wie der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr, schwankenden Absatzpreisen (Marktstrukturen) und Risiken durch den Klimawandel, gibt es richtungweisende Bewirtschaftungsmöglichkeiten für eine nachhaltige, zukunftsfähige Landwirtschaft, die insbesondere in der Diversifikation und dem Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten zu sehen ist.

<sup>68</sup> Waldstrategie 2050 – Nachhaltige Waldbewirtschaftung – Herausforderungen und Chancen für Mensch, Natur und Klima, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (Hrsg.), September 2021, S. 7

<sup>69</sup> Bericht zur Lage und Entwicklung der Forstwirtschaft in Brandenburg 2019 – 2021, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Potsdam, S. 10

Im neuen Brandenburger Weg – Zukunftsaussichten für die Landwirtschaft 2030 werden die Potenziale und Zukunftschancen insbesondere in dem Land-Stadt-Kontinuum der Berliner Metropolregion gesehen. Die Chance liegt in der Wiederbelebung regionaler Wertschöpfungsketten im Sinne einer regionalen und nachhaltigen Ernährungsstrategie. Es wurden dazu 29 Vorschläge für den Entwicklungsprozess erarbeitet mit den umfassenden Themenkomplexen Nutztierhaltung, Acker- und Pflanzenanbau verknüpft mit Klimaschutz und Biodiversität.<sup>70</sup>



Inwieweit sich in den allgemeinen Vorschlägen auch Ansätze für eine zukunftsorientierte, nachhaltige Entwicklungsstrategie für die Stadt finden lassen, ist an dieser Stelle nicht zu beantworten. Insbesondere weil eine Einschätzung der landwirtschaftlichen Situation in Beelitz und mögliche Entwicklungstrends sich aufgrund der mangelnden Datenlage nicht ermitteln ließen.

Im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes sollen aber in großen Umfang Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden.

Eine Standort-Steuerung von Tierhaltungsbetrieben, die nach § 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert zulassungsfähig sind, ist nicht Ziel dieses Flächennutzungsplanes.

#### □ Freiraum: Erneuerbare Energie/Stadtklima

Wie im Kap. B.6.4 bereits aufgezeigt, sind die Überlegungen zur lokalen Energiewende und zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung/Stadtklima in der Stadt Beelitz nicht konzeptionell vorbereitet (Klimaschutzkonzept, Freiraumkonzept, kommunale Wärmeplanung) noch in der Stadtplanung personell besetzt (z.B. Klimaschutzmanagement) bzw. verankert.

Grundsätzliches Ziel muss es demnach sein, entsprechende Konzepte zu erstellen, um die notwendigen Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln und darauf aufbauend Potenziale in Form von Energieeinsparung und zukünftiger Energieversorgung (Fernwärme, Windkraft, Solarenergie und Biomasse) zu erlangen.

Ohne richtungsweisende konzeptionelle Vorüberlegungen, lassen sich verlässliche, konkrete Zielaussagen für den anstehenden Flächennutzungsplan nicht formulieren.

Grundsätzlich gelten aber die Umweltbericht aufbereiteten Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die auf der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Eingriffe in das Landschaftsbild, in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimafolgenanpassung dienen Rechnung getragen.

Für die regenerative Energieerzeugung verfolgt der Flächennutzungsplan vorerst folgende Ziele:

**Windenergie:** Die Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergie erfolgt durch die Regionalplanung durch den in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung

<sup>70</sup> Der neue Brandenburger Weg, Zukunftsperspektiven für die Landwirtschaft 2023, Landesbauernverband Brandenburg (Hrsg.), Abb.: Die regionale Wertschöpfungskette, Modellregion Berlin/Brandenburg, S. 13

2027 der Region Havelland-Fläming. Den Anforderungen des Bundesgesetzgebers zum Erreichen des vorgegebenen Flächenziels wird damit nachgekommen. Das Erfordernis für die Ausweisung von ergänzenden Windenergiestandorten durch diesen Flächennutzungsplan wird von der Stadt Beelitz nicht gesehen.

Eine Standort-Steuerung von Biogasanlagen, die nach § 33 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegiert zulassungsfähig sind, über den Flächennutzungsplan ist nicht Ziel dieses Flächennutzungsplanes.

Die Schaffung der Zulassungsvoraussetzungen von nicht privilegierten Biogasanlagen soll über die Bauleitplanung anlassbezogen entschieden werden und erfolgen. Eine Ausweisung von neuen Sonderbauflächen für die Biogasanlagen erfolgt somit im Flächennutzungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht, sondern anlassbezogen über eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes.

Photovoltaikanlagen: Die Stadt Beelitz verfügt über eine große Fläche, auf der vom Grundsatz her Photovoltaikanlagen privilegiert zulassungsfähig wären. Dieses sind die 200 m – Korridore entlang der Autobahn und der zweigleisigen Bahnstrecken gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und Flächen an landwirtschaftlichen Betrieben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Diese liegen jedoch im Wald und in Landschaftsschutzgebieten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht beurteilbar, wie sich die geänderte Gewichtung (überwiegendes öffentliches Interesse) bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit in den Privilegierungskorridoren in z. B. Landschaftsschutzgebieten auswirkt.

Die Schaffung der Zulassungsvoraussetzungen von nicht privilegierten Anlagen soll über die Bauleitplanung anlassbezogen entschieden werden und erfolgen; auch hier stellen Waldflächen und Landschaftsschutzgebiete eine Restriktion dar. Eine Ausweisung von Sonderbauflächen für die Photovoltaik erfolgt proaktiv im Flächennutzungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht, sondern nur anlassbezogen.

## **D. Inhalte der Planung - Flächenkonzeption**

### **D.1 Baubezogene Bodennutzung (Neudarstellungen)**

#### **D.1.1 Bestandsdarstellungen**

Die Grundlage für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes sind zumeist die Planaussagen eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Sie bilden zunächst das Darstellungsgestüst für die zukünftige Flächenkonzeption. Im vorliegenden Fall gibt es nur für einen Teilbereich der Stadt Beelitz einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Für den zentralen Bereich von Beelitz wird erstmalig ein Flächennutzungsplan konzipiert. Dies gilt sowohl für die Erfassung der Bestandssituation wie für die zukünftigen Entwicklungsabsichten. Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, insbesondere der Umgang mit den Bestandssituationen bildet zunächst den Maßstab für die Ortslagen und für die Berücksichtigung von Strukturen im Außenbereich.

Grundsätzlich wurden alle bisherigen und neu zusammenfassenden Bestandsdarstellungen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungsstruktur, aktuellen relevanten Planaussagen (Bebauungspläne, Satzungen) abgeglichen und angepasst bzw. berichtigt. Aufgrund der ALKIS-Datengrundlage konnten passgenaue Flächenfestlegungen getroffen und an vielen Stellen korrigiert werden. Die Bestandsanpassungen, Klarstellungen und Umwidmungen zu den Aussagen des FNP 2001 sind so zahlreich und oftmals auch so kleinteilig, dass auf eine grafische Aufbereitung der Änderungen verzichtet wird. Vielmehr wurde der komplette Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes in seinen Beständen neu und einheitlich bewertet. Nur so kann sich für die Stadt Beelitz eine in sich harmonisch und in sich abgestimmte Flächennutzungsplan-Konzeption ergeben.

Bei den Bauflächendarstellungen wurden sowohl rechtsgültige Bebauungspläne, bestehende Satzungsgebiete, sowie faktische nach § 34 BauGB zu beurteilende Innenbereichsflächen zur Abgrenzung zu Grunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Bauflächendarstellungen noch Potenziale der Innenentwicklung vorhanden sind. Auf eine gesonderte Kennzeichnung dieser kleinräumigen Innenpotenziale wird verzichtet, da hier dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) gefolgt wird. Grundsätzlich wurde der Siedlungsbestand mit seinen Siedlungsgrenzen also großzügig interpretiert, um Voraussetzungen für eine zukünftigen Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu schaffen.

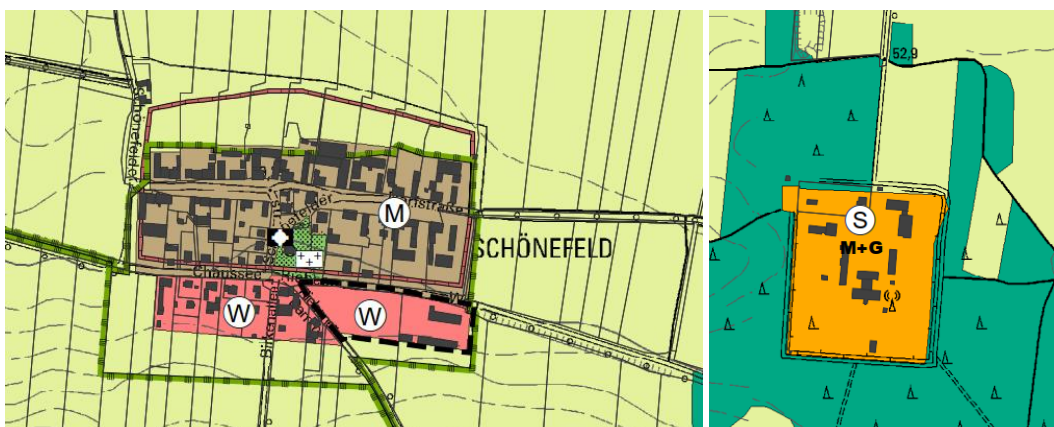
Nachfolgend werden Ausschnitte aus der Planzeichnung der Orts- und Gemeindeteile aufgezeigt, die lediglich in ihrem planungsrechtlichen abgesicherten und realen Siedlungsbestand berücksichtigt werden. Der Vorentwurf sieht keine Neudarstellungen vor.

### D.1.1.1 Bestandsdarstellungen in den Ortsteilen

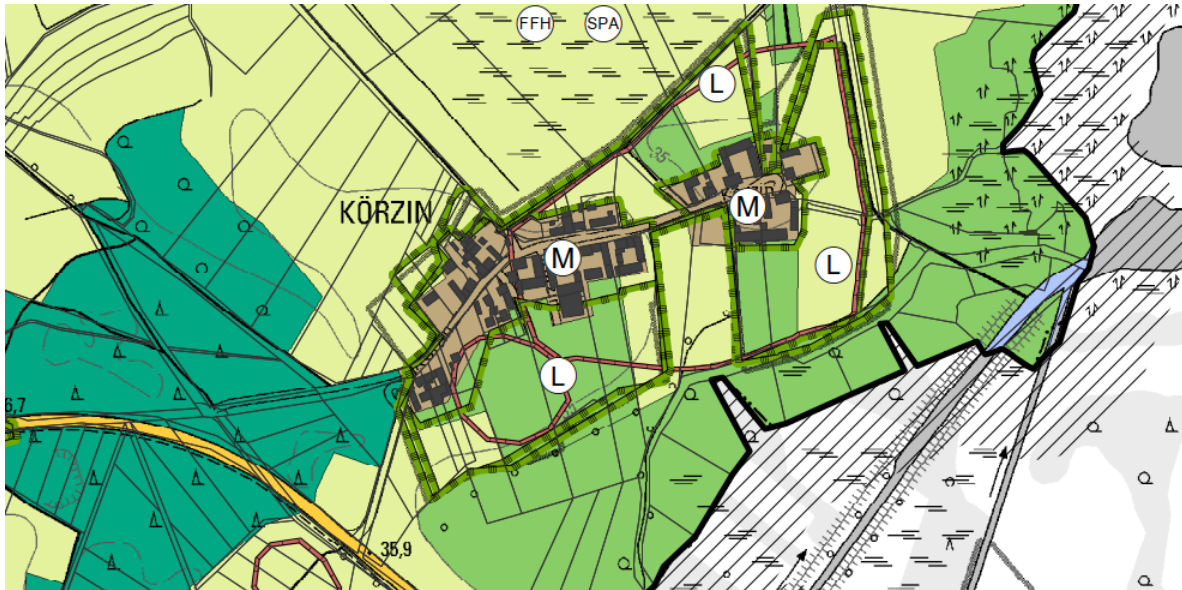
#### D.1.1.1.1 GT Klaistow



#### D.1.1.1.2 GT Schönefeld



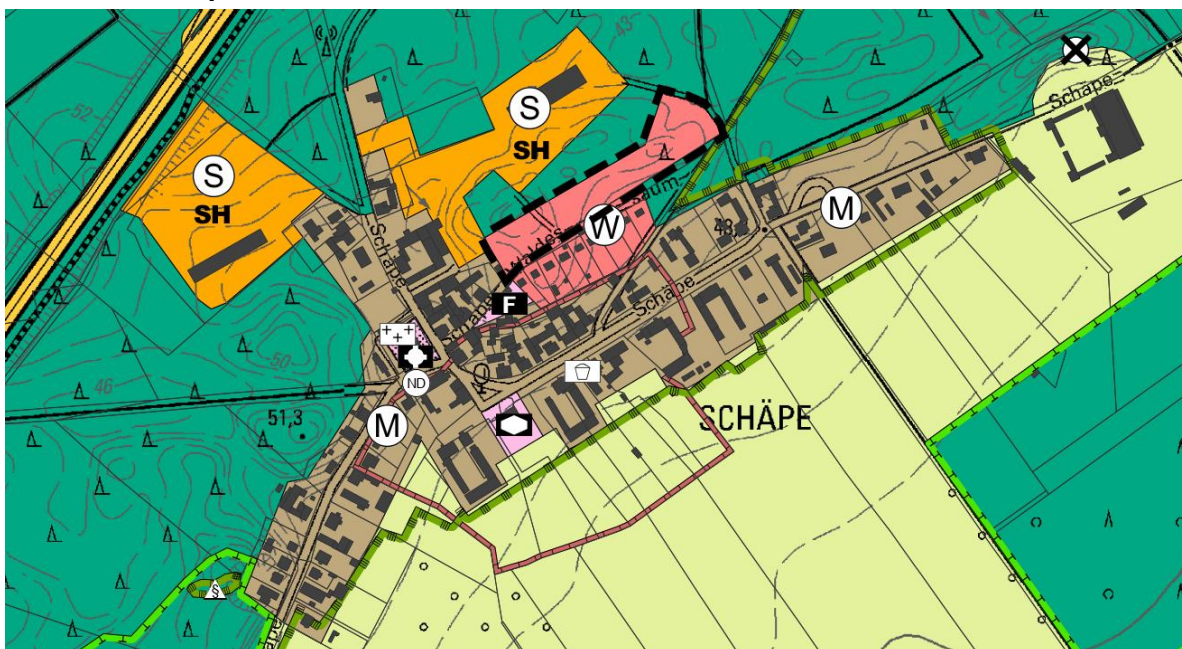
**D.1.1.1.3 GT Körzin**



**D.1.1.1.4 Salzbrunn mit Birkhorst**



**D.1.1.1.5 Schäpe**



### D.1.1.2 Sonstige Bestandsdarstellungen im Außenbereich

#### □ Spargelhöfe

Die bestehenden Spargelhöfe, die auch Direktvermarktung, Gastronomie und andere touristische Aktivitäten anbieten, haben in der Stadt Beelitz einen hohen identitätsstiftenden, wirtschaftlichen und touristischen Stellenwert. Diese Höfe werden im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Direktvermarktung und Gastronomie, ggf. auch als Spargelhof dargestellt. Der Spargelhof „Jakobs-Hof Beelitz“ an der Bundesstraße B 2 erhält zudem eine bestandsichernde Erweiterungsfläche (Be 12). Es handelt sich um einen Spargelhof, auf dem ganzjährige Gastronomie betrieben und landwirtschaftliche Produkte wie Spargel, Erdbeeren, Blaubeeren, Rhabarber und andere regionale Produkte und Nahrungsmittel angeboten werden.

#### □ Sonderbaufläche Bildung und Gesundheit – GT Schönefeld

Die ehemalige Übersee-Funkstation in Beelitz-Schönefeld wird unter Ausnutzung der vorhandenen Gebäude als internationales Schulungs-, Forschungs- und Lebenszentrum für ganzheitliche Gesundheit, Bildung und Lebenskultivierung genutzt. Träger ist die 2007 gegründete Wei Ling Yi Lian Guang (Lotuslicht-) Stiftung. Das Gelände wird entsprechend der Zielsetzung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Bildung und Gesundheit dargestellt.

#### □ Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (gewerbegebietstypische Betriebe) oder der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (industriengebietstypische Betriebe). Im Gegensatz zu den kleinteiligen Gewerbebetrieben innerhalb der Ortslagen dienen gewerbliche Bauflächen auch der Unterbringung großflächiger Betriebe.

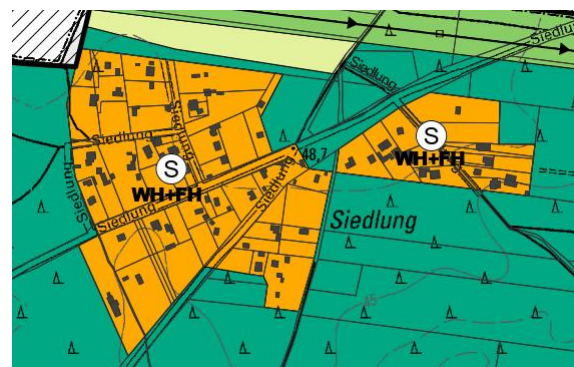
Neue Gewerbe- und Industrieflächen im Gewerbegebiet Beelitz-Süd, Altstandorte im Bereich der Hermann-Löns-Straße und ungenutzte solitäre Standorte in Beelitz und in den verschiedenen Ortsteilen haben eine differenzierte Gewerbebestruktur innerhalb der Stadt ermöglicht. Zahlreiche Betriebe des Handwerks, Baugewerbes und Handels konnten sich auf den vorhandenen Standorte und Flächen etablieren. Diese bestehenden Standorte werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001.

#### □ Wochenendhausgebiete

Die vorhandenen Wochenendhausgebiete werden in ihrem Bestand abgegrenzt und als Sonderbauflächen „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Die Flächen sind zum Teil durch Bebauungspläne abgesichert.

#### □ Wochenend-/Ferienhausgebiete

Im Kiefernwald in Richtung B 2 befindet sich eine Waldsiedlung als weiterer Siedlungsteil Schlunkendorfs. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde diese Waldsiedlung als Wochenend- und Erholungssiedlung für erholungssuchende Berliner angelegt. Entsprechend wird die Waldsiedlung bestandsorientiert als Sonderbaufläche Wochenend- und Ferienhausgebiet dargestellt.



### □ Wohnbaufläche – Bungalowsiedlung

Die bestehende Bungalowsiedlung Fasanenweg an der Straße An der Kiesgrube soll planungsrechtlich in ihrem Bestand als Wohnbaufläche abgesichert werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind eng begrenzt, da fast alle erfassten Grundstücke bereits baulich genutzt werden.



### □ Standort- und Truppenübungsplätze

Im Geltungsbereich Flächennutzungsplanes befindet sich nordwestlich der Ortslage Beelitz auf einer Fläche von rd. 250 ha der Standort des Logistikbataillons 172 mit dem Standortübungsplatz Beelitz und südlich von Busendorf die nördlichen Ausläufer des Standortübungsplatzes Lehnin. Beide Standorte werden als „Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil“ dargestellt.

Der Standort Beelitz umfasst die Hans-Joachim-von-Zieten-Kaserne und ist ein militärischer Bereich, auf dem ganzjährig militärische Ausbildung stattfindet. Der militärische Standort wurde in den Jahren 1976 – 1981 für die Nationale Volksarmee der DDR errichtet und beherbergt heute das Logistikbataillon 172 und eine Sanitätsstaffel der Bundeswehr. Gemäß des Standortkonzeptes des Bundesministeriums der Verteidigung von Oktober 2011<sup>71</sup> soll der Standort Beelitz langfristig erhalten bleiben. Derzeit sind am Standort rd. 933 Personen (militärisch/ zivil) beschäftigt.

#### D.1.1.3 Gemeindliche Satzungen gemäß BauGB

### □ Rechtsgültige Planungen nach Ortsteilen (Stand 01/2024)

#### Beelitz mit Heilstätten und Schönefeld

- B-Plan Nr. 1 Am Kiefernwald
- B-Plan Nr. 1 Am Kiefernwald - 7. Änderung
- B-Plan Nr. 1 Am Kiefernwald - 8. Änderung
- B-Plan Nr. 2A Gewerbegebiet Beelitz-Süd
- B-Plan Nr. 2A Gewerbegebiet Beelitz-Süd - 1. Änderung
- B-Plan Nr. 2A Gewerbegebiet Beelitz-Süd - 2. Änderung
- B-Plan Nr. 13-1 Reha-Nord
- B-Plan Nr. 13-2 Beelitz Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn
- B-Plan Nr. 13-2 Beelitz Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn - 1. Änderung
- B-Plan Nr. 13-2 Beelitz Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn - 2. Änderung
- B-Plan Heilstätten-Park
- B-Plan Nr. 16 Bekkerstraße
- B-Plan Nr. 14 Negendanksland
- B-Plan Nr. 17 Kleiner Anger
- B-Plan Nr. 17 Kleiner Anger - 1. bis 7. Änderung
- B-Plan Nr. 17 A Kleiner Anger Süd
- B-Plan Berliner Straße Nord-Ost
- B-Plan Brücker Straße
- B-Plan Großflächiger Einzelhandel - Trebbiner Straße Süd

<sup>71</sup> Bundesministerium der Verteidigung, Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland Oktober 2011, Berlin, 2011, als PDF-Download verfügbar: <http://service.tagesspiegel.de/pdf/bundeswehrkonzept.pdf>

- B-Plan Nürnbergstraße Süd
- B-Plan Reisemobilstellplatz - Trebbiner Straße
- B-Plan Spargelhof Nieplitzthal
- B-Plan Wochenendhausgebiet Damfeld
- B-Plan Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße
- B-Plan Wohnbebauung Trebbiner Straße
- B-Plan Wohngebiet Immergrün
- B-Plan Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1
- B-Plan Wohnen am Stellwerk
- B-Plan Verwaltungsstandort Landkreis OT Beelitz-Heilstätten
- Klarstellungssatzung Stadt Beelitz
- Klarstellungssatzung Stadt Beelitz - 1. bis 4. Änderung
- Ergänzungssatzung Wiesengrund
- Ergänzungssatzung Berliner Straße/Hermann-Löns-Straße
- Gestaltungssatzung Historische Altstadt Beelitz
- Werbeanlagensatzung Historische Altstadt Beelitz und Vorstädte
- Sanierungssatzung Historische Altstadt Beelitz
- Denkmalsbereichssatzung Altstadt
- Erhaltungssatzung
- Klarstellungssatzung Stadt Beelitz GT Schönefeld
- Klarstellungssatzung Stadt Beelitz GT Schönefeld - 1. Änderung

#### **OT Buchholz**

- Klarstellungssatzung Buchholz

#### **OT Busendorf**

- B-Plan Am Dorffanger
- B-Plan An der Busendorfer Dorfstraße
- B-Plan Im Busendorfer Felde (Satzungsbeschluss)
- B-Plan An der Lehniner Straße
- B-Plan Spargel- und Erlebnishof Klaistow
- B-Plan Wochenendhausgebiet Am Fercher Weg
- Abrundungssatzung Busendorf, Klaistow und Kanin
- Denkmal Rundplatzdorf Klaistow

#### **OT Elsholz**

- Klarstellungssatzung Elsholz
- Ergänzungssatzung Elsholz - Fischerstraße 16
- Ortsgestaltungssatzung Elsholz - 1. Änderung

#### **OT Fichtenwalde**

- B-Plan Nr. 002 Neues Wohngebiet mit Ortszentrum 1. Bauabschnitt
- B-Plan Nr. 002 Neues Wohngebiet mit Ortszentrum 1. Bauabschnitt - 1. vereinfachte Änderung
- B-Plan Nr. 002 Neues Wohngebiet mit Ortszentrum 1. Bauabschnitt - 3. vereinfachte Änderung
- B-Plan Nr. 002 Neues Wohngebiet mit Ortszentrum 1. Bauabschnitt - 4. vereinfachte Änderung

- B-Plan Nr. 002 Neues Wohngebiet mit Ortszentrum 1. Bauabschnitt - Teilbereich Westlich Birkenweg
- B-Plan Nr. 002 Neues Wohngebiet mit Ortszentrum 2. Bauabschnitt - 20. Änderung
- B-Plan Nr. 005 Anbindung Friedrich-Engels-Straße
- B-Plan Sporthalle Fichtenwalde
- Abrundungssatzung Fichtenwalde
- Klarstellungssatzung Fichtenwalde Planteile 1 und 2
- Ergänzungssatzung Fichtenwalde
- Ergänzungssatzung Potsdamer Straße
- Außenbereichssatzung Fichtenwalde Teilbereich Beelitzer Straße
- Gestaltungssatzung Fichtenwalde
- Baumschutzsatzung Fichtenwalde

#### **OT Reesdorf**

- Denkmal Rundplatzdorf Reesdorf

#### **OT Rieben**

- Klarstellungssatzung Rieben
- Klarstellungssatzung Rieben - 1. Änderung
- Klarstellungssatzung Rieben - 2. Änderung
- Ergänzungssatzung Rieben - Teilbereich A Beelitzer Straße
- Ergänzungssatzung Rieben - Teilbereich B Hennickendorfer Straße

#### **OT Salzbrunn**

- Klarstellungssatzung Salzbrunn
- Klarstellungssatzung Salzbrunn - 1. Änderung

#### **OT Schäpe**

- B-Plan „Wohnen am Waldrand“
- Abrundungssatzung Schäpe
- Klarstellungssatzung Schäpe

#### **OT Schlunkendorf**

- Klarstellungssatzung Schlunkendorf

#### **OT Wittbrietzen**

- B-Plan Nr. 1 „Mittelhagen“
- Klarstellungssatzung Wittbrietzen
- Klarstellungssatzung Wittbrietzen - 1. Änderung
- Ergänzungssatzung Wittbrietzen - Teilbereich C Alte Beelitzer Straße
- Ergänzungssatzung Wittbrietzen - Teilbereich D Neubauernstraße

#### **OT Zauchwitz**

- Klarstellungssatzung Zauchwitz
- Ergänzungssatzung Zauchwitz - Teilbereich E Trebbiner Straße
- Klarstellungssatzung Zauchwitz GT Körzin

## ❑ **Bebauungspläne im Verfahren (Entwurfsstand)**

- OT Beelitz B-Plan Nürnbergstr.-Im Siechenholz
- GT Schönefeld B-Plan Riebener Weg
- OT Wittbrietzen B-Plan Kemnitzer Weg
- OT Schäpe B-Plan Am Waldessaum
- OT Bucholz B-Plan SO Photovoltaikfreiflächenanlage

### **D.1.2 Neudarstellungen**

Wesentlicher Schwerpunkt bei der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes ist neben der städtebaulichen Neuordnung des Bestandes, die Ausweisung neuer Entwicklungsstandorte in der Stadt Beelitz. Sie bestimmen das zukünftige Siedlungsbild der Stadt bedeutend mit. Die Anknüpfung an vorhandene Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung bzw. Revitalisierung vorhandener Strukturen ist bei der Neuausweisung ein wesentliches Entwicklungsgebot. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zeichnet sich insbesondere durch Stärkung der Zentralität und damit einhergehend einer Funktionsmischung aus. Daraus resultiert eine verkehrsvermeidende bzw. verkehrsreduzierende Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen zueinander. Das heißt insbesondere neue Wohnflächenausweisungen sind im städtebaulichen Sinne nachhaltig, wenn sie:

- zur Stärkung der örtlichen Funktionen und zur Kompaktheit des Siedlungskörpers beiträgt,
- in der Nähe zu einem räumlich gebündeltem Angebot öffentlicher und privater, Versorgungseinrichtungen liegen,
- Möglichkeiten zur Funktionsmischung aufweisen und unterschiedlichen Wohnungsbedarfe erfüllen,
- an Haltepunkten von leistungsfähiger ÖPNV-Systemen anknüpfen und
- in naturräumlich restriktionsarmen Bereichen liegen.

## ❑ **Ausgangslage - Restriktionen**

Die originäre Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete zukunftsorientierte Flächenentwicklung in wesentlichen Bereichen der Stadtentwicklung zu schaffen. Insbesondere für die Wohnfunktion soll nun erstmalig für das gesamte Stadtgebiet eine langfristige Flächenvorsorge betrieben werden. Die zukünftigen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Stadt Beelitz sind allerdings durch Bereiche, die durch gesetzliche Verordnungen grundsätzlich geschützt sind, wie Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz, Hochwasserrisikobereiche, Landeswaldgesetz und Moorschutz stark eingeschränkt.

Die Zielvorgabe zukünftig notwendige Flächenausweisungen in restriktionsarmen Bereichen auszuweisen, ist somit aufgrund der Ausgangslage nur eingeschränkt möglich. Die untenstehende Restriktionskarte verdeutlicht sehr anschaulich, dass die Siedlungskörper der Entwicklungsachse Fichtenwalde – Beelitz-Heilstätten – Beelitz (Ortskern) stark durch räumliche zu berücksichtigende und zum Teil einer Siedlungsentwicklung widersprechenden Festlegungen eingeengt werden.

Der Widerspruch zwischen der LSG-Verordnung und der Bauleitplanung kann durch das sog. Zustimmungsverfahren (§ 9 Abs. 6 Nr. 4 BbgNatSchAG i.V.m. § 22Abs. 2 BNatSchG) oder durch ein Verfahren auf Ausgliederung (§ 10 BbgNatSchAG i.V.m. § 22Abs. 2 BNatSchG) aus dem Landschaftsschutzgebiet unter bestimmten Voraussetzungen gelöst werden. Die Einleitung ei-

nes Zustimmungs- oder Ausgliederungsverfahrens setzt voraus, dass für die Planung ein städtebauliches Gesamtkonzept vorliegt, zumutbare Alternativen fehlen und ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Die Siedlungsentwicklung von Beelitz wird darüber hinaus durch Wasserschutzgebiete, in denen laut Verordnung neue Baugebiete und die hierfür erforderliche Erschließung unzulässig sind, stark eingeschränkt. Aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit oder wenn der Schutzzweck Trinkwasserschutz nicht gefährdet ist, kann nach § 52 WHG eine Befreiung von den Verboten erteilt werden. Durch weitreichende Festsetzungen zum Versiegelungsgrad, zur Versickerung, zur Stoffverwendung usw. kann und muss auf der Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird.

Gemäß § 8 LWaldG des Landes Brandenburg darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Bei der unteren Forstbehörde sind entsprechende Anträge auf Waldumwandlungsverfahren zu stellen. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind vom Verursacher des Eingriffs auszugleichen.

#### **□ Vorgehen**

Für die Beelitzer Ortsteile wurde ein abgestuftes, funktionelles Flächenkonzept erarbeitet, welches auf die zukünftigen Ansprüche und Zielsetzungen der Stadtentwicklung ausgerichtet ist. Um den konzeptionellen Ansatz besser erläutern zu können, werden die jeweiligen Neuausweisungen ortsteilbezogen betrachtet. Am Ende des Kapitels werden zusammenfassend alle Neuausweisungen nach Art der baulichen Nutzung noch einmal im Überblick aufzeigt.

Die flächenbezogenen Aussagen des Flächennutzungsplanes sind im Gegensatz zu Bebauungsplänen nicht parzellenscharf, d.h. sie beziehen sich nicht auf einzelne Grundstücke. Flächen mit einer Größe von weniger als 0,3 ha werden in der Regel nicht ausdifferenziert dargestellt, um eine konsequente, durchgängig einheitliche Darstellungsgenauigkeit beibehalten zu können und dem Entwicklungsgebot für verbindliche Bauleitpläne den notwendigen Spielraum zu gewähren.

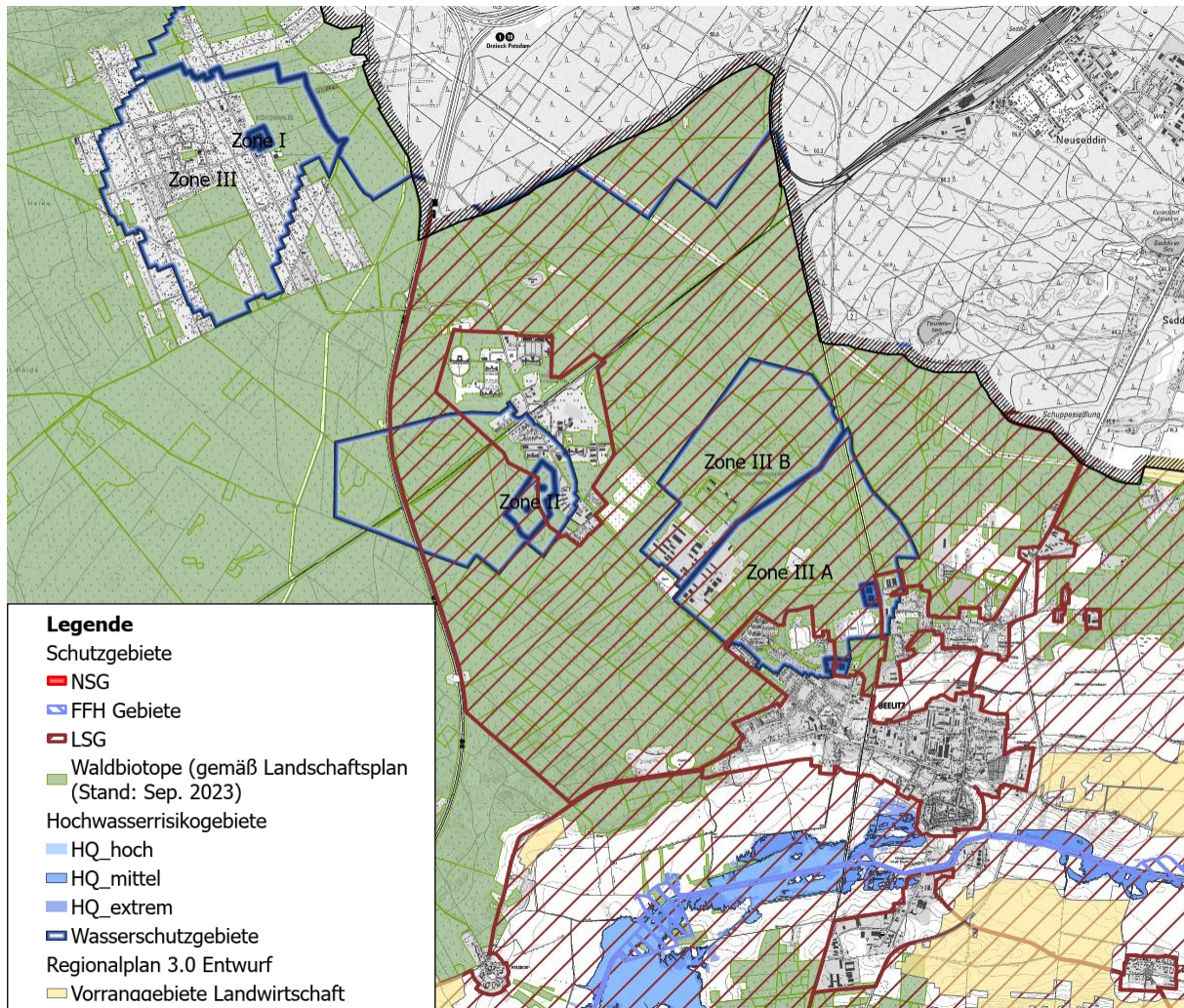


Abb. 93: Restriktionskarte für die Hauptentwicklungsachse (Darstellung NWP, Gesamtkarte s. Anhang)

### D.1.2.1 Beelitz (Kernstadt)

Die Kernstadt Beelitz unterteilt sich in mehrere funktional und siedlungsstrukturell zu unterscheidende Teilbereiche:

- Der Westen ist durch großflächige Wohngebiete geprägt, die von Waldflächen begrenzt werden.
- Der mittlere Teil zwischen Bahnlinie und Berliner Straße beherbergt neben Wohngebäuden die wesentlichen zentralörtlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgungszentrum.
- Der Norden ist klar von dem Siedlungsgefüge des Kernbereichs getrennt und zeigt eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen: Gewerbliche Standorte, Wohngebiete, Wochenhausgebiet, Kleingärten, Spargelhof.
- Nordöstlich der Altstadt liegen größere Wohnbauflächen und Nahversorgungsstrukturen.
- Die eigentliche Altstadt ist klar im Siedlungsbild definiert und bildet den südlichen Abschluss des Siedlungsgefüges.
- Mit dem Stadtpark an der Nieplitz und dem Wasserturmpark sind in den letzten Jahren qualitativ hochwertige wohnungsnah Freiraumstrukturen für Freizeitaktivitäten entstanden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Kernstadt durch die Festlegung von Landschaftsschutzgebietsgrenzen stark in der Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt ist. Lediglich südlich der Ortsdurchfahrt sind Entwicklungsspielräume zugelassen. Die Stadt Beelitz ist Mittelzentrum und da-

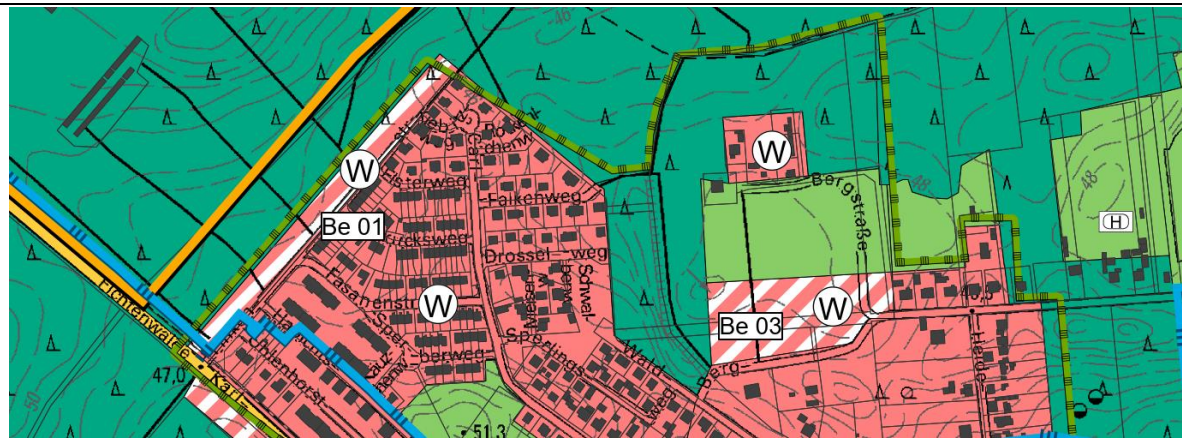
mit gehalten in ausreichendem Umfang Bauflächen zur Erfüllung der zentralenörtlichen Funktionen vorzuhalten. Eine Beschränkung auf eine südliche Entwicklungsrichtung erscheint aus dieser Perspektive nicht ausreichend flexibel, zumal die wesentlichen zentralörtlichen und Versorgungseinrichtungen sich nördlich der Ortsdurchfahrt im mittleren Abschnitt befinden. Flächenneuausweisungen und selbst Bestandsdarstellungen befinden sich daher zwangsläufig im Konflikt mit den ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten.

Einen hohen Beitrag zur Innenentwicklung leistet die geplante Umnutzung des ehemals gewerblichen genutzten Struik-Food-Geländes zwischen der Clara-Zetkin-Straße und der Virchowstraße im zentralen Bereich von Beelitz. Das ca. 2,6 ha große Gelände bietet sich zur Umnutzung für zentrale Wohnvorhaben an. Eine in Beelitz ansässige Bauunternehmensgruppe plant die Errichtung von fast 200 Wohneinheiten auf dem Gelände. Die Umsetzung erfolgt über Bauanträge, eine Steuerungsmöglichkeit über verbindliche Bauleitpläne und daran gekoppelte städtebauliche Verträge ist nicht geplant.

### D.1.2.1.1 Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen

#### □ Wohnbaufläche Be 01:

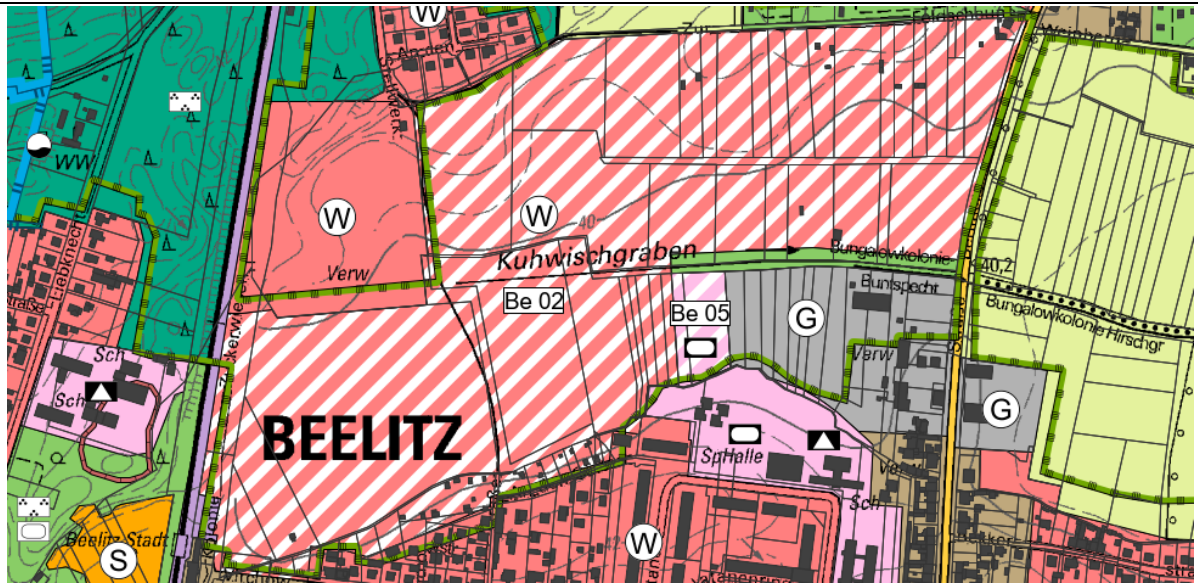
##### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 1,07 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nordwestlich der Finkenstraße am nordwestlichen Ortsrand von Beelitz-Kernstadt.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch Waldnutzung geprägt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Die Entwicklungsfläche Be 01 an der Finkenstraße bildet einen schmalen Streifen in einer Tiefe von rund 30 Metern nordwestlich des Wohnungsbestandes an der Finkenstraße. Die Finkenstraße ist derzeit nur einseitig bebaut, die unbebaute nordwestliche Seite kann jedoch als voll erschlossen gelten, so dass hier mit geringen Erschließungsaufwendungen kostengünstig Wohnbauland entwickelt werden kann. Die vorhandene Wohnbebauung entstand auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kiefernwald“ und besteht aus Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Der südliche Abschnitt der Finkenstraße wird durch eine Buslinie bedient, so dass ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist bereits über die bisher nur einseitig bebaute Finkenstraße erschlossen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein bedarfsgerechtes Maß.</li> <li>• Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung oder ökologischen Waldumbau.</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg.</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.
<b>Trinkwasserschutz</b>	Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Beelitz W III A gemäß der Verordnung vom 30.09.2021. Zur Entwicklung dieser Baufläche wird eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von dem Verbot der Festsetzung von neuen Baugebieten sowie des Baus neuer Straßen etc. erforderlich.
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs (L 88) nachzuweisen.

## □ Wohnbaufläche Be 02:

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 27,6 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich des Siedlungsbereiches an der Virchowstraße, westlich der Berliner Straße, östlich der Bahngleise und südlich der Straße Zur Feldscheune. Im Südwesten grenzen gewerblich genutzte Bereiche (Bauunternehmen) an das Plangebiet an.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Grünlandnutzung, geprägt. Zentral durch die Fläche verläuft der Kuhwischgraben.
<b>Begründung:</b>	
<p>Die Wohnbaufläche Be 02 bildet die zentrale Entwicklungsfläche in der Stadt Beelitz. Trotz der mittelzentralörtlichen Ausstattung der Kernstadt und der Lage an den Regionalbahnen Potsdam/Berlin ist die Entwicklungsfähigkeit durch Restriktionen des Landschafts- und Trinkwasserschutzes stark eingeschränkt. Im Resultat ist der Kernstadtbereich stark zerfasert und die Siedlungsentwicklung seit Jahren nach außen gerichtet. Diese Entwicklung widerspricht einerseits dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und läuft auch der Bildung von kompakten Siedlungsstrukturen (Stadt der kurzen Wege) zuwider.</p> <p>Mit der Neudarstellung soll und kann der raumordnerischen Aufgabenzuweisung der Bereitstellung von Wohnbauflächen und dem raumordnerischen Ziel der Entwicklung dieser Bauflächen im zentralen Ort nachgekommen werden.</p> <p>Mit der Neudarstellung einer zentralen Siedlungsfläche können alle bestehenden und zukünftigen unterschiedlichen Wohnansprüche der Bevölkerung auf lange Sicht an einem Standort gebündelt befriedigt werden. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an der Virchowstraße, Platanenring und Berliner Straße sowie an den Regionalbahnverkehr am Bahnhof Beelitz-Stadt. Das Grundversorgungszentrum an der Virchowstraße sowie weiterführende Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Auf der anderen Seite sind Belange von Natur und Landschaft und des Stadtklimas in die Planungsüberlegungen einzustellen. Um allen Ansprüchen gerecht zu werden, sollte für diese Fläche eine städtebauliche Rahmenplanung vorgenommen/ausgeschrieben werden, mit dem Ziel ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Wohnquartier zu schaffen („Pilotprojekt Zukunftsquartier“). Schwerpunkte könnten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaneutrale Quartiersentwicklung (hohe Eigenversorgung erneuerbare Energien)</li> <li>• Verknüpftes Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Sensibles Wassermanagement</li> <li>• Zukunftsfähige Mobilität (Vorrang Rad- und Fußwege)</li> <li>• Neue und sozialgerechte Wohnformen mit inklusiven Angeboten</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung und Verknüpfung von Freiräumen unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, etc.</li> </ul>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist von dem bestehenden Straßennetz ausgehend komplett neu zu erschließen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der möglichen Neuversiegelung, des Bodenaustauschs und der Grundwasserabsenkung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>Erhaltung von Gehölzbeständen und Feuchtbereichen</li> <li>Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstücken bzw. Kombination aus Rückhaltung und länger andauernder Versickerung in Abhängigkeit der Grundwasser- und Versickerungsverhältnisse</li> <li>Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen im nordöstlichen und südwestlichen Bereich erforderlich</li> <li>Ausgleich vorrangig durch Maßnahmen zur Renaturierung von Niedermoor oder zur Aufwertung und Extensivierung von Feuchtgrünland</li> <li>Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>
<b>Baugrund</b>	Die anstehenden Moorböden bilden aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit nur eine geringe Tragfähigkeit. Es ist mit erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen.
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellte Wohnbaufläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Potsdamer Wald- und Havelseengebiet, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich randlicher Lärmimmissionen durch die Bahnschienen, das Freibad im Wasserturmpark, gewerbliche Nutzungen und den Straßenverkehr (Berliner Straße) nachzuweisen.
<b>Altablagerungen</b>	Altlast auf den Flurstücken 113 und 115 der Flur 9 (laut Altlastenkataster, Nr. 338692697 „Lagerhaus Kaatz in Beelitz“)


## □ Wohnbaufläche Be 03:

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



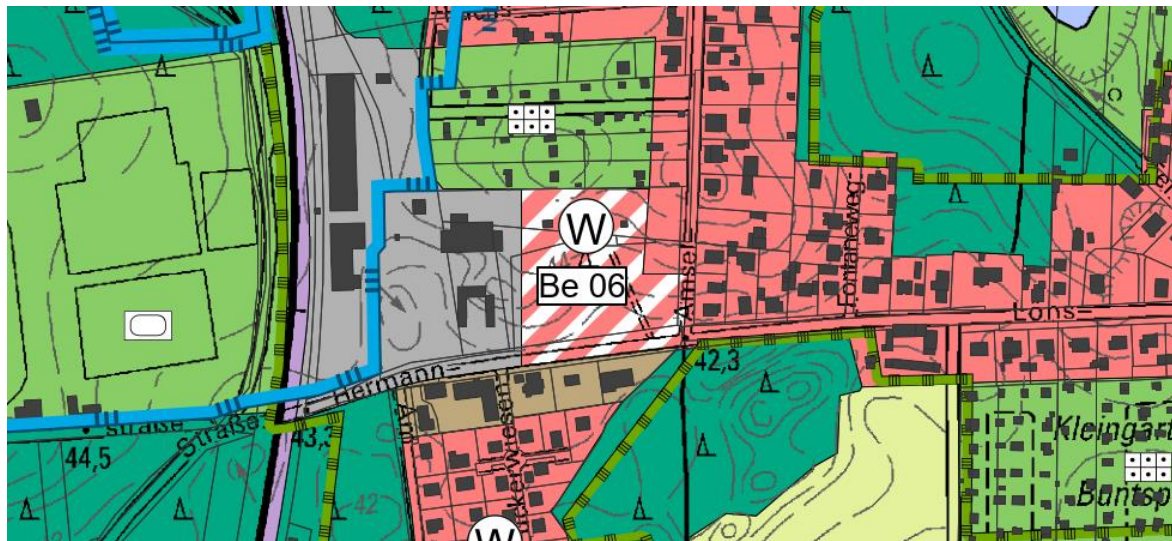
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 1,38 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Bergstraße und umfasst 2-3 Bautiefen.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch Brach- und Grünlandnutzung geprägt. Südlich grenzen Gebäude in Streulage an.
<b>Begründung:</b>	
<p>Die Wohnbaufläche Be 03 befindet sich nordwestlich der Bergstraße bzw. nördlich der Waldstraße und stellt für den Hauptort Beelitz eine weitere Arrondierungsfläche für Wohnzwecke dar. Erschlossen ist die Planfläche durch die Bergstraße, über die auch der bereits bestehende Siedlungssplitter im nördlichen Bereich des Plangebietes angebunden ist. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an der Carl-von-Ossietzky-Straße, der Karl-Liebknecht-Straße sowie an den Regionalverkehr am Bahnhof Beelitz-Stadt. Das Grundversorgungszentrum an der Virchowstraße sowie die Nahversorgungseinrichtungen an der Karl-Marx-Straße befinden sich in einem zumutbaren Abstand. Die Planfläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Im Gebiet befindet sich ein Erschließungsansatz über die Bergstraße (nicht endausgebaut).
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Spezielle Festsetzung zum quantitativen und qualitativen Schutz des Grundwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen oder Grünlandextensivierung</li> </ul>
<b>Trinkwasserschutz</b>	Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Beelitz W III A gemäß der Verordnung vom 30.09.2021. Zur Entwicklung dieser Baufläche wird eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von dem Verbot der Festsetzung von neuen Baugebieten sowie des Baus neuer Straßen etc. erforderlich

□ Wohnbaufläche Be 04:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 2,15 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt östlich und westlich der Straße Wiesengrund.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch Gartennutzungen und –brachen geprägt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Die Fläche stellt städtebaulich sowohl eine Arrondierung (westlich der Straße Wiesengrund) als auch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Korbshof eine Nachverdichtung dar. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits über die Straße Wiesengrund erschlossen. Die zentrumsnahe Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger und zur Kindertagesstätte am Park. Für den östlichen Teil der Fläche ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (ruht seit dem Jahr 2018).</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 04):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist verkehrlich überwiegend erschlossen; die Trink- und Schmutzwassererschließung ist zu erweitern.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein bedarfsgerechtes Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>

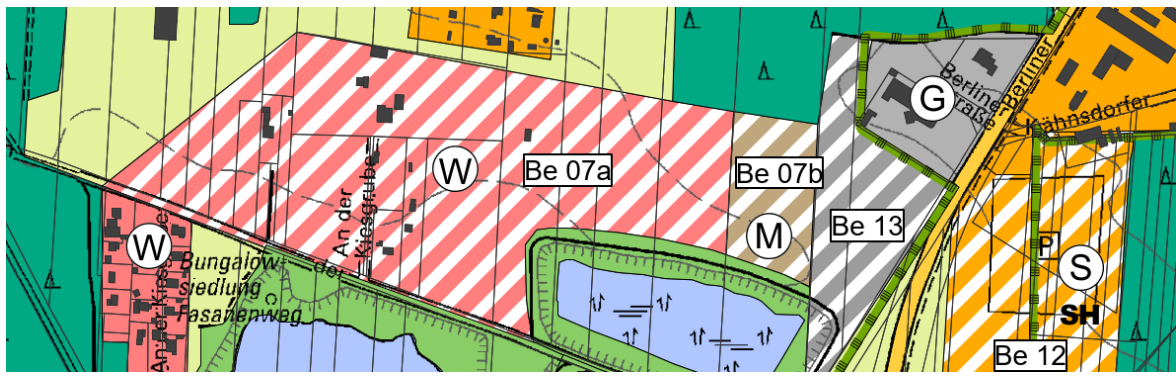
## □ Wohnbaufläche Be 06:

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



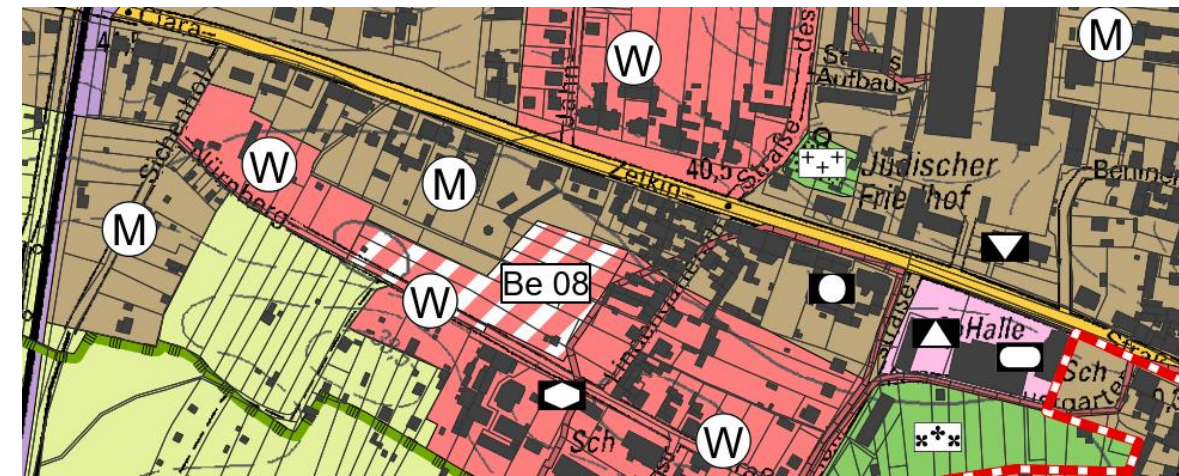
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 1,31 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Hermann-Löns-Straße und westlich des Amselweges.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist mit einem Kiefernforst bestanden.
<b>Begründung:</b>	
Die Entwicklungsfläche Be 06, schließt die bestehende Siedlungslücke zwischen der östlichen Wohnbebauung und dem westlich angrenzenden Gewerbe an der Hermann-Löns-Straße. Der Anschluss an den Personennahverkehr besteht an der Hermann-Löns-Straße. Nach Abschluss der Umwidmung der südlich gelegenen ehemalige Fläche der VEB Kabelwerkes Oberspree (KWO) wird so der Bereich zukünftig als Wohnstandort südlich und nördlich der Hermann-Löns-Straße etabliert.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 06):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet kann über die Hermann-Löns-Straße oder den Amselweg erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein bedarfsgerechtes Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau.</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg.</li> </ul>
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumbau beantragen.
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der Lärmimmissionen der westlich angrenzten gewerblichen Nutzung (Garagen- und Carpaortsysteme, „Bestwater“) gutachterlich nachzuweisen.

□ Wohnbaufläche Be 07 (a&b):

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 8,61 ha und gemischte Baufläche: 1,03 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Straße „An den Kiesgruben“.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche weist sehr unterschiedliche Nutzungsstrukturen auf: Wiesen/Weiden, Grabeland und Gartenanlagen, Bebauungsstrukturen in Streulagen (Wochenend- und Ferienhausbebauung)
<p>Begründung:</p> <p>Die Entwicklungsfläche Be 07a/b, schließt sich an die gewerbliche Neuausweisung Be 13 an. Im Übergang zur Wohnbaufläche (07a) wird eine gemischte Baufläche (Be 07b) ausgewiesen, um eventuellen Nutzungskonflikten (z.B. Schallimmissionen) vorzubeugen. Durch die bestehenden Landschaftsgebietsverordnung ist der Hauptort Beelitz stark in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Um auch im Hauptort als zentralem Versorgungsschwerpunkt mit gebündelten infrastrukturellen Einrichtungen zukünftig adäquate Wohnraumangebote zu schaffen, wird die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in einem Bereich gewählt, der aus Sicht von Natur und Landschaft nur ein mäßiges Konfliktpotential aufweist. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an der Berliner Straße/An der Kiesgrube.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 07 a&amp;b):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet kann über die Straße „An den Kiesgruben“ mit entsprechendem Ausbau erschlossen werden. Die Anbindung an die Berliner Straße (Ansiedlung) ist sicherzustellen. Alternativerschließung über Kähnsdorfer Weg (west).
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein bedarfsgerechtes Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau.</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg.</li> </ul>
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellten Bauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung/gemischten Nutzung und der geplanten gewerblichen Entwicklung sicherzustellen.

## □ Wohnbaufläche Be 08

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 1,05 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Nürnbergstraße und südlich der Bebauung an der Clara-Zetkin-Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch Gartennutzungen/Grünland geprägt.
<p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Entwicklungsbereich Be 08 grenzt unmittelbar rückwärtig an die gewachsene Siedlungsstruktur südlich der Clara-Zetkin-Straße an. Die Fläche ist über die Nürnbergstraße bereits überwiegend erschlossen, die in Richtung Altstadt beidseitig angebaut ist. Die geplante Wohnbaufläche bildet eine sinnvolle, zentrumsnahe und gut erschlossene Arrondierung des Beelitzer Zentrums. Der Bahnhof Beelitz-Stadt ist fußläufig zu erreichen, ebenso die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs auf der Clara-Zetkin-Straße. Das Grundversorgungszentrum an der Virchowstraße und der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auf Grund dieser Lagegunst stellt diese Arrondierung eine nachhaltige Entwicklungsfläche dar, die die Zielsetzungen „kurze Wege“ und der Innenentwicklung/Nachverdichtung konsequent umsetzt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für den nordwestlichen Teilbereich beschlossen und liegt als Vorentwurf vor.</p>	
<p><b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 08):</b></p>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist über die Nürnbergstraße überwiegend erschlossen (weiterer Ausbau erforderlich).
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein bedarfsgerechtes Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der Lärmimmissionen der nördlich verlaufenden Clara-Zetkin-Str. (B 246) zu prüfen und ggf. gutachterlich nachzuweisen.

□ Wohnbaufläche Be 09

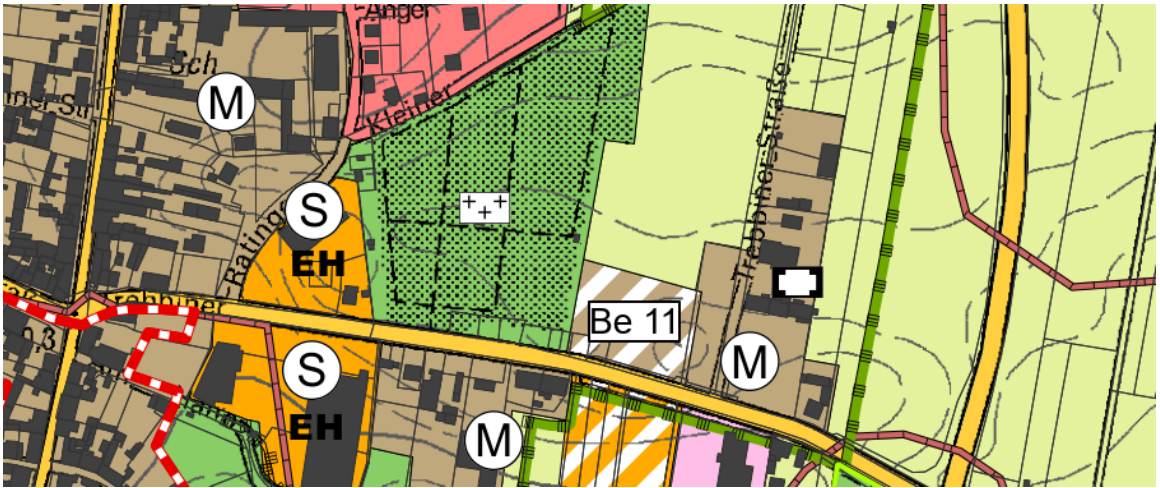
**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: 3,62 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südwestlich der Karl-Marx-Straße (L 88) am westlichen Ortsrand von Beelitz-Kernstadt.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist überwiegend Waldnutzung geprägt. Im Bereich der Straße am Kiefernsteg befinden sich bereits einige Gebäude in Streulage.
<b>Begründung:</b>	
<p>Der Entwicklungsbereich Be 09 erweitert den gewachsenen Siedlungsbereich der Ortslage Beelitz in westliche Richtung. Im Bereich Kiefernsteg grenzt die Fläche unmittelbar rückwärtig an die gewachsene Siedlungsstruktur südlich der Karl-Marx-Straße an. Für das Plangebiet bestehen Erschließungen durch den Weg „Am Kiefernsteg“ und von der L 88 aus. Die Flächenausweisung folgt dem Wohngebiet „Am Kiefernwald“ auf der gegenüber liegender Seite der Karl-Marx-Straße. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist an der Karl-Marx-Straße gegeben, Nahversorgungseinrichtungen befinden sich weiter südlich an der Karl-Marx-Straße.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 09):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist in weiten Teilen (straßenbegleitend) durch die Karl-Marx-Straße erschlossen, die bisher allerdings in diesem Abschnitt anbaufrei ausgebaut ist.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein bedarfsgerechtes Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellte Baufläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.

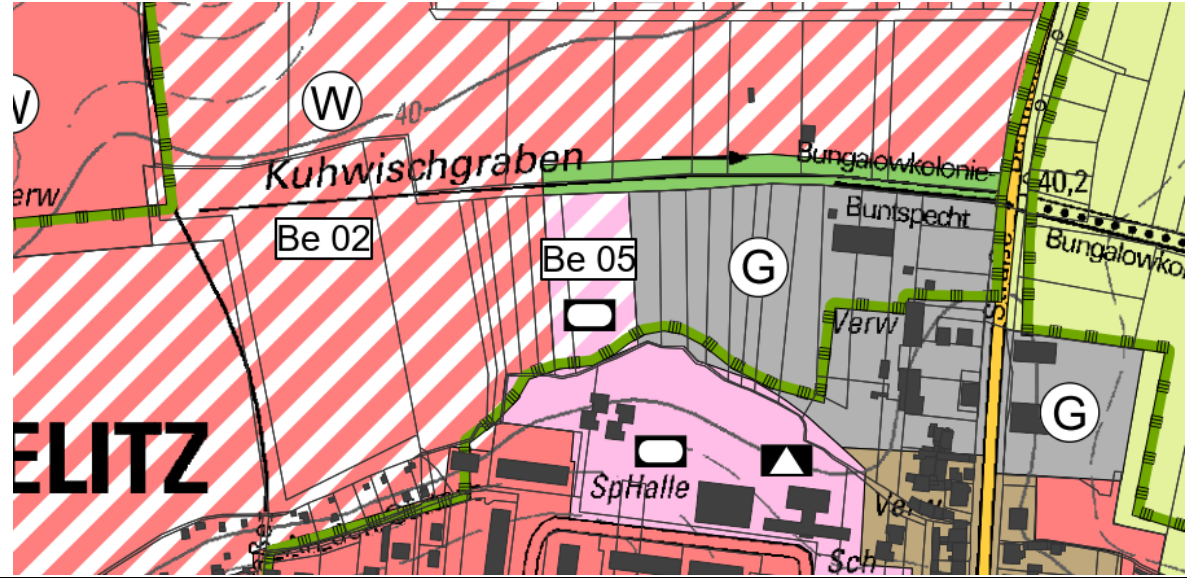
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der Lärmimmissionen der Karl-Marx-Str. (L 88) zu prüfen und ggf. gutachterlich nachzuweisen.
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.

□ **Gemischte Baufläche Be 11:**

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: 0,55 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der B 246 zwischen Friedhof und Trebbiner Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird als Wiese genutzt und weist vereinzelt Gehölze auf.
<b>Begründung:</b>	
<p>Der Entwicklungsbereich Be 11 bildet eine Arrondierung des östlichen Siedlungsgefüges. Eine Erschließung der Fläche kann von der Bundesstraße aus erfolgen. Der Entwicklungsbereich (Be 11) wird aufgrund seiner direkten Lage an der Landesstraße und den umgebenden Strukturen als gemischte Baufläche dargestellt. Neben Wohnnutzungen können hier auch Dienstleistungen oder geschäftliche Nutzungen ergänzend untergebracht werden. Die Versorgungsstrukturen sind in unmittelbarer Nähe und auch die Beelitzer Altstadt befindet sich weitgehend in fußläufiger Entfernung. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an der Trebbiner Straße (B 246).</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 10/11)</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet sollte von der B 246 neu erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Mischgebiet auf ein notwendiges Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen.</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist gutachterlich die Verträglichkeit der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 2 und ggf. auch der B 246 nachzuweisen.

### D.1.2.1.2 Gemeinbedarfsflächen

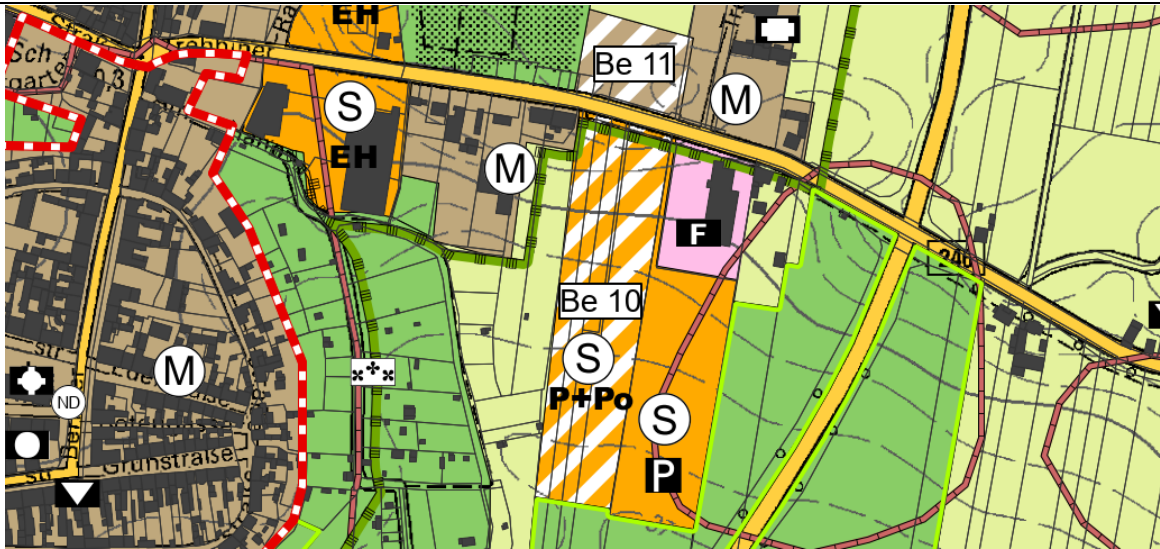
#### □ Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Freizeitstätte“ Be 05

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Gemeinbedarfsfläche: 0,66 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich des Schulstandortes der Oberschule des Platanenringes und westlich der Berliner Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Grünlandnutzung, geprägt. Der Kuhwischgraben begrenzt die Fläche im Norden.
<b>Begründung:</b>	
<p>Die Entwicklungsfläche Be 05 dient der Bedarfsdeckung der Einwohnerzuwächse an Sport- und Freizeitflächen und als neuer Standort für den Tennisclub „Sally Bein“.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Schulstandort (Oberschule) wird hier eine Erweiterungsoption geschaffen. Zudem soll der Tennisverein Sally- Bein e.V. hier einen neuen Standort mit Tennisplätzen und Tennishalle finden. (Vgl. auch Be 02)</p> <p>Die Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen ist insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten umfangreichen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Hauptort Beelitz notwendig.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 05):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist von dem bestehenden Straßennetz (Platanenring) aus bedarfsgerecht neu zu erschließen.
<b>Baugrund</b>	Die anstehenden Moorböden bilden aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit nur eine geringe Tragfähigkeit. Es ist mit erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen.
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellte Gemeinbedarfsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Potsdamer Wald- und Havelseengebiet, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung hinsichtlich randlicher Lärmimmissionen durch die gewerbliche Nutzung (Tief- und Hochbauunternehmen) nachzuweisen.

<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung, des Bodenaustauschs und der Grundwasserabsenkung in dem geplanten Gebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken bzw. Kombination aus Rückhaltung und länger andauernder Versickerung in Abhängigkeit der Grundwasser- und Versickerungsverhältnisse</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen ggü. dem Gewerbe im Osten</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Maßnahmen zur Renaturierung von Niedermoor oder zur Aufwertung und Extensivierung von Feuchtgrünland</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>
-----------------------------	--

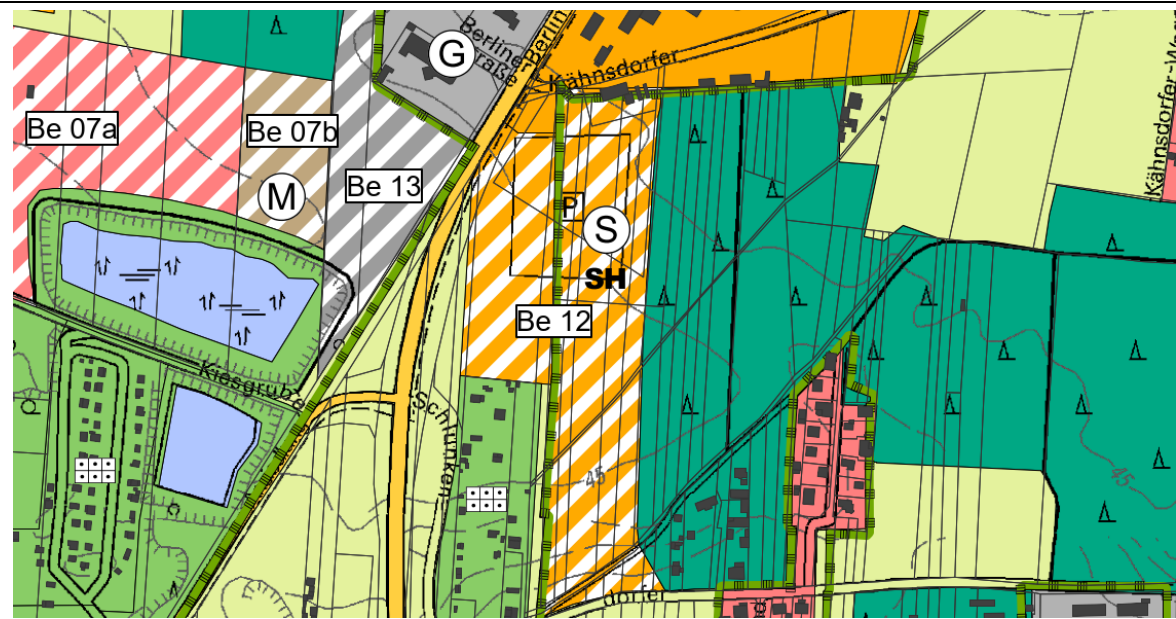
### D.1.2.1.3 Sonderbauflächen

#### □ Sonderbaufläche P+Po

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Sonderbaufläche Polizei+Parkplatz: 2,04 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich der Trebbiner Straße und westlich des bereits vorhandenen Feuerwehrstandortes und eines Parkplatzes.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist durch temporäre Nutzung als Parkplatz bereits vorgeprägt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Das bisherige Polizeirevier an der Clara-Zetkin-Straße ist in einem historischen Gebäude mit Denkmalschutz untergebracht und entspricht nicht den heutigen, modernen Anforderungen. Der Standort neben der neuen Feuerwehrwache bietet sich zur Bündelung der kommunalen Sicherheitsaufgaben an. Die verkehrliche Ausgangslage an der Bundesstraße B 246 und die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 2 eröffnet den Einsatzfahrzeugen eine schnelle, regionale Anbindung.</p> <p>Die zusätzliche Ausweisung des bereits 2022 zur LAGA genutzten Parkplatzes ist aufgrund der Nachfolgenutzungen (Veranstaltungen, Konzerte) geboten.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 10):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist von den bestehenden Straßen aus bedarfsgerecht neu zu erschließen.

<b>Immissions-situation</b>	Auswirkungen des geplanten Betriebes auf die bestehende Nachbarschaft sind aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzung nur temporär (bei Einsatzfahrten) zu vermuten.
<b>Natur und Land-schaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

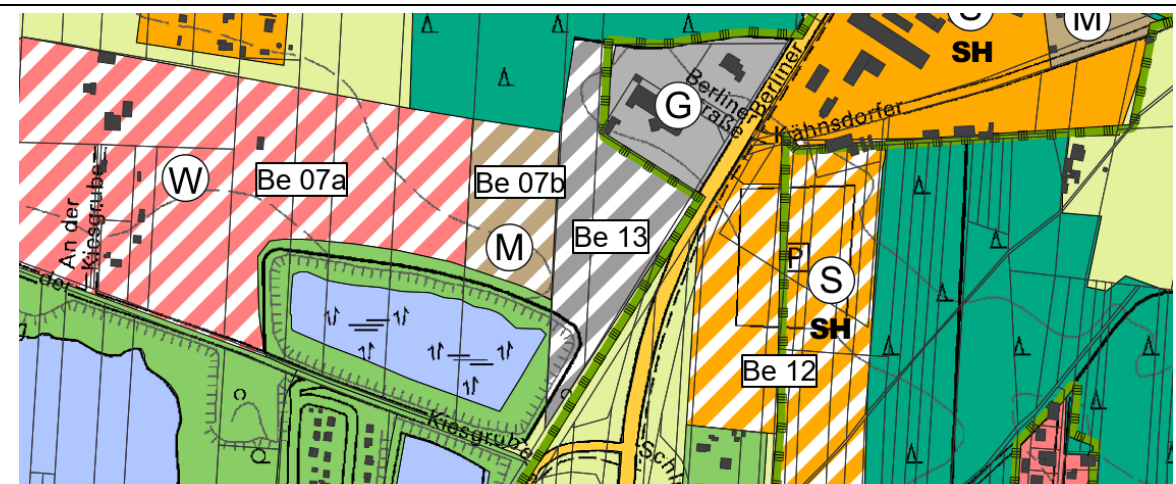
□ Sonderbaufläche „SH“ Be 12:

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Sonderbaufläche SH: <b>5,21 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich des Kähnsdorfer Weges östlich der B 2
<b>Nutzung</b>	Die Fläche unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Im nördlichen Teil sind bereits Parkplätze für den Spargelhof organisiert.
<b>Begründung:</b>	
<p>Die Beelitzer Spargelhöfe besitzen mit der Direktvermarktung und dem damit verbundene Gastronomiebereich einen hohen Stellenwert im Wirtschaftsgefüge der Stadt und sind wichtige touristische Anziehungspunkte. Überdies übernehmen sie in Teilen auch Aufgaben der Grundversorgung der standortnahen Bevölkerung. Die Stadt ist seit Jahren bemüht diesen Betrieben, die für das Alleinstellungsmerkmal „Spargel“ sorgen, die notwendigen Entwicklungsspielräume an den jeweiligen Standorten einzuräumen.</p> <p>Zur Erweiterung des Spargelhofes Nieplitz wird eine Sonderbaufläche dargestellt, die für den Neubau einer ca. 5.780 m<sup>2</sup> großen, landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle sowie eines ergänzenden Wohn- und Geschäftshauses entwickelt werden soll. Zusätzlich soll die notwendige Zahl an Besucherparkplätzen neu organisiert werden.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 12)</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet kann vom Kähnsdorfer Weg aus erschlossen.

<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planbereich.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen.</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölze insbesondere im Bereich der bestehenden Gastronomie.</li> </ul>
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellten Sonderbauflächen liegen zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Immissions-situation</b>	Auswirkungen des geplanten Betriebes auf die bestehende Nachbarschaft sind aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzung nicht zu vermuten.

#### D.1.2.1.4 Gewerbliche Bauflächen

##### □ Gewerbliche Baufläche Be 13:

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Gewerbliche Baufläche: <b>1,93 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt westlich der B 2
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird als Grünland genutzt, im Süden befinden sich Laubgehölze.
<b>Begründung:</b>	
Der bestehende gewerbliche Ansatz im Bereich der Berliner Straße mit Tankstelle und Autohaus soll in südlicher Richtung erweitert werden. Aufgrund der Größe und der Lage des Gebietes richtet sich das Angebot an örtliche mittelständische Betriebe. Insbesondere für Betriebe im Hauptort, die auf ihrem jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten und dementsprechend Verlagerungsabsichten haben, bietet die Fläche in unmittelbarer Nähe zum Hauptort entsprechende Standortqualitäten, insbesondere die verkehrlich gute Lage in unmittelbarer Nähe zur B2 Berliner Straße.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 13)</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet kann durch eine Verlängerung des Kähnsdorfer Weges (west)/Abzweigung Berliner Str. aus erschlossen werden; die leistungsfähige Anbindung an die B 2 ist über den bestehenden Anschlusspunkt mit Linksabbiegespur möglich.

<p><b>Natur und Landschaft</b></p>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen als Maßnahme für das Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Ausschluss von Nutzungen mit Gefährdungspotenzial für das Grundwasser</li> <li>• Absicherung des Oberflächenabflusses im Süden der Fläche</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen und Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<p><b>Landschaftsschutz</b></p>	<p>Die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.</p>
<p><b>Immissions-situation</b></p>	<p>Auswirkungen der geplanten Fläche auf die bestehende Nachbarschaft sind aufgrund der Lage nicht zu vermuten. Zur geplanten Neuausweisung Be 07 ist die Verträglichkeit in den nachfolgenden Planverfahren sicherzustellen.</p>

□ **Gewerbliche Baufläche Be 14:**

<p><b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b></p>	
	
<p><b>Größe:</b></p>	<p>Gewerbliche Baufläche: <b>11,05 ha</b></p>
<p><b>Lage</b></p>	<p>Die Fläche liegt östlich der Treuenbrietzener Straße und wird südlich von der Bundesstraße 2 begrenzt. Die Fläche stellt eine östliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dar.</p>
<p><b>Nutzung</b></p>	<p>Die Fläche wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. An der südlichen Treuenbrietzener Straße befindet sich ein Landgasthof. Außerhalb des Gebietes grenzen im Westen ein Getränkegroßhandel und eine Gärtnerei an.</p>
<p><b>Begründung:</b> Die Stadt will zukünftig ihre Bedeutung als Wirtschaftsstandort stabilisieren und die gute wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzen. Die räumlichen Potenziale zur Ansiedlung örtlicher und neuer Firmen ist nahezu erschöpft. Die Stadt sieht in der ca. 11 ha großen Fläche als direkte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes die Chance und die Notwendigkeit, an dieser Stelle</p>	

einen bedeutsamen kommunalen Gewerbestandort zu entwickeln. Der Standort bietet sich zudem aufgrund der verkehrlich günstigen Lage an der Ortsumgehung zur Ausweisung als Gewerbegebiet an.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Be 14)</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet kann über die Treuenbrietzener Straße bzw. der alten Schönefelder Straße erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen als Maßnahme für das Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser (insbesondere von den Dachflächen) im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Wege- und -Stellplatzflächen</li> <li>• Möglicherweise Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölzbestände</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Zur Beurteilung der Lärmsituation durch den Verkehr der Bundesstraße B 2 sind für Teilbereiche schalltechnische Gutachten zu erstellen. Um den Schutzanspruch der gegebenenfalls im Gebiet verbleibenden und nördlich angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten, sind gegebenenfalls Emissionsbegrenzungen (Emissionskontingente) gutachterlich zu ermitteln.

### D.1.2.2 Beelitz-Heilstätten

Seit Mitte der 1990er Jahre bestehen Konzeptionen zur Nachnutzung und Weiterentwicklung des in weiten Teilen denkmalgeschützten Areals. Auf Grund schwieriger finanzieller und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, sowohl zum Ende der neunziger Jahre als auch seit 2008, konnte das bisherige Entwicklungsziel zur Sicherung des Bestands noch nicht vollständig umgesetzt werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt skizzenhaft die funktionalen Schwerpunkte innerhalb der einzelnen Quadranten.

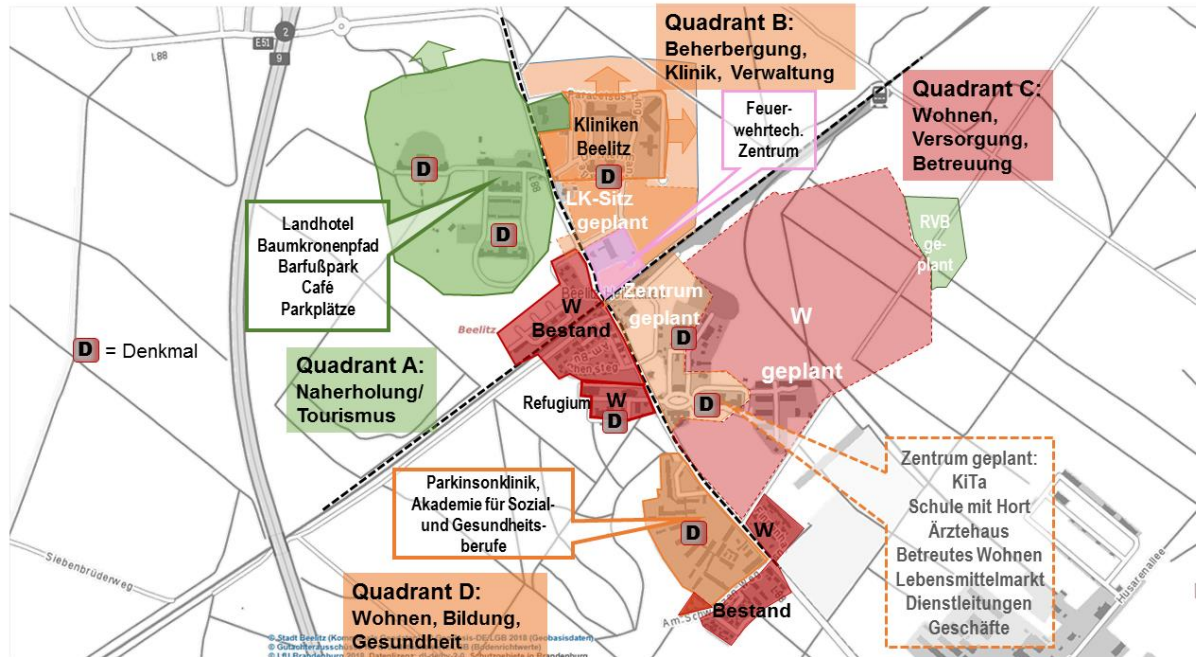


Abb. 94: Skizze zum Bestand und Planung Beelitz-Heilstätten (Skizze NWP)

Herzstück der Planung ist unter der Prämisse eines integrativen Gesamtkonzeptes die Entstehung eines neuen Wohnquartiers. Das verkehrstechnisch gut angebundene Areal bietet die Chance im Sinne einer Angebotsplanung die Nachfragegruppen der Hauptquellgebiete Berlin und Potsdam anzusprechen. Gleichzeitig kann durch ein zielgruppenspezifisches, differenziertes Wohnraumangebot in Beelitz-Heilstätten die bisher unterrepräsentierten Wohnsegmente (kleine, barrierearme, seniorengerechte, günstige Wohnungen) für die ansässige Bevölkerung ausgeglichen werden. Grundsätzlich besteht die größte Herausforderung darin, die vorhandenen denkmalgeschützten Strukturen so in das Entwicklungsmodell zu integrieren, dass das Alleinstellungsmerkmal „Heilstätten“ erhalten und nachhaltig gesichert wird. Die ehemaligen Lungenheilstätten stellen mit ihren 60 Gebäuden auf ca. 200 ha das flächenmäßig größte Baudenkmal des Landes Brandenburg dar.

In einem ersten Schritt wird seit 2021 der Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten, Teilbereich 1“ konsequent umgesetzt. Wesentlicher Bestandteil des neuen Wohnquartiers (Quadrant C) ist die Errichtung eines Zentrums, das die Grundversorgung der neuen Anwohner sicherstellen soll. So sind neben zahlreichen Wohnungen parallel auch ein Kindergarten und eine Schule entstanden, die ihren Betrieb bereits aufgenommen haben. Darüber hinaus wird es weitere soziale Einrichtungen wie ein Ärztehaus, Betreuungseinrichtung für Senioren sowie Geschäfte des Einzelhandels geben. Durch diese funktionale Ergänzung kann im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine Struktur der kurzen Wege geschaffen werden.

Wichtige Ausstrahlungseffekte für den ganzen Bereich sind durch die Umsiedlung des Verwaltungssitzes des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit bis zu 700 Arbeitsplätzen<sup>72</sup> in den Quadranten B zu erwarten. Weitere Arbeits- und Ausbildungsplätze ergeben sich aus den Ansiedlungen der geplanten Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen, den sozialen Infrastrukturen und weiteren Betrieben im Quadranten C (ca. 900 geschätzt<sup>73</sup>). Für einen Teil der Bevölkerung könnte Beelitz-Heilstätten so zu einem Lebensmittelpunkt werden, in dem sich Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Bilden vereinen lassen.

	Wohn- einheiten	Einwohner
<b>Einwohner Beelitz-Heilstätten Dez. 2017</b>		<b>513</b>
<b>Refugium Beelitz, Quadrant D</b>	55	<b>116 *</b>
<b>Quartiersentwicklung Quadrant C</b>		<b>2.911</b>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	200	421 *
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (durchschn. HH-Größe 3)	800	2400
Betreutes Wohnen, Apartments (durchschn. HH-Größe 1,5)	60	90
<b>Gesamteinwohnerentwicklung</b>		<b>3.539</b>

\* Ø Haushaltsgröße in Beelitz: 2,1

Abb. 95: Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung in Beelitz-Heilstätten

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 36, Tab.:10, (gekürzt)

Zurzeit wird ein Masterplan mit Entwicklungszielen für die einzelnen Quadranten erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Flächenansprüche werden – je nach Konkretheit - sukzessive im laufenden Prozess des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Nachfolgenden werden, die sich bisher abzeichnenden Entwicklungspotenziale berücksichtigt.

<sup>72</sup> Konzeption durch Kreistag am 06.12.2018 gebilligt; Bad Belzig bleibt mit rund 250 Beschäftigten erhalten, Heilstätten wird zentraler Verwaltungssitz, zusätzliche Bürgerservice-Punkte an den anderen bisherigen Standorten

<sup>73</sup> Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S 36, Tab.:10,

### D.1.2.2.1 Sonderbauflächen

#### □ BeHs 01- Sonderbaufläche „Parkplatz & Betriebshof“ (Quadrant A)

##### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Parkplatz und Betriebshof: <b>15,23 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich und nördlich der Landesstraße 88 (Straße nach Fichtenwalde)
<b>Nutzung</b>	Es überwiegt die Waldnutzung. In der Fläche südlich der Landesstraße ist bereits ein Parkplatz für die touristische Attraktion Baum&Zeit organisiert (als Bestand dargestellt).

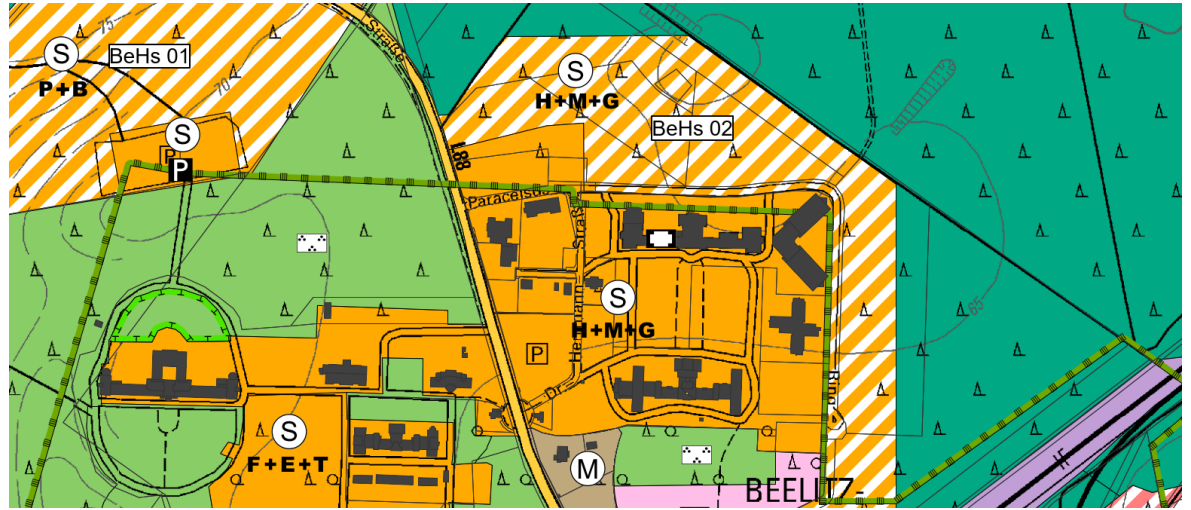
**Begründung:**  
Für den Quadranten A sollen die bisher umgesetzte touristische Attraktion „Baum & Zeit“ (Baumkronenpfad, Besichtigungstouren der denkmalgeschützten Gebäude, etc. vgl. B.5.1.2 ) gesichert und weiterentwickelt werden: Die Darstellung der Sonderbaufläche südlich der Landesstraße L 88 soll der Erweiterung der Verkehrs- und Betriebsflächen des Baumkronenpfades in Beelitz-Heilstätten dienen. Sie liegt nördlich des vorhandenen Kfz-Parkplatzes und soll sowohl die Option für eine Erweiterung der Flächen für den ruhenden Verkehr darstellen (Pkw-/ Busparkplätze) als auch ein Angebot für mittelfristig benötigte zusätzliche Betriebsflächen sein. Die Anlage von Betriebsflächen des Baumkronenpfades, insbesondere Gärtnerei-/Aufzuchtflächen, Baumschule, Fuhrpark/ Bauhof, soll aus Gründen des Denkmalschutzes außerhalb des Kerngeländes der historischen Lungenheilstätte erfolgen. Die Vorhaltung der Sonderbaufläche nördlich der Landesstraße L 88 dient als Standort für die Ansiedlung des zukünftigen Betriebshofs der regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH. Die regiobus Potsdam Mittelmark GmbH ist der kreiseigene Verkehrsbetrieb des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der beabsichtigt, seine derzeit verschiedenen Betriebsstandorte, u.a. in Bad Belzig, Potsdam und Beelitz, an einen neuen gemeinsamen Standort zusammen zu führen. Die Ansiedlung der regiobus GmbH in Beelitz-Heilstätten steht im Zusammenhang mit dem Masterplan des Landratsamtes die Kreisverwaltung und Teile der Eigenbetriebe in Beelitz zu konzentrieren. Der im FNP dargestellte Standort qualifiziert sich durch seine Lagegunst im Kreisgebiet und seine verkehrsgünstige Anbindung an das regionale Straßennetz. Geplant sind der Betriebs- und Verwaltungsstandort des Verkehrsbetriebs (Büro-räume, Werkstätten, Fahrzeughallen, Bus-/Lkw-Stellplätze, Mitarbeiterparkplätze) sowie eventuell auch die Vorhaltung von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH und des Kreisstraßenbetriebs.

##### Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (BeHs 01):

<b>Erschließung</b>	Die Hauptzufahrt soll über eine öffentliche Zufahrt über Anbindung an die Landesstraße 88 erfolgen.
---------------------	---

<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Sonderbaugelände auf ein notwendiges Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf der Baufläche.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau.</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg.</li> </ul>
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellten Sonderbauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.
<b>Abbauflächen</b>	Die dargestellte Sonderbaufläche nördlich der L 88 liegt teilweise in dem Bergwerksfeld Fichtenwalde Süd (310798). Die Flächen sind für den Kies- und Sandabbau vorgesehen. Die Vereinbarkeit mit der Nutzung als Betriebs- und Verwaltungsstandort des Verkehrsbetriebs ist in nachfolgenden Verfahren zu klären.

#### □ BeHs 02: Sonderbaufläche „H+M+G“ (Quadrant B)

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Hotel, medizinisch und gesundheitliche Einrichtungen (H+M+G): <b>9,09 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich und östlich des Paracelusrings
<b>Nutzung</b>	Es überwiegt die Waldnutzung.
<b>Denkmalschutz</b>	An die Fläche grenzen denkmalgeschützte Gebäude und Gartenanlagen (ID-Nr. 09190563)

**Begründung:**

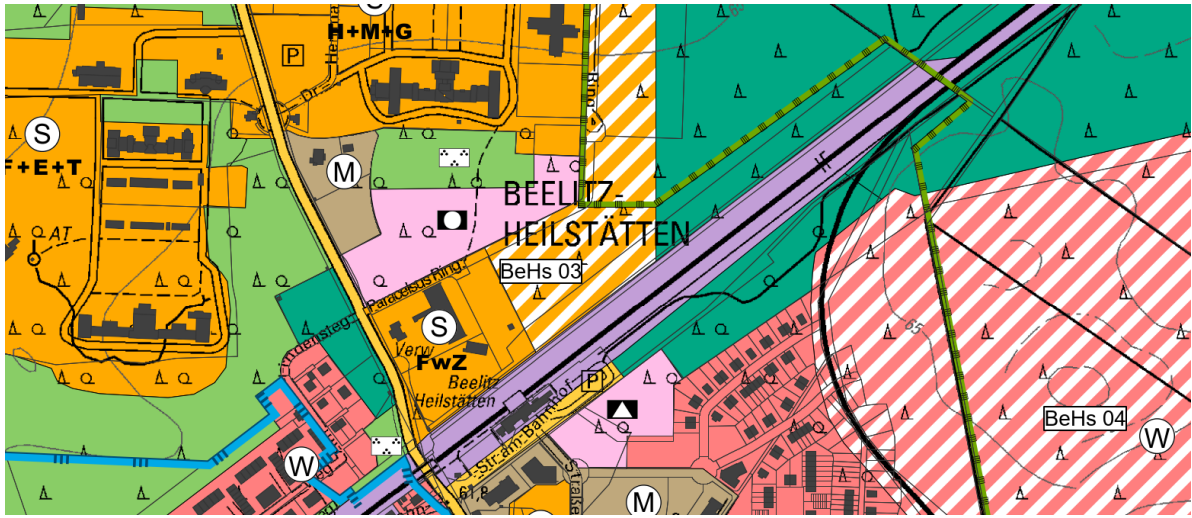
Die Flächendarstellungen nördlich und östlich der vorhandenen Verkehrserschließung des Klinikstandortes am Paracelsusring zielen auf die Erweiterung bzw. funktionale Ergänzung der bestehenden und geplanten Nutzungen im nördlichen und südlichen Teil. Mit dem Paracelsusring wurde das Gebiet Mitte der 90er Jahren erschlossen. Die Verkehrsfläche, der nur auf eine Grundstücksseite bezogenen Erschließung, erfüllen keine behindertengerechten Funktionen (Fahrbahn-/ Gehwegbreiten, Absenkungen, Querungshilfen etc.) und sind hinsichtlich ihrer Benutzung durch den vorhandenen ruhenden Verkehr der Klinikbesucher und Beschäftigten stark eingeschränkt. Ein krankenhausherechter Umbau der Verkehrsfläche bzw. eine Neuorganisation und Aufteilung des fließenden und ruhenden Verkehrs bedarf der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen.

Die Neudarstellung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Medizin und Gesundheit (M+G) nördlich und östlich des Paracelsusrings zielen auf Ergänzungsflächen für die bestehenden Einrichtungen der Beherbergung und der Kliniken. Im Bereich des bestehenden Landhotels sollen zusätzliche Flächen für Beherbergung erschlossen und damit die langfristige Sicherung des Hotelangebotes (H) ermöglicht werden. Die potenziellen Ergänzungsflächen sollen auch die Möglichkeiten einer sinnvollen Flächennutzung im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung der Kreisverwaltung eröffnen. Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Nutzung des Quadranten B als Beherbergungs-, Klinik- und Verwaltungsstandort eine grundsätzliche Neuorganisation der verkehrlichen Erschließung und eine Optimierung der Flächenpotenziale erfordert. Die Neudarstellungen von Sonderbauflächen nördlich und östlich des Paracelsusrings werden überwiegend als mittel- bis langfristige Flächenpotenziale angesehen. Genauere Kenntnisse über die zukünftige Nutzungsvorstellungen wird von dem in Aufstellung befindlichen Masterplan-Beelitz-Heilstätten erwartet.

**Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (BeHs 02):**

<b>Erschließung</b>	Die Flächen sind bereits über den Paracelsusring (Umbau geplant) erschlossen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Sonderbaugelände auf ein notwendiges Maß.</li> <li>• Festlegung von örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen, um vorbereitete Nutzungen in die bestehende Nutzungsstruktur einzubinden</li> <li>• Integration von Grünanlagen in die Nutzungsstruktur als Maßnahme für das Landschaftsbild sowie für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf der Baufläche</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellten Sonderbauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Denkmalschutz</b>	Die baulichen Denkmale und Gartenanlagen sind in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege zu berücksichtigen, indem ausreichende Abstände und vorhandene Sichtachsen sind einzuhalten bzw. wieder herzustellen sind (Umgebungsschutz).

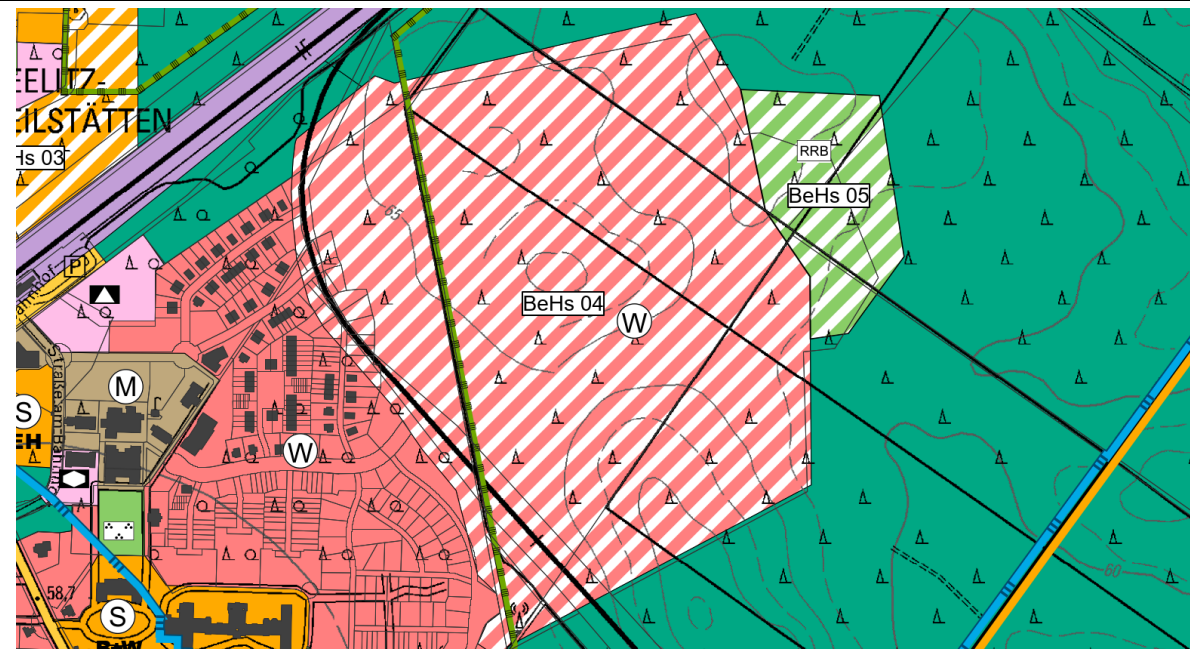
## □ BeHs 03: Sonderbaufläche (Quadrant B)

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Sonderbaufläche als weitere Optionsfläche <b>BeHs 03: 2,04 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt und südlich des neuen Verwaltungsstandortes des Landkreises.
<b>Nutzung</b>	Brachland, Wald und Gehölzaufwuchs.
<b>Begründung:</b>	
<p>Seit dem 24.07.2024 ist der Bebauungsplan „Verwaltungsstandort in Beelitz-Heilstätten, Straße nach Fichtenwalde/ südlich Paracelsusring“ rechtskräftig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Vorentwurf des FNP übernommen.</p> <p>Um auch künftig einen räumlichen Spielraum für weitere ggf. notwendigen Ansiedlungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsstandort offen zu halten, wird im Flächennutzungsplan die südöstlich angrenzende Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Grundsätzlich soll somit eine hohe Flexibilität für die weiteren konkreten Planungsschritte und weitere Flächenoptionen für anstehende Planungen vorgehalten werden, die sich aus dem Masterplan für Beelitz-Heilstätten ergeben können.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (BeHs 03):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche ist wie das Feuerwehrtechnischen Zentrums über den Paracelsusring an die L 88 angebunden. Die Straße kann als Erschließung dienen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung von örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen, um vorbereitete Nutzungen in die bestehende Nutzungsstruktur einzubinden</li> <li>• Integration von Grünanlagen in die Nutzungsstruktur als Maßnahme für das Landschaftsbild sowie für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf der Baufläche</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.

### D.1.2.2.2 Wohnbauflächen (+RRB)

#### □ BeHs 04: Wohnbaufläche, BeHs 05 RRB (Quadrant C)

##### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche 04: <b>30,36 ha</b> Regenversickerungsbecken (RRB) 05: <b>3,66 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich der Bahnlinie und östlich des bereits in Umsetzung befindlichen Teilbereich 1 des Wohnquartiers Beelitz-Heilstätten. Die westliche Grenze wird in etwa durch einen stillgelegten Bahnleiskörper definiert.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche umfasst ausschließlich Waldflächen.

#### Begründung

Die Darstellung der Sonderbau- und Wohnbauflächen im südöstlichen Quadranten C zielt auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Beelitzer Heilstätten zu einem integrierten Wohnstandort. Die bereits in Umsetzung befindlichen Planungen sind gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan generalisiert im Vorentwurf übernommen worden. Die städtebauliche Konzeption des neuen Gebietes berücksichtigt sowohl die Belange des geschützten Bau- und Gartendenkmals als auch die Lage des Standortes im Beelitzer Stadtwald. Die architektonische Gestalt der historischen Anlage und die Einbindung in die walddparkartige Umgebung sind Alleinstellungsmerkmale, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung bewahrt werden. Im nächsten Schritt soll auch die Wohnentwicklung auf der östlich angrenzenden Fläche planungsrechtlich vorbereitet werden, um konsequent die die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die planerische Umsetzung der Wohnbauflächen ist eine Grundvoraussetzung, die bereits installierten und geplanten Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen langfristig auszulasten.

#### Projektskizze Beelitz-Heilstätten<sup>74</sup>



<sup>74</sup> [www.beelitzheilstaetten.de/projekt/](http://www.beelitzheilstaetten.de/projekt/)

<p>Für die Niederschlagsentwässerung des Siedlungsgebietes soll im östlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, das im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wird (BeHs 06). Die Abstimmungen mit den Fachbehörden zum Bebauungs- und Nutzungskonzept sind fortlaufend. Die Entwicklung des Wohnstandortes und seiner Wohnfolgeeinrichtungen ist ein zentrales Vorhaben der Wohnentwicklung in der Stadt Beelitz. Die Gesamtentwicklung wird durch das Infrastrukturministerium des Landes Brandenburg nachdrücklich unterstützt und ist im Rahmen der Zielabfrage durch die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im August 2017 positiv beurteilt worden.</p>	
<p><b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (BeHs 04, BeHs 05):</b></p>	
<p><b>Erschließung</b></p>	<p>Das Gebiet soll über den bereits entwickelten Teilbereich 1, der über zwei Erschließungspunkte an die Landesstraße L 88 angebunden wird, verkehrlich angeschlossen werden.</p>
<p><b>Natur und Landschaft</b></p>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in der geplanten Wohnbaufläche auf ein notwendiges Maß.</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf der Baufläche.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen.</li> <li>• Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<p><b>Landschaftsschutz</b></p>	<p>Die neu dargestellten Wohnbauflächen liegen im östlichen Teilbereich überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die beabsichtigte Nutzung ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.</p>
<p><b>Wald</b></p>	<p>Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.</p>
<p><b>Immissionssituation</b></p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der nördlich angrenzten Bahnlinie gutachterlich nachzuweisen. Ggf. werden zur Bahnlinie hin aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p>

### D.1.2.3 Fichtenwalde

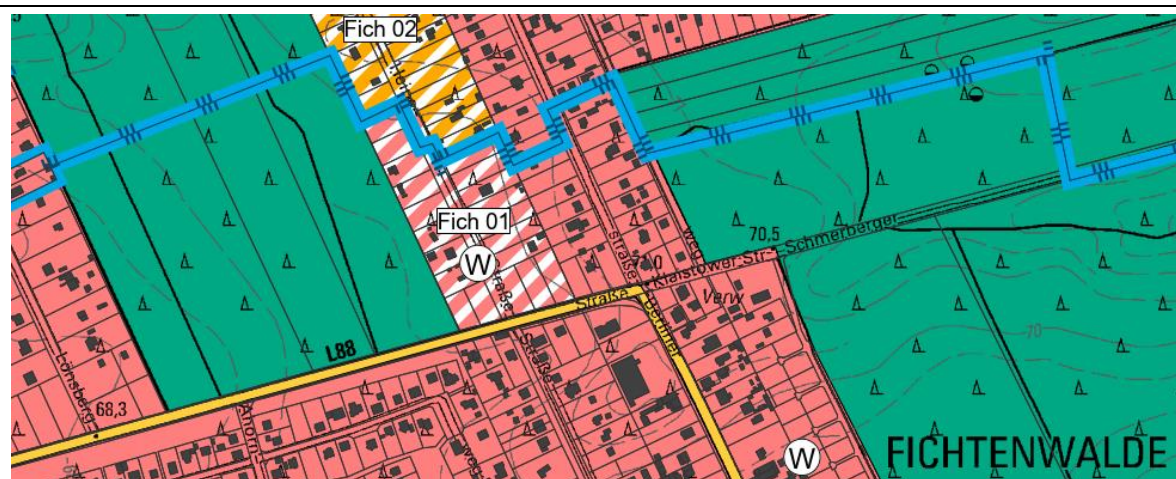
Fichtenwalde ist mit 3.091 Einwohnern der zweitgrößte Ort in der Stadt Beelitz. Die bisherige Siedlungsstruktur zeichnet sich durch großzügige Grundstückszuschnitte mit überwiegend Einfamilienhausbebauung aus. Wesentliche Teile der Siedlung sind als locker bebaut zu charakterisieren. In den randlichen Quartieren sind einige Grundstücke noch unbebaut und mit Gehölzen/Wald bestanden. Insgesamt macht der Ortsteil den Eindruck einer großflächigen Waldsiedlung. Der Ortsteil ist mit Kindergarten, Schule und Lebensmittelgeschäften infrastrukturell gut aufgestellt. Im dargestellten Siedlungsbestand ist Entwicklungspotenzial vorhanden, das auf der einen Seite auf Grund der im planungsrechtlichen Innenbereich und in Bebauungspläne geltenden Baumschutzsatzung nur begrenzt nutzbar ist und als privater Grundbesitz nur bedingt von kommunaler Seite aktiv entwickelbar ist.

Die Stadt Beelitz verzichtet auf Neudarstellungen auf ungenutzten, nicht erschlossenen Flächen in Fichtenwalde. Vielmehr werden Bereiche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, die zwar außerhalb der bisher festgelegten Satzungsgebiete liegen, aber dennoch Siedlungs- und Erschließungsansätze darstellen, die sich für eine Innenentwicklung generell eignen. Entsprechende Bauleitverfahren wären zur Umsetzung nachfolgend durchzuführen.

#### D.1.2.3.1 Wohnbauflächen

##### □ Fich 01: Wohnbaufläche

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche Fich 01: <b>2,99 ha</b>
<b>Lage</b>	Die dünn mit Wohn- und Wochenendhäusern besiedelte Fläche liegt östlich und westlich der Heinrich-Heine-Straße. Südlich grenzt die Klaistower Straße (L 88) an.
<b>Nutzung</b>	Die ausparzellierte Fläche umfasst vereinzelt bauliche Anlagen, ist aber überwiegend baumbestanden.
<b>Begründung</b>	
Für den Bereich wurde bereits im Mai 2017 ein Aufstellungsbeschluss für eine verbindliche Bauleitplanung gefasst. Formuliertes Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes. Grundsätzlich setzt die Stadt für den Ortsteil Fichtenwalde das Hauptaugenmerk bei zukünftigen Siedlungsprozessen auf die Innenentwicklung (Baulückenschließung, Nach/- und Umnutzung). Die Waldsiedlungsbereiche von Fichtenwalde weisen im erheblichen Umfang noch Baulücken auf, die sukzessive behutsam gemäß der Gestaltungssatzung und unter Wahrung der Baumschutzsatzung bebaut werden sollen. Bereits wohnvorgeprägte Bereiche wie die südliche Heinrich-Heine-Str. sollen nun im	

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden, um auch hier über eine Innenbereichssatzung oder einen Bebauungsplan eine verträgliche städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zuzulassen.

**Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Fich 01):**

<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist über die Heinrich-Heine-Str. erschlossen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezielle Festsetzung zum quantitativen und qualitativen Schutz des Grundwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung/Satzung</li> <li>• Begrenzung der Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<b>Trinkwasserschutz</b>	Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Fichtenwalde Zone W III gemäß der Verordnung vom 11.10.2018. Zur Entwicklung dieser Baufläche wird eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von dem Verbot der Festsetzung von neuen Baugebieten sowie des Baus neuer Straße und Abwasserkanäle usw. erforderlich.
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.
<b>Immissionssituation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der südlich verlaufenden L 88 nachzuweisen.

### D.1.2.3.2 Sonderbauflächen

#### □ Fich 02: Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



<b>Größe:</b>	Sonderbaufläche Fich 02: <b>3,77 ha</b>
<b>Lage</b>	Die dünn mit Wochenendhäusern besiedelte Fläche liegt östlich und westlich der Heinrich-Heine-Straße.

<b>Nutzung</b>	Die ausparzellierte Fläche umfasst vereinzelt bauliche Anlagen, ist aber überwiegend baumbestanden.
<p><b>Begründung</b> Für den Bereich wurde bereits im September 2011 ein Aufstellungsbeschluss für eine verbindliche Bauleitplanung gefasst. Formuliertes Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wochenendhausgebietes. Grundsätzlich setzt die Stadt für den Ortsteil Fichtenwalde das Hauptaugenmerk bei zukünftigen der zukünftigen Siedlungsprozessen auf die Innenentwicklung. Die Waldsiedlungsbereiche von Fichtenwalde weisen im erheblichen Umfang noch Baulücken auf, die sukzessive behutsam gemäß der Gestaltungssatzung und unter Wahrung der Baumschutzsatzung bebaut werden sollen. In Bereichen, wo die bisherige Wochenendhausnutzung überwiegt, soll im Flächennutzungsplan als Wochenendhausgebiete dargestellt und abgesichert werden.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Fich 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Das Gebiet ist über die Heinrich-Heine-Str. erschlossen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezielle Festsetzung zum quantitativen und qualitativen Schutz des Grundwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</li> <li>• Begrenzung der Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<b>Trinkwasserschutz</b>	Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Ferch Zone W III gemäß der Verordnung vom 07.12.2012. . Zur Entwicklung dieser Baufläche wird eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von dem Verbot der Festsetzung von neuen Baugebieten sowie des Baus neuer Straße und Abwasserkanäle usw. erforderlich.
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.

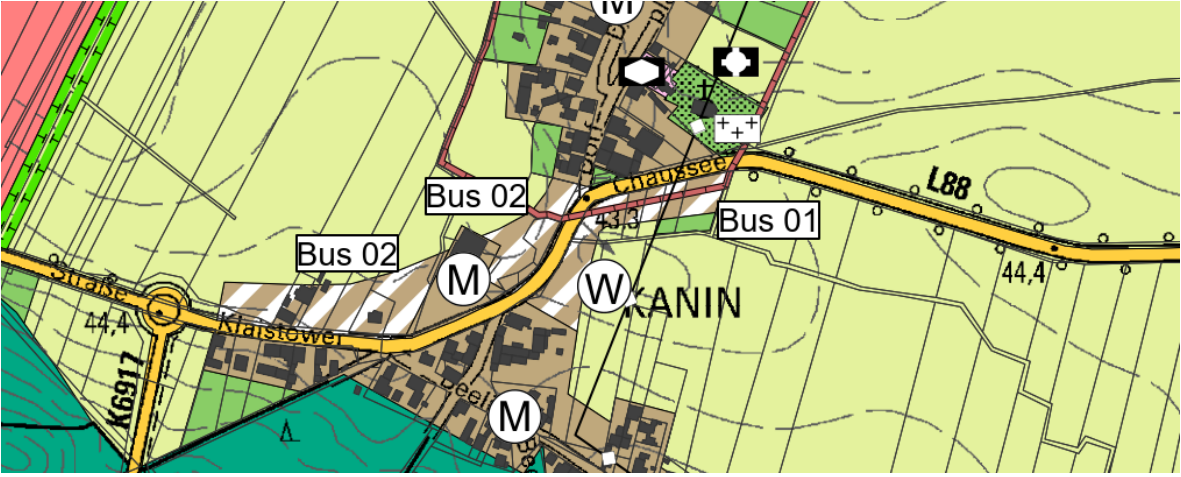
### D.1.2.4 Busendorf

Gemäß den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes soll auch den kleineren Ortsteilen der Stadt Beelitz Siedlungspotenziale im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglicht werden. Der Ortsteil Busendorf besteht aus drei Siedlungsteilen, die sich entlang der Landesstraße 88 aufreihen: Busendorf, Kanin und Klaistow:

- Busendorf ist von den dreien das größte Dorf mit separatem Wohngebiet, Spargelhof, Gewerbegebiet und Sportstätten.
- Kanin ist Kirchenstandort und Sitz der Kindertagesstätte und weist eine dorftypische gemischte Struktur zwischen Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk/Gewerbe auf.
- Klaistow ist ein denkmalgeschütztes Rundplatzdorf im Bereich der Dorfaue.

Im westlichen Kernbereich von Busendorf sind in den letzten Jahren Neubausiedlungen entstanden bzw. sind planungsrechtlich durch Bebauungspläne vorbereitet. Die mittel- bis langfristige Wohnsiedlungsentwicklung ist somit gesichert.

#### □ Gemischte Baufläche Bus 01 (Kanin):

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,46 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich der Landesstraße L 88.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Südlich grenzt ein gewerblicher Betrieb (Metallbau) an die Wohnbaufläche an.
<b>Archäolog. Denkmalschutz</b>	Bodendenkmal zentral im Planungsbereich und ein zweites von Norden in den Bereich ragend (31061: slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter)
<b>Begründung:</b>	
Die geplante gemischte Baufläche stellt zusammen mit der gemischten Baufläche Bus 02 eine Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsteil von Kanin dar. Es ist ein langgehegter Wunsch die beiden Siedlungsteile baulich zusammenwachsen zu lassen. Die Kindertagesstätte befindet sich in fußläufiger Entfernung neben der Dorfkirche Kanin. Die dargestellte gemischte Baufläche kann im Sinne eines dörflichen Wohngebietes interpretiert werden.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Bus 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Im Gebiet kann über die Chausseestraße erschlossen werden.

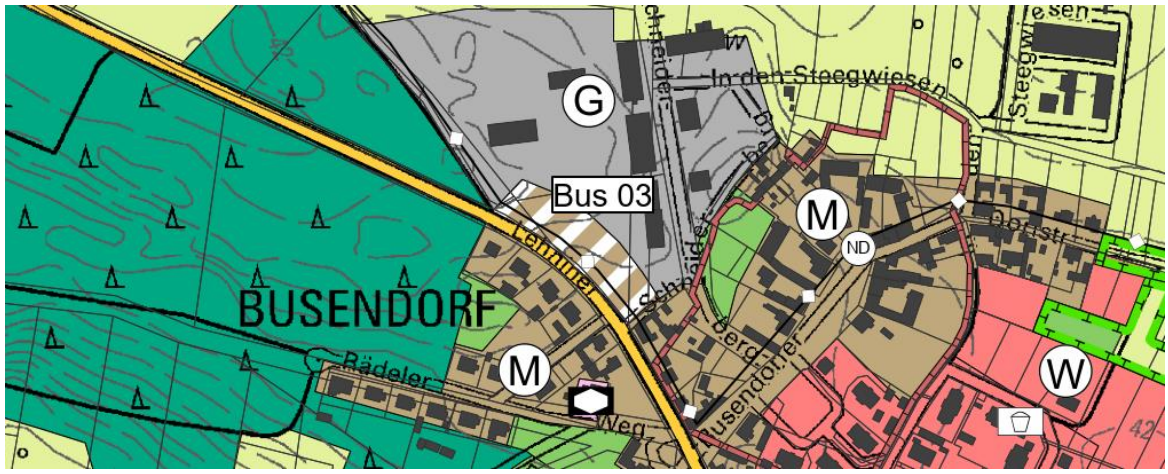
<p><b>Immissions-situation</b></p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 88 nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die die Verträglichkeit zwischen der neu dargestellten Wohnbaufläche und den südlich liegenden Gewerbebetrieb nachzuweisen.</p>
<p><b>Natur und Landschaft</b></p>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen.</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölze, Durchgrünung des Plangebietes</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Minimierung der Verdichtung und Beeinträchtigung der Bodendenkmäler</li> </ul>

□ **Gemischte Baufläche Bus 02 (Kanin):**

<p><b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b></p>	
	
<p><b>Größe:</b></p>	<p>Gemischte Baufläche: <b>0,92 ha</b></p>
<p><b>Lage</b></p>	<p>Die Flächen liegen nördlich der Klaistower Chaussee (Landesstraße L 88).</p>
<p><b>Nutzung</b></p>	<p>Die Fläche wird landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Im westlichen Teil gibt es bereits zwei Bestandsgebäude.</p>
<p><b>Archäolog. Denkmalschutz</b></p>	<p>Bodendenkmal im Norden angrenzend.</p>
<p><b>Begründung:</b></p> <p>Mit der Darstellung der gemischten Bauflächen entlang der Klaistower Chaussee werden die bestehenden Lücken entlang der Landesstraße geschlossen. Das Dorf Kanin erhält so eine durchgehende Siedlungsstruktur. Die geplante gemischte Baufläche stellt zudem zusammen mit der Fläche Bus 01 eine Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsteil von Kanin dar. Es ist ein langgehegter Wunsch die beiden Siedlungsteile baulich zusammenwachsen zu lassen. Die Kindertagesstätte befindet sich in fußläufiger Entfernung neben der Dorfkirche Kanin. Die dargestellte gemischte Baufläche kann im Sinne eines dörflichen Wohngebietes interpretiert werden.</p>	

<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Bus 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Ortslage und können, wie die bereits bestehenden Gebäude, direkt an die Landesstraße angebunden werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen im südlichen Bereich erforderlich</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 88 nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.

#### □ Gemischte Baufläche Bus 03 (Busendorf):

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,5 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Landesstraße L 88.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche liegt neben dem gewerblichen Ansatzes Schneiderberg und hat den Charakter einer Brachfläche mit Gehölzaufwuchs. Nördlich angrenzend befindet sich ein Zimmereibetrieb.
<b>Archäolog. Denkmalschutz</b>	Bodendenkmal nur angrenzend
<b>Begründung:</b>	
Das untergenutzte Gewerbegebiet Schneiderstraße (nur zwei ansässige Betriebe im nördlichen Teilbereich) soll durch die geplante Gemischte Baufläche in Teilen sinnvoll umgenutzt werden. Die dargestellte gemischte Baufläche kann im Sinne eines dörflichen Wohngebietes interpretiert werden.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Bus 03):</b>	
<b>Erschließung</b>	Im Gebiet kann über die Chausseestraße erschlossen werden.

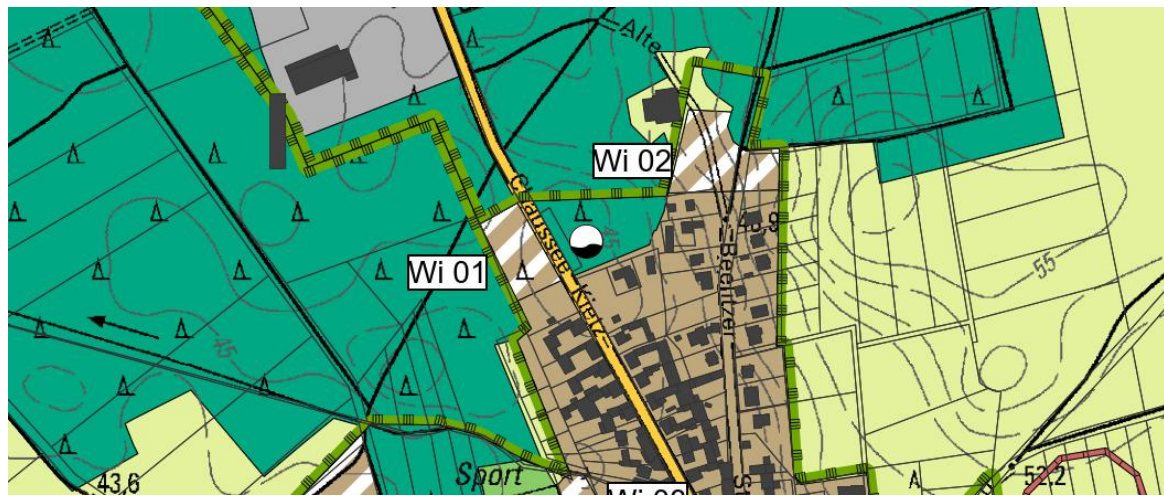
<p><b>Natur und Landschaft</b></p>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölzbestände</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>
<p><b>Immissions-situation</b></p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 88 nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die die Verträglichkeit zwischen der neu dargestellten Baufläche und den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben nachzuweisen.</p>

#### D.1.2.5 Wittbrietzen

Gemäß den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes soll auch den kleineren Ortsteilen der Stadt Beelitz Siedlungspotenziale zugestanden werden. Die Ortschaft Wittbrietzen ist mit 503 Einwohnern neben Busendorf eins der größeren Dörfer im Stadtgebiet. Ähnlich wie Busendorf befinden sich auch in Wittbrietzen eine Kirche, ein Kindergarten und eine größere Sportanlage. Der Ortsteil verfügt auch, als einer der wenigen Dörfer, über eine Grundversorgung im Sinne eines Bürgerladens „Konsum zur weißen Birke“ mit DHL-Paketshop. Wittbrietzen hat sich vor allem entlang der Straßen Wittbrietzener Dorfstraße, Neubauernstraße und Kietzstraße entwickelt. Diese Strukturen sind nach wie vor dörflich geprägt, d.h. innerhalb der Dorflagen gibt es ein enges Nebeneinander zwischen Landwirtschaft (insbesondere Pferdehaltung), Handwerk/Gewerbe und Wohnen. Ein reines Wohngebiet hat sich nicht herauskristallisiert. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittelhagen“ am westlichen Siedlungsrand wurde bisher nicht umgesetzt. Um auch zukünftig die dörflich geprägte Struktur Wittbrietzens zu erhalten, wird auf die Darstellung dieses Baupotenzials von 6 ha verzichtet. Eine kleinflächige Wohnbaufläche östlich des Kemnitzer Weges im Südteil von Wittbrietzen wird zurzeit über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Um die weitere dorfmäßige Siedlungsentwicklung langfristig zu ermöglichen, wurden die vorhandenen Siedlungsreihen in unterschiedlichen, bestandbedingten Tiefen berücksichtigt, um generell eine zweite unabhängige Bebauung zu ermöglichen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll demnach über Nachverdichtung in den Bestandsflächen und über lineare kleinräumige Erweiterungen der gemischten Bauflächen - als Kompensation des Verzichts auf die B-Plan Fläche „Mittelhagen“ - erfolgen. Eine langfristige Wohnsiedlungsentwicklung ist demnach generell gesichert.

## □ Gemischte Baufläche Wi 01:

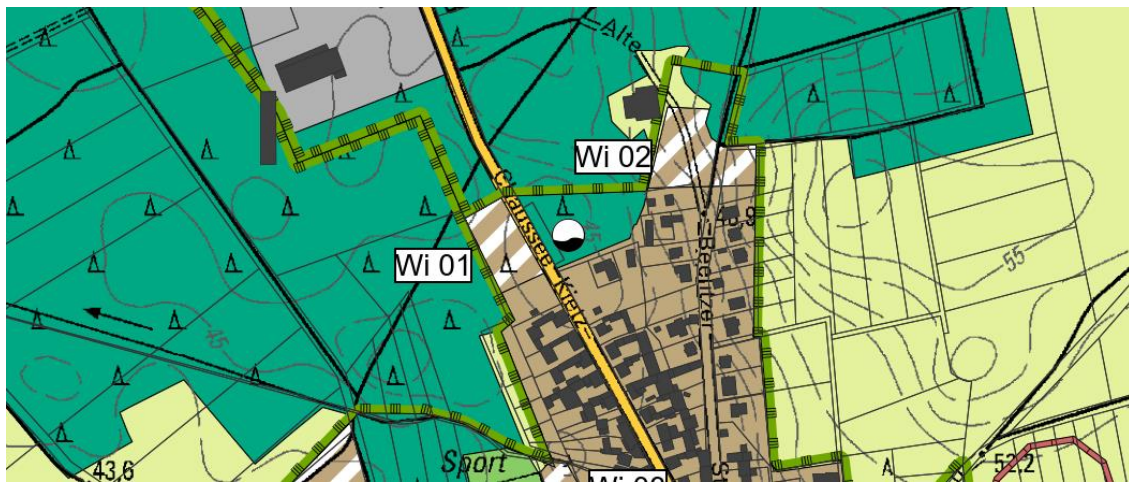
### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,26 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt westlich der Kietzstraße im Anschluss an die vorhandene Bebauung.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die geplante Bauflächendarstellung erweitert die bestehende Bebauung entlang der Kietzstraße in nördliche Richtung.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke müssen, wie die bereits bestehenden Gebäude, direkt an die Kreisstraße angebunden werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zu Einbindung in die umgebende Nutzungsstruktur</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Nutzungsbeschränkungen in den Kronentraufbereichen der westlich angrenzenden Waldfläche</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

□ **Gemischte Baufläche Wi 02:**

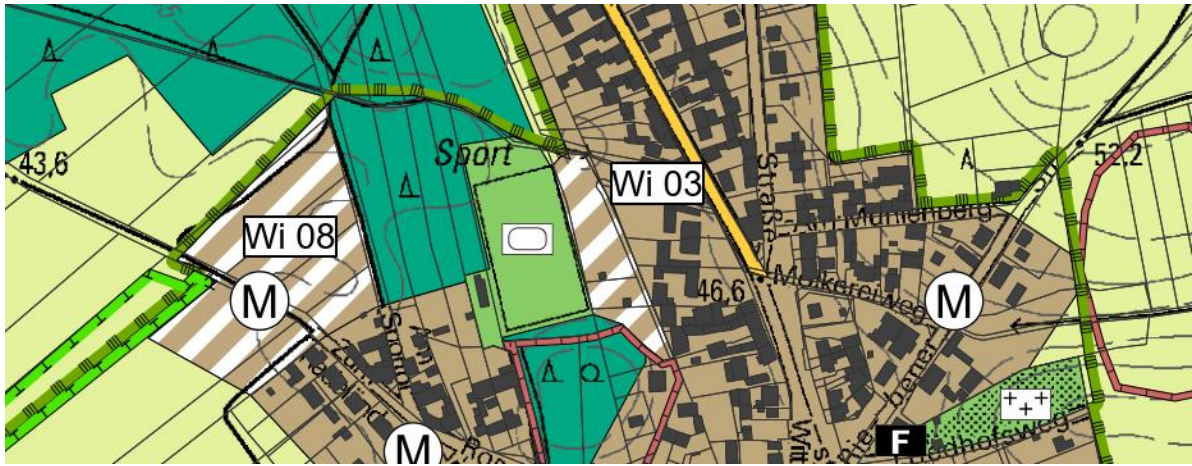
**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,4 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt westlich und östlich der Alten Beelitzer Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die geplante Bauflächendarstellung erweitert die bestehende Bebauung entlang der Alten Beelitzer Straße und schließt im westlichen Teil eine Lücke.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können über die vorhandene Straße (Alte Beelitzer Straße) erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Ortsbild</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

## □ Gemischte Baufläche Wi 03:

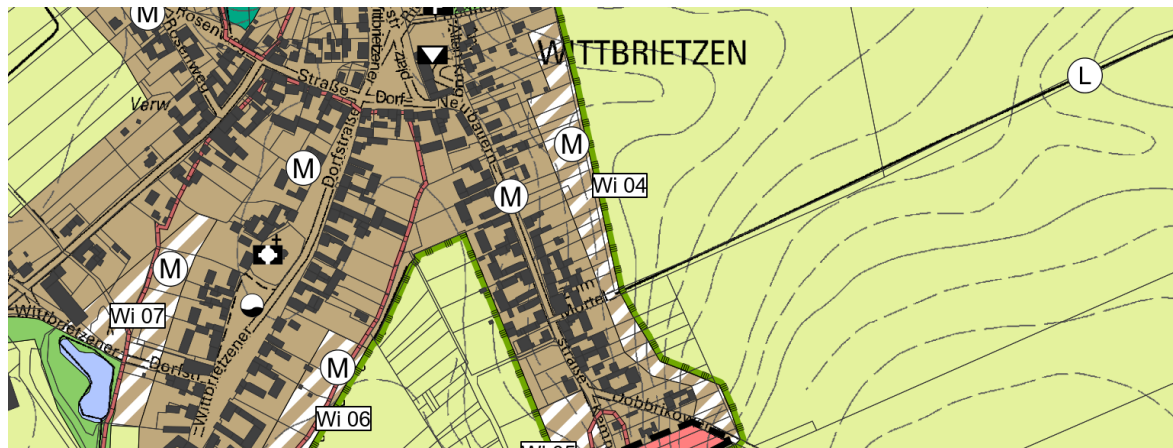
### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,46 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche schließt westlich an die Bebauungsstrukturen an der Kietzstraße an und liegt östlich vom Sportplatz.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird gartenbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die gemischte Baufläche Wi 03 stellt eine Form der Innenentwicklung im nördlichen Teil Wittbrietzens dar. Die geplante Bauflächendarstellung erweitert die bestehende Bebauung entlang der Kietzstraße und schließt eine Lücke zum Sportplatz.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 03):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können über die vorhandene Wegeparzelle ausgehend von der Kietzstraße erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Mischgebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> </ul>

□ **Gemischte Baufläche Wi 04:**

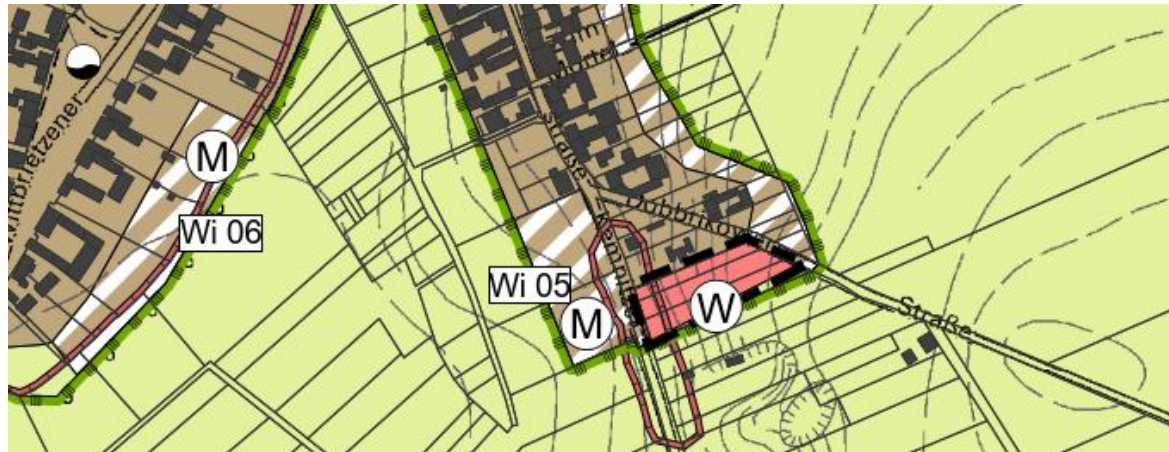
**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>1,76 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt östlich der Siedlungsreihe entlang der Straßen Am alten Krug und Neubauernstraße
<b>Nutzung</b>	Die Flächen sind überwiegend gartenbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die geplante Bauflächendarstellung erweitert die bestehende Bebauung entlang der Neubauernstraße und ermöglicht damit eine rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 04):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können über die bestehende Erschließungsstraße erschlossen werden (rückwärtige Bebauung).
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Mischgebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> <li>• Eingrünung des Planungsbereiches in Richtung der freien Landschaft</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

## □ Gemischte Baufläche Wi 05:

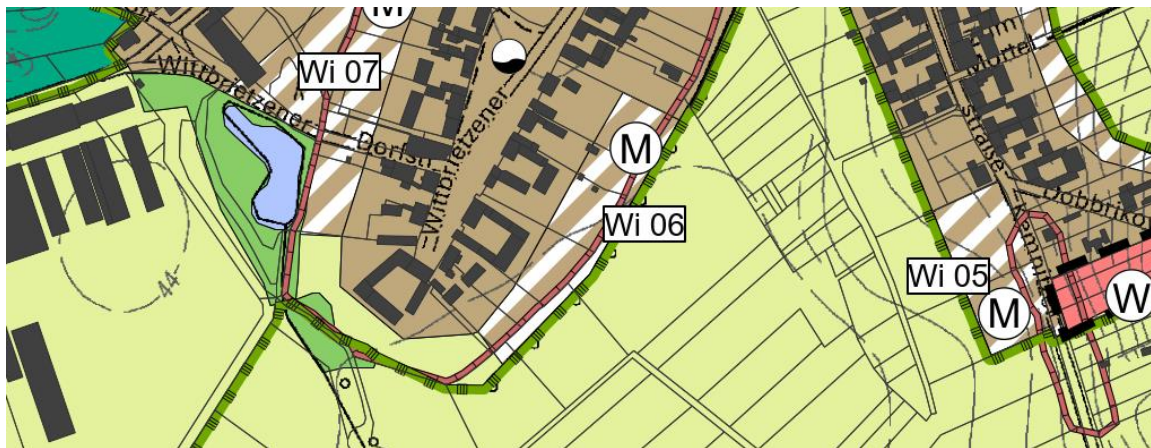
### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,7 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt westlich des Kemnitzer Weges im südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die geplante Bauflächendarstellung arrondiert den südöstlichen Siedlungsteil von Wittbrietzen entlang des Kemnitzer Weges und ergänzt die östlich angrenzende, bereits durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherte Wohnbaufläche (Satzungsbeschluss).</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 05):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können von Kemnitzer Weg aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur landschaftlichen Einbindung</li> <li>• Erhalt von Gehölzen</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln</li> <li>• Eingrünung des Planungsbereiches in Richtung der freien Landschaft</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

□ **Gemischte Baufläche Wi 06:**

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**

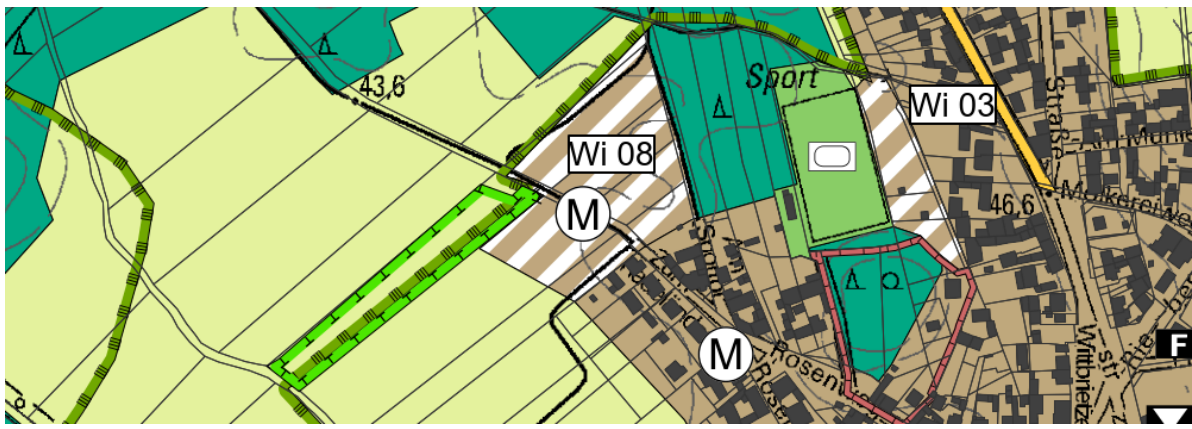


<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>1,0 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt östlich der Wittbrietzener Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird gartenbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die geplante Bauflächendarstellung erweitert den baulichen Bestand um eine weitere Bautiefe und arrondiert die baulichen Ansätze an der Wittbrietzener Dorfstraße rund um den historischen Dorfanger.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 06):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können von der Wittbrietzener Dorfstraße aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur landschaftlichen Einbindung</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln</li> <li>• Eingrünung des Planungsbereiches in Richtung der freien Landschaft</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

## □ Gemischte Baufläche Wi 07:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>1,56 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich und südlich der Wittbrietzener Dorfstraße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird gartenbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
<p>Innerhalb der Dorfstrukturen sollen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten (auch kleinräumig), außerhalb der Landschaftsgebiete liegend, geschaffen werden. Die geplante Bauflächendarstellung bildet einen Lückenschluss den baulichen Beständen entlang der Buchholzer Straße und der Wittbrietzener Dorfstraße und Arrondierung südlich der Straße bis zum Teich.</p>	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 07):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können von der Wittbrietzener Dorfstraße und der Buchholzer Straße aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur landschaftlichen</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

□ **Wohnbaufläche Wi 08:**

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>1,63 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt an den Straßen Am Sportplatz und Zum Radeländer im nördlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
<b>Begründung:</b> Im nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Dorfstrukturen soll eine nördliche Erweiterung der angrenzenden Wohnstrukturen entstehen. Die geplante Bauflächendarstellung arrondiert den nordöstlichen Siedlungsteil von Wittbrietzen und schließt südlich der Straße Zum Radeländer den nördlichen Teilbereich des „ehemaligen“ Bebauungsplanes „Mittelhagen“ mit ein.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Wi 06):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können über die Erweiterung der vorhandenen Straßen Am Sportplatz und Zum Radeländer erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur landschaftlichen Einbindung</li> <li>• Erhalt von Gehölzen</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln</li> <li>• Eingrünung des Planungsbereiches in Richtung der freien Landschaft</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>

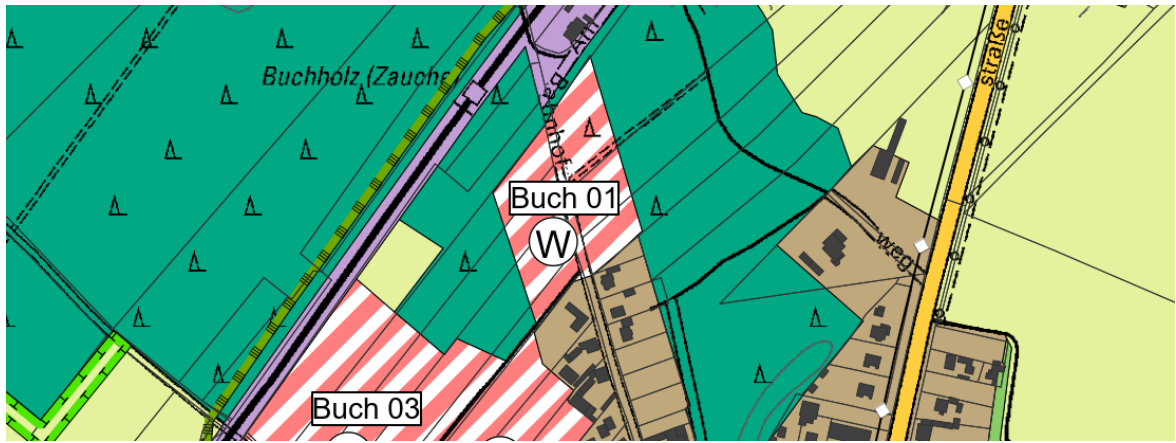
**D.1.2.6 Buchholz**

Der Ortsteil Buchholz zählt Ende des Jahres 2022 399 Einwohner. Der Ortsteil weist eine Kindertagesstätte und am Bahnhof Buchholz einen Haltepunkt der ÖPNV-Schienerverkehrslinien RB 33 (Potsdam HB - Jüterbog) auf. Die Bundesstraße B2 verläuft direkt durch den Ort und stellt eine direkte Verbindung zur Kernstadt dar.

Die Bebauung gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche - Dorfkern als der ältere Dorfteil und Kietz als Dorferweiterung. Im eigentlichen Dorfkern lässt die historisch begründete Dorfanlage erkennen: Eine geschlossene Bebauung mit Vierseithöfen und rückwärtigem Acker- und Gartenland. Der Kietz hingegen ist locker bebaut und breitet sich fächerförmig im nördlichen Teil von Buchholz an drei Straßen entlang aus.

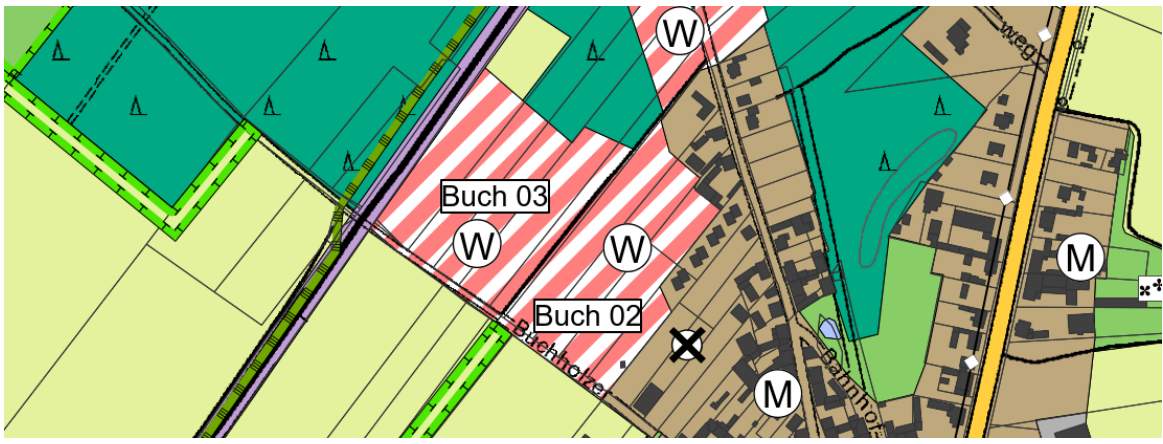
Der Ortsteil Buchholz soll aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über Straße und Schiene und der vorhandenen Infrastruktur langfristig als Wohnstandort in der Stadt Beelitz gesichert werden.

#### □ Wohnbaufläche Buch 01:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>1,44 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Bahnhofstraße und dem Bahnhof.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist mit Kiefernforst bestanden.
<p><b>Begründung:</b> Im nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Bebauung soll eine Wohnbaufläche abseits der bisherigen dörflich genutzten Siedlungsstrukturen entstehen. Für die geplante Bauflächendarstellung wurde bereits 12/2020 ein Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ gefasst. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.</p>	
<p><b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Buch 01):</b></p>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke sind von der Bahnhofstraße aus erschlossen.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in bestehende Nutzungsstruktur</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau (Erweiterung des Klimaschutzwaldes)</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der nördlich angrenzten Bahnlinie gutachterlich nachzuweisen.

<b>Hochwassergefährdung</b>	Die Fläche liegt z.T. innerhalb der Hochwasserzonen HQ100 und HQextrem des Flussgebiets Havel mit Nebengewässern (Nieplitz, Buchholzer Hauptgraben). Die Hochwassergefährdung ist mit einer niedrigen bis mittleren Wahrscheinlichkeit eingestuft.
-----------------------------	--

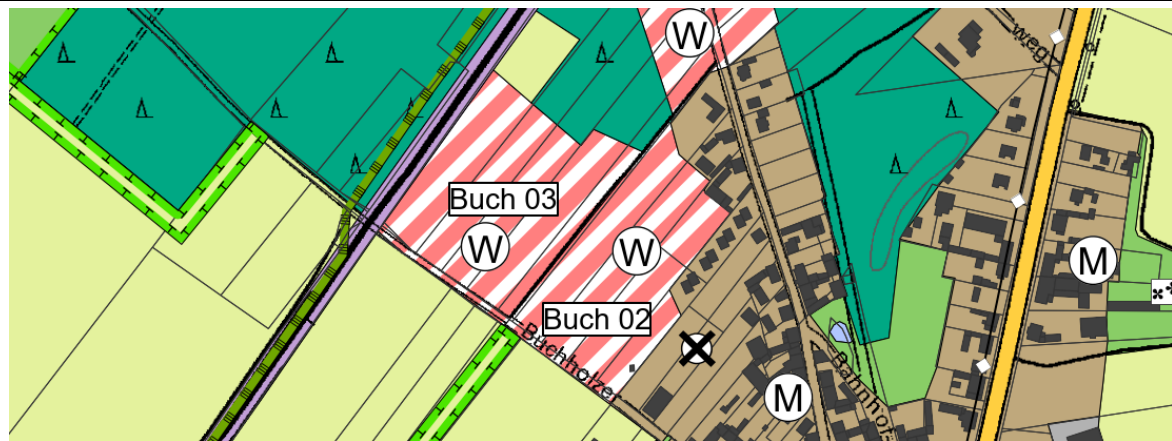
□ **Wohnbaufläche Buch 02:**

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>2,0 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt zwischen der Buchholzer Kietzstraße und der Bahnhofsstraße und schließt an die bestehenden Dorfstruktur westlich an.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird überwiegend gärtnerisch genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Im westlichen Anschluss an die bereits bestehende Bebauung soll eine Wohnbaufläche abseits der bisherigen dörflich genutzten Siedlungsstrukturen entstehen. Die Fläche war zum Teil bereits im Flächennutzungsplan von 2001 als Entwicklungsfläche vorgesehen.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Buch 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können von der Buchholzer Kietzstraße aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in bestehende Nutzungsstruktur</li> <li>• Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölze</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die die Verträglichkeit zwischen der neu dargestellten Wohnbaufläche (und dem südöstlich angrenzenden Tischlereibetrieb nachzuweisen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der nördlich angrenzten Bahnlinie gutachterlich nachzuweisen.</p>

<b>Hochwasser-gefährdung</b>	Die Fläche liegt innerhalb der Hochwasserzonen HQ100 und HQextrem des Flussgebiets Havel mit Nebengewässern (Nieplitz, Buchholzer Hauptgraben). Die Hochwassergefährdung ist mit einer niedrigen bis mittleren Wahrscheinlichkeit eingestuft.
------------------------------	---

### □ Wohnbaufläche Buch 03:

#### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

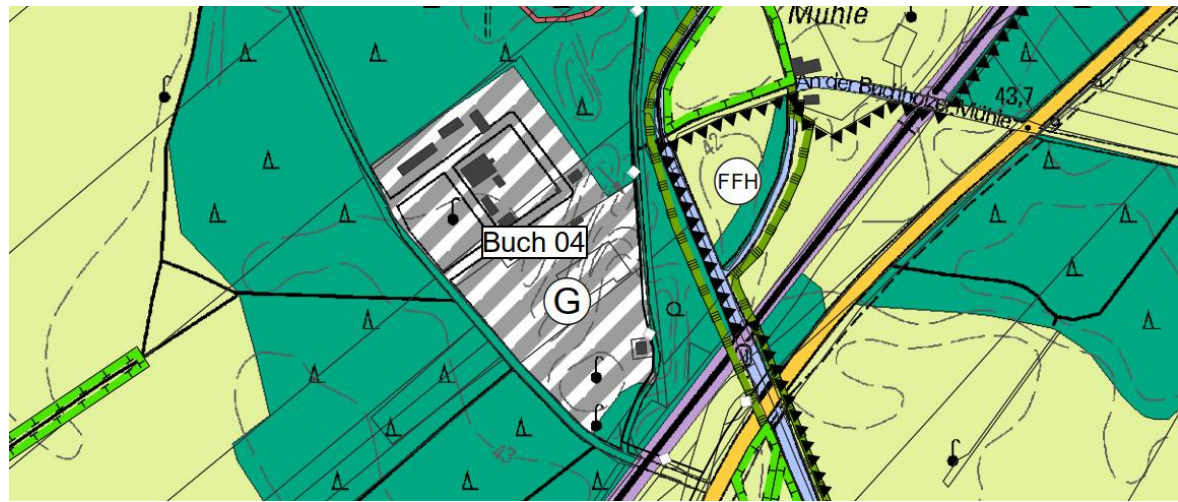


<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>2,32 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Buchholzer Kietzstraße und schließt an die geplanten Entwicklungsfläche Buch 02 an. Die Fläche wird im Nordwesten von der Bahnlinie begrenzt.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird ackerbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b> Im westlichen Anschluss an die geplante Wohnbaufläche Buch 02 soll eine weitere Wohnbaufläche bis zu den Gleisanlagen entstehen. Die Stadt Beelitz möchte den Ortsteil Buchholz in seiner Siedlungsentwicklung aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindungen und der vorhandenen sozialen Infrastruktur (KiTa) langfristig als Wohnstandort absichern.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Buch 03):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können von der Buchholzer Kietzstraße aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Einbindung in die Landschaft</li> <li>• Festsetzungen zu hochwasserangepasstem Bauen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung hinsichtlich der nördlich angrenzten Bahnlinie gutachterlich nachzuweisen.

<b>Hochwassergefährdung</b>	Die Fläche liegt innerhalb der Hochwasserzonen HQ100 und HQextrem des Flussgebiets Havel mit Nebengewässern (Nieplitz, Buchholzer Hauptgraben). Die Hochwassergefährdung ist mit einer niedrigen bis mittleren Wahrscheinlichkeit eingestuft.
-----------------------------	---

❑ **Gewerbliche Baufläche Buch 04:**

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



<b>Größe:</b>	Gewerbliche Baufläche: <b>4,17 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Alten Brandenburger Straße und umfasst die ehemalige Gasspeicheranlage der VNG.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wurde als unterirdischer Gasspeicher (UGS) mit dazugehörigen Betriebsstätten genutzt. Die Anlagen werden zurzeit rückgebaut.

**Begründung:**

Unterhalb von Buchholz befindet sich ein Speicher der VNG Gasspeicher GmbH. Dieser Untergrundgasspeicher (UGS) Buchholz für Erdgas war über 40 Jahre lang im Betrieb. Aufgrund des Alters der Anlagen und der geänderten Marktbedingungen hat der Betreiber im Jahr 2015 beschlossen, den UGS Buchholz dauerhaft stillzulegen und zurückzubauen. In Vorbereitung wurde von der VGS das hierzu erforderliche Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Landesoberbehörde, dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) durchgeführt. Der hierfür eingereichte Abschlussbetriebsplan wurde im Dezember 2016 zugelassen. Ende 2018 wurde die Förderung der Restgasmengen am Standort eingestellt. Nachdem wahrscheinlich bereits 2023 alle Anlagen in der Fläche zurückgebaut sind, wird der Rückbau des eigentlichen Betriebsgeländes beginnen. Dieses wird dann ebenfalls vollständig zurückgebaut und renaturiert.<sup>75</sup>

Die Stadt möchte die gute verkehrliche Anbindung (räumliche Nähe zur B2) des bereits gewerblich vorgeprägten Gebietes statt der geplanten Renaturierung einer gewerbliche Nachnutzung zuführen. Zu diesem Zweck wird die Fläche als gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen.

**Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Buch 04):**

<b>Erschließung</b>	Die Fläche ist bereits über die Alte Brandenburger Straße erschlossen. Der Schienenübergang ist gegenwärtig nicht durch Bahnschranken gesichert.
---------------------	--

<sup>75</sup> [www.vng-gasspeicher.de/stilllegung\\_ugs\\_buchholz](http://www.vng-gasspeicher.de/stilllegung_ugs_buchholz)

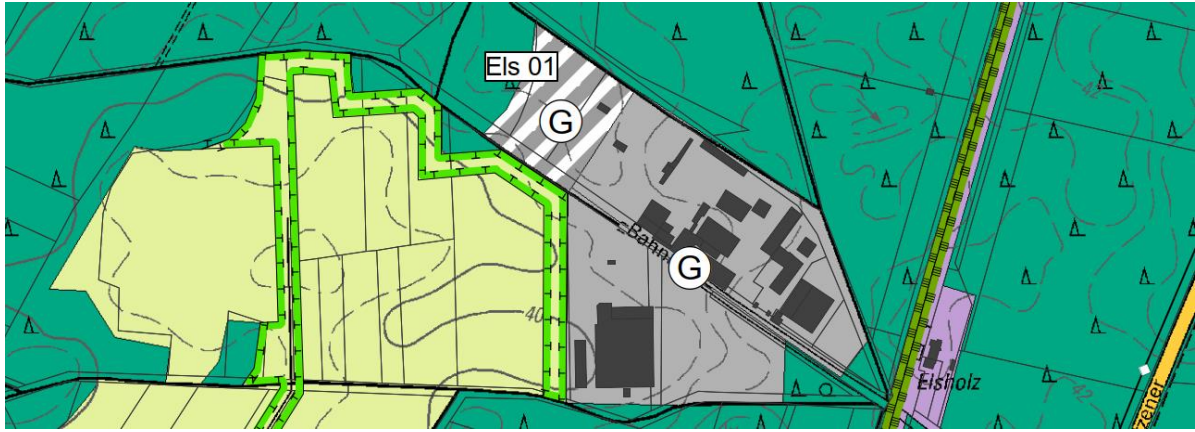
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Gewerbegebietsfläche auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Biodiversitätsfördernde Gestaltung der unversiegelt verbleibenden Flächen der gewerblichen Baufläche</li> <li>• Weitere Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung, z. B. Beschränkung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> </ul>
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Abschlussbetriebsplan</b>	Abstimmung mit der zuständigen Landesoberbehörde, dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) inwieweit vom genehmigten Abschlussbetriebsplan abgewichen werden kann.

#### D.1.2.7 Elsholz

Elsholz zählte Ende des Jahres 2022 333 Einwohner. Der Dorfkern ist über die Elsholzer Dorfstraße (K 6913) an die Bundesstraße B 2 angebunden. Ähnlich wie Buchholz verfügt auch Elsholz über einen Haltepunkt an der Bahnlinie Berlin-Jüterbog. Bis heute ist der Ort durch den Grundriss des historischen Angerdorfs entlang der Dorfstraße geprägt, das mit seinen zahlreichen und gut erhaltenen Vierseithöfen eine intakte Dorfstruktur aufweist. Siedlungsentwicklungen neueren Datums entstanden entlang der Wittbrietzener Straße, der Schönefelder Straße bzw. der Feld- und der Fischerstraße. Ein gewerblicher Ansatz befindet sich westlich der Bahnlinie am Bahnweg.

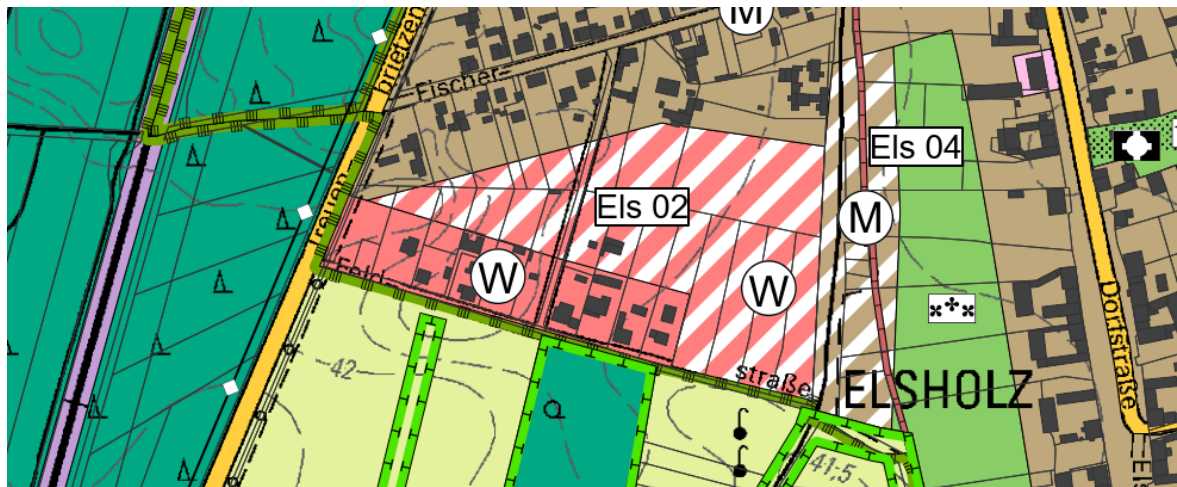
Hinsichtlich der guten Erschließungsvoraussetzungen in Elsholz sollen sowohl die Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen als auch die gewerblichen Entwicklungen mit entsprechenden Flächendarstellungen gesichert werden. Um die weitere dorfmäßige Siedlungsentwicklung langfristig innerhalb des Bestandes zu ermöglichen, wurden die vorhandenen Siedlungsreihen in einer Tiefe von ca. 60 m berücksichtigt, um generell eine zweite unabhängige Bebauung zu ermöglichen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll demnach neben den Neuausweisungen auch über Nachverdichtung in den Bestandsflächen und über lineare kleinräumige Erweiterungen der gemischten Bauflächen erfolgen.

□ **Gewerbliche Baufläche Els 01:**

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Gewerbliche Baufläche: <b>1,17 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich des Bahnwegs im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche zeigt tlw. Nutzungsbrachen und Gehölzaufwuchs (Kiefernbestände).
<b>Begründung:</b>	
Die Stadt möchte die gute verkehrliche Anbindung an der B2 nutzen und den bestehenden Gewerbebetrieben optionale Erweiterungsflächen anbieten. Zu diesem Zweck wird die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Fläche war bereits als gewerbliche Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan 2001 vorgesehen und wird mit der Neuausweisung bestätigt.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Els 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche ist bereits über den Bahnweg überwiegend erschlossen (müsste ggf. weiter ausgebaut werden). Der Schienenübergang ist gegenwärtig nicht durch Bahnschranken gesichert.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung</li> <li>• Biodiversitätsfördernde Gestaltung der unversiegelt verbleibenden Flächen der gewerblichen Baufläche</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Ausschluss grundwassergefährdender Stoffe im geplanten Gewerbegebiet</li> <li>• Schutzmaßnahmen für den angrenzenden FFH-LRT „Drahtschmielen-Eichenwald“</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau (Erweiterung des Klima- und Immissionsschutzwaldes)</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> </ul>
<b>Landschaftsschutz</b>	Die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal-Beelitzer Sander“, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.

## □ Wohnbaufläche Els 02:

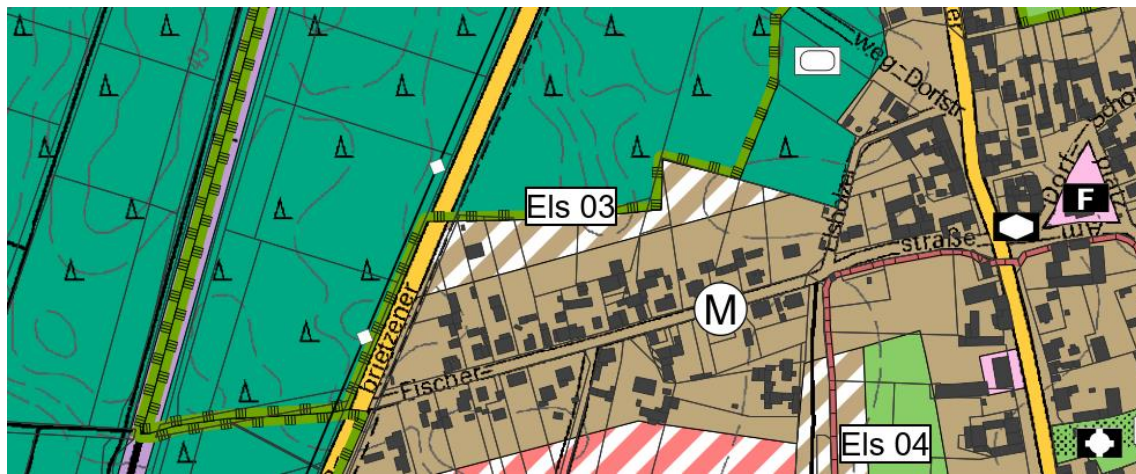
### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>4,19 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt zwischen der Feldstraße und der Fischerstraße und verbindet die Siedlungsansätze an den Straßen.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird überwiegend gärtnerisch genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Im südlichen und nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Bebauung soll eine Wohnbaufläche abseits der bisherigen dörflich genutzten Siedlungsstrukturen entstehen. Die Fläche war zum Teil bereits im Flächennutzungsplan von 2001 als Entwicklungsfläche vorgesehen.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Els 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können von der Feldstraße durch Ausbau vorhandener Wegeparzellen erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in bestehende Nutzungsstruktur</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölze</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Innerörtliche Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung im Hinblick auf die westlich angrenzende Bundesstraße (Straßenverkehrslärm) und der weiter westlich liegenden Regional-Bahnlinie gutachterlich nachzuweisen.

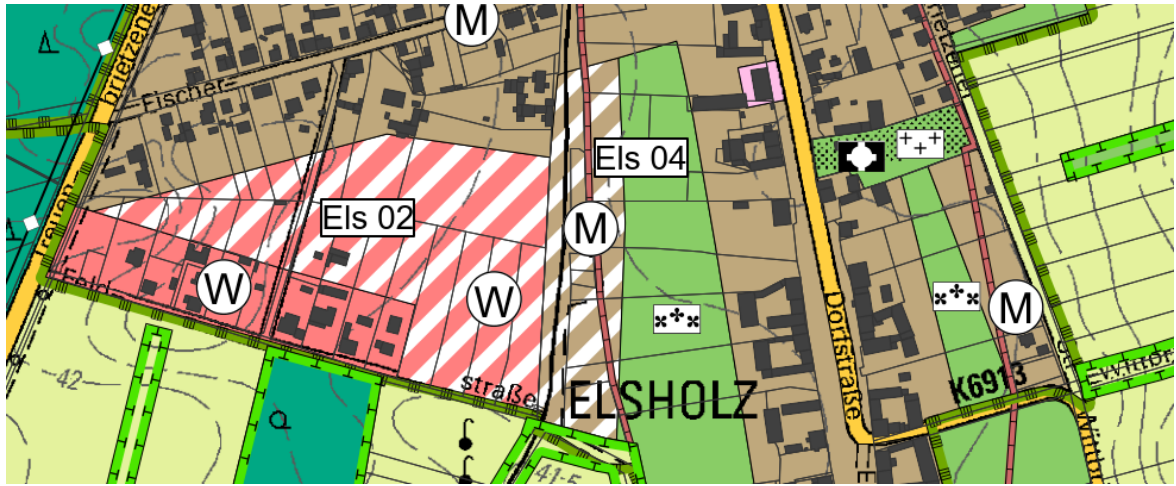
□ **Gemischte Baufläche Els 03:**

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,86 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt nördlich der Fischerstraße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird überwiegend als Gartenland und zum Teil als Lagerfläche genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Nördlich der Fischerstraße sind die Grundstücksflächen bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze als gemischte Baufläche Els 03 neu dargestellt. Damit werden die gesamten Flurstücke berücksichtigt, die im Nutzungszusammenhang mit dem bebauten Bestand entlang der Fischerstraße stehen.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Els 03):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Grundstücke können einzeln von der Fischerstraße aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Mischgebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>

## □ Gemischte Baufläche Els 04:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: 1,51 ha
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich der Fischerstraße im Anschluss an die Feldstraße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird überwiegend als Weide- und Gartenland genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Die Fläche bietet die Möglichkeit im Anschluss der Fläche Els 02 die vorhandene Wegeparzelle für eine gemischte Baufläche in der Tiefe einer Bauzeile neu darzustellen zur Ergänzung der dörflichen Siedlungsstruktur.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Els 04):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche kann durch Ausbau einer vorhandenen Wegeparzelle oder im Zuge der Umsetzung der Fläche Els 02 erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Mischgebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>

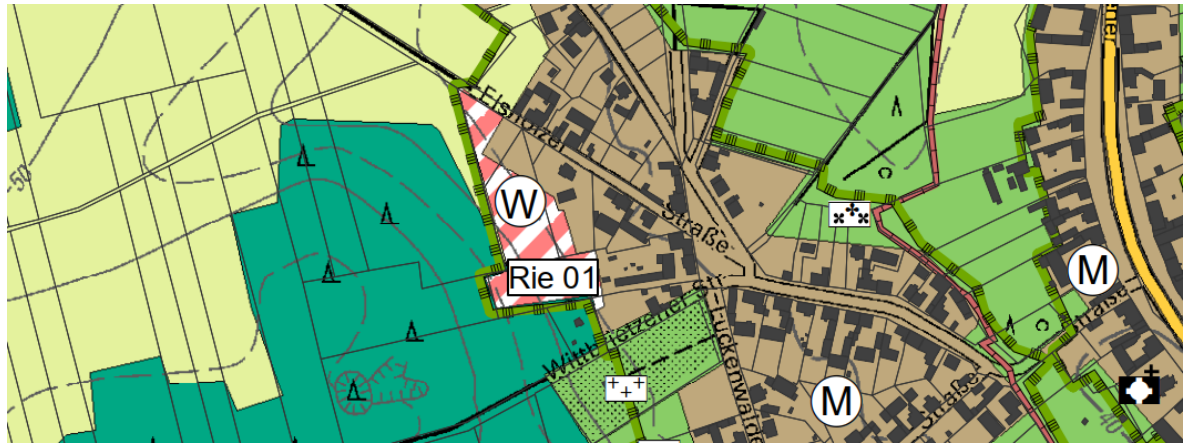
### D.1.2.8 Rieben

Der Ortsteil Rieben ist zweigeteilt. Entlang der Landesstraße 73 liegt der östliche historische Siedlungsteil mit den typischen Baustrukturen und einer dörflichen Nutzungsmischung. Im Westen – durch ein Landschaftsschutzgebiet getrennt - schließt der zweite durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsbereich an. Rieben zählte Ende 2022 326 Einwohner. Gemäß den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes soll auch den kleineren Ortsteilen der Stadt Beelitz Siedlungspotenziale im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden werden. Der Ortsteil Rieben liegt in einem für den Natur- und Landschaftsschutz sensiblen Bereich: Die Umgebung des Riebener Sees steht unter Naturschutz, ist gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet. Die

bestehenden Landschaftsschutzgrenzen der LSGs Nuthetal-Beelitzer-Sander und Wittbrietze-ner Feldflur engen die Siedlungsbereiche stark ein.

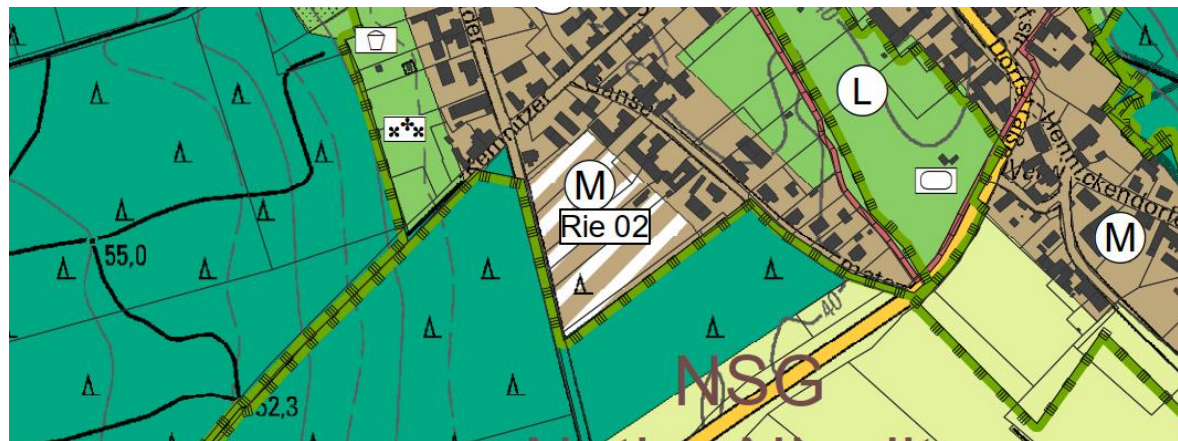
Aufgrund der umgebenen hohen Schutzfunktionen und Restriktionen sollten Neudarstellungen ausschließlich im westlichen Bereich erfolgen. Im FNP aus dem Jahre 2001 sind zwei Flächenpotenziale für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen, diese werden auch im Vorentwurf übernommen und somit bestätigt.

□ **Wohnbaufläche Rie 01:**

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>0,78 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich der Elsholzer Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche (Weiden) mit Gehölzen genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Die geplante Wohnbaufläche stellt eine westliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsbereiche entlang der Elsholzer Straße und Luckenwalder Allee dar. Bereits im FNP 2001 war die Fläche als eins der wenigen zusammenhängenden Siedlungspotenziale im Ortsteil identifiziert worden.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Rie 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Im Gebiet kann über die Elsholzer Straße erschlossen werden, ggf. ist ein Ausbau notwendig.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>

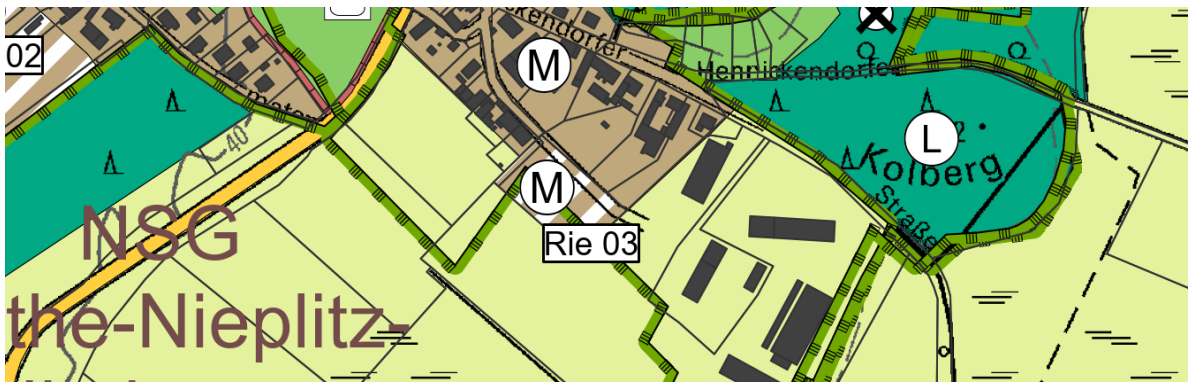
## □ Gemischte Baufläche Rie 02:

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>1,28 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt östlich der Luckenwalder Allee.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Kiefernforst.
<b>Begründung:</b>	
Die geplante Wohnbaufläche stellt eine südliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches entlang der Kernitzer Straße und Straße Gänsemate dar. Bereits im FNP 2001 war die Fläche als eins der wenigen zusammenhängenden Siedlungspotenziale im Ortsteil identifiziert und als gemischte Baufläche ausgewiesen worden. Im Vorentwurf wird diese Planungsabsicht bestätigt mit dem Hinweis den Bereich im Sinne eines dörflichen Wohngebietes zu entwickeln.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Rie 02):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche kann über die Luckenwalder Allee erschlossen werden, die entsprechend ausgebaut werden müsste.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Gebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und ggf. Reptilien</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölzbestände, Beachtung Waldabstand</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen oder Grünlandextensivierung</li> </ul>

□ **Gemischte Baufläche Rie 03:**

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,42 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt südlich der Heinnickendorfer Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche wird landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Die geplante gemischte Baufläche stellt eine südliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches entlang der Heinnickendorfer Straße dar. Die Fläche soll im Sinne eines dörflichen Wohngebietes entwickelt werden.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Rie 03):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche kann über die Heinnickendorfer Straße erschlossen werden, die ggf. ausgebaut werden müsste.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Gebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und ggf. Reptilien</li> <li>• Erhalt wertgebender Gehölzbestände, Beachtung Waldabstand</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen oder Grünlandextensivierung</li> </ul>
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	Die neu dargestellte Baufläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nuthetal-Beelitzer Sander, so dass die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für die genannten Nutzungen ein positives Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutz oder eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet voraussetzt.
<b>Landwirtschaft</b>	Südöstlich liegt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Die Bewirtschaftung der Viehbestände (Rinder, Hühner) erfolgt in Offenstall- und Weidehaltung. Die Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen.

### D.1.2.9 Schlunkendorf

Der Ortsteil zählte am 31.12.22 eine Bevölkerungszahl von 189 Personen. Der zweigeteilte Ortsteil liegt nördlich der Bundesstraße 246. Der als Straßenangerdorf angelegte ältere Teil wird durch einen großzügigen Straßenraum und größtenteils Vierseithöfen geprägt. Die nördlich gelegene Dorferweiterung, der sogenannte Kietz, ist jüngeren Entstehungsdatums. Schlunkendorf bildet heute mit mehreren Spargelhöfen und den umliegenden großflächigen Feldern einen Schwerpunkt des Beelitzer Anbaugesbietes. Ein weiteres prägendes Element sind die Reiterhöfe.

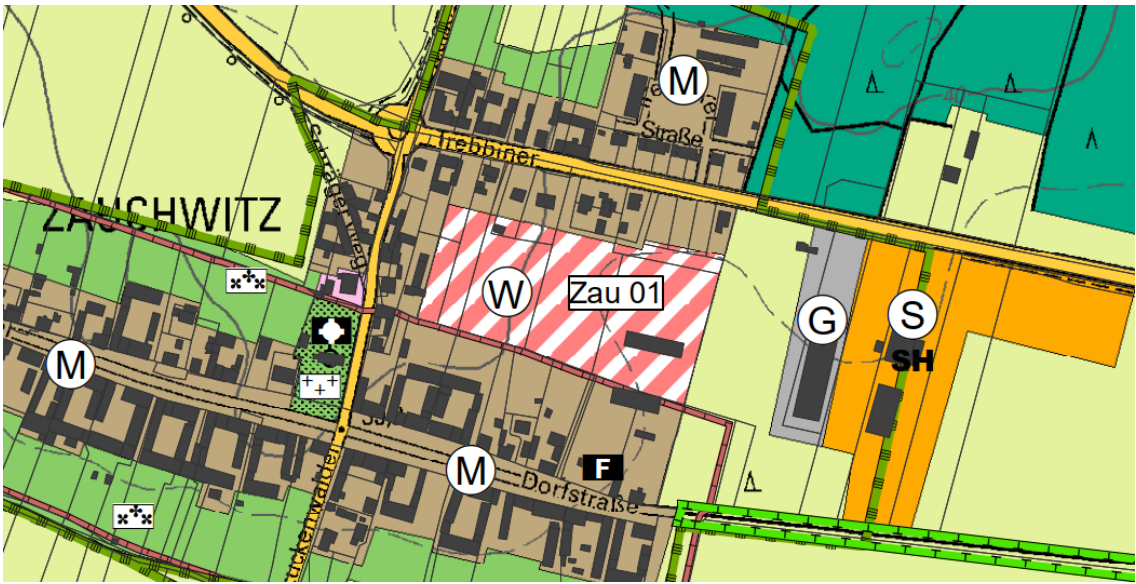
#### □ Wohnbaufläche Schl 01:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Gemischte Baufläche: <b>0,74 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt westlich der Schlunkendorfer Dorfstraße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist überwiegend ackerbaulich genutzt.
<b>Begründung:</b>	
Für diese Fläche gibt es eine konkrete Investorenplanung für ein Wohnprojekt. Die Stadt Beelitz möchte mit der gezielten Ausweisung diese Planung ermöglichen. Im Vorentwurf wird diese Planungsabsicht mit dem Hinweis aufgenommen den Bereich im Sinne eines dörflichen Wohngebietes zu entwickeln.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Schl 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche kann von der Schlunkendorfer Dorfstraße aus erschlossen werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Gemischten Bauflächen auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Weitere Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzungen in das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen.</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen oder Grünlandextensivierung</li> </ul>

### D.1.2.10 Zauchwitz

Der Ortsteil zählte am 31.12.22 eine Bevölkerungszahl von 244 Personen. Von allen Ortsteilen zeigt Zauchwitz die prozentual größten Bevölkerungsverluste. Der Ortsteil liegt im Landschaftsschutzgebiet Nuthetal Beelitzer Sander und ist über die Landesstraße 73 (Luckenwalder Straße) und der Bundesstraße 246 (Trebbiner Straße) gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des festgelegten Satzungsbereiches sind kaum noch Bebauungspotenziale vorhanden. Bereits im Flächennutzungsplan von 2001 wurde eine innenliegende zentrale Fläche als langfristiges Siedlungspotenzial festgelegt.

#### □ Wohnbaufläche Zau 01:

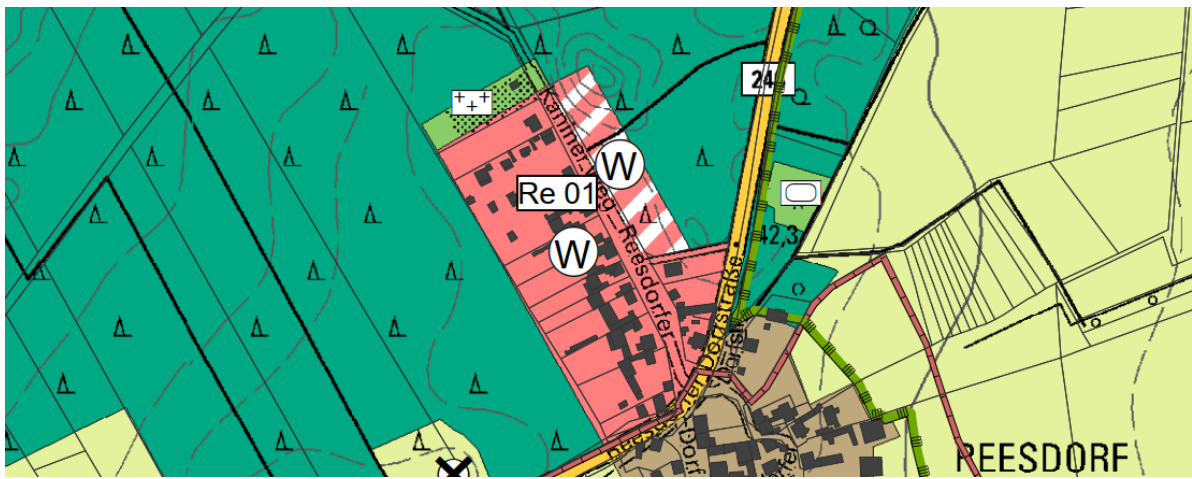
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>2,46 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt östlich der Luckenwalder Straße und verbindet die bestehenden Siedlungsbereiche entlang der Dorfstraße, Luckenwalder Straße und Trebbiner Straße.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist vielfältig strukturiert, neben der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung befindet sich auch gewerbliche Brachfläche mit baulichen Überresten und Gehölzaufwuchs.
<b>Begründung:</b>	
Aufgrund der Lage inmitten des Landschaftsschutzgebietes und siedlungsstrukturellen Struktur bietet sich für eine Wohnsiedlungsentwicklung nur die innenliegende Fläche an, die bereits im FNP 2001 als gemischte Baufläche dargestellt war. Im Vorentwurf wird diese Planungsabsicht bestätigt mit dem Hinweis den Bereich im Sinne eines dörflichen Wohngebietes zu entwickeln. Zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen (gewerbliche Halle mit Leerstand und Spargelhof) wird ein ausreichend großer Abstand gewahrt.	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Zau 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche kann von der Trebbiner Straße über vorhandene Wegeparzellen aus erschlossen werden.

<b>Natur und Landschaft</b>	<b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit vorhanden, Erhalt wertgebender Gehölze</li> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung in das Landschaftsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsbereich</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufwertung innerörtlicher oder siedlungsnaher Freiflächen.</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der B 246 nachgewiesen werden.

### D.1.2.11 Reesdorf

Der Ortsteil ist mit 125 Einwohnern der kleinste Ortsteil in der Stadt Beelitz und zählte am 31.12.22 eine Bevölkerungszahl von 244 Personen. Der Ortsteil teilt sich in einen Bereich südlich der Bundesstraße B 246 (denkmalgeschütztes Rundlingsdorf) von Landschaftsgebietsfestsetzungen eng definiert und einen nördlichen, jüngeren Siedlungsteil, in dem das Wohnen überwiegt, aber von Waldflächen umgeben ist. Weder der nördlichen noch der südliche Teil sind durch Bebauungspläne bzw. Satzungen abgesichert. Die zukünftige Siedlungsentwicklung kann sich nur aufgrund der Prämissen - Denkmal- und Landschaftsschutz - im nördlichen Teilbereich geben. Aus diesem Grund wird die bestehende Siedlung westlich des Kaminer Weges großzügig mit voller Grundstückstiefe in ihrem Bestand als Wohnbaufläche dargestellt, um ggf. Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorzubereiten.

#### □ Wohnbaufläche Re 01:

<b>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan</b>	
	
<b>Größe:</b>	Wohnbaufläche: <b>0,62 ha</b>
<b>Lage</b>	Die Fläche liegt östlich des Kaminer Weges.
<b>Nutzung</b>	Die Fläche ist mit Kiefern bestanden und zeigt ein ausgeprägtes Relief.
<b>Denkmalschutz</b>	Der südliche Siedlungsteil ist als Rundplatzdorf denkmalgeschützt.

<b>Begründung:</b>	
Aufgrund der Restriktionen im südlichen Teilbereich (Lage inmitten des Landschaftsschutzgebietes und siedlungsstrukturellen Struktur) bietet sich für eine Wohnsiedlungsentwicklung nur der nördliche Siedlungsteil und hier ausschließlich die östlich des Kaminer Weges liegende Fläche an. Die gut ausgebauten Straße ist gegenwärtig nur einseitig angebaut. .	
<b>Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte (Re 01):</b>	
<b>Erschließung</b>	Die Fläche kann von dem Kaminer Weg direkt erschlossen werden, allerdings liegt der nordöstliche Teilbereich 2-3 m über Erschließungsniveau. Hier muss die Umsetzbarkeit im Rahmen nachfolgender Planungen ggf. bautechnisch überprüft werden.
<b>Natur und Landschaft</b>	<p><b>Vorschläge für Vermeidung, Minderung und Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der möglichen Neuversiegelung in dem geplanten Wohngebiet auf ein notwendiges Maß</li> <li>• Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Einbindung der vorbereiteten Nutzung die das Ortsbild</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken</li> <li>• Wasserdurchlässige Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen</li> <li>• Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien</li> <li>• Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</li> <li>• Ausgleich vorrangig durch Aufforstung gemäß HVE 2009 oder ökologischen Waldumbau.</li> <li>• Zusätzlicher Kompensationsbedarf für Waldfläche gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 Waldgesetz Brandenburg</li> <li>• Erhalt wertgebender Altbäume</li> <li>• Durchführung innerörtlicher Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>
<b>Immissions-situation</b>	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der B 246 nachgewiesen werden.
<b>Wald</b>	Gemäß § 8 Landeswaldgesetz ist bei der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung zu beantragen.
<b>Denkmalschutz</b>	Das denkmalgeschützte Rundplatzdorf wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

### D.1.3 Zusammenfassung der Darstellungen

Tab. 8: Gesamt-Flächenbilanz des Vorentwurfs (Angaben in ha, Stand 21. Februar 2025)

Flächen Nr.	W	M	G	S	Gemein- bedarf	Grün- fläche
Be 01	1,07					
Be 02	27,62					
Be 03	1,38					
Be 04	2,15					
Be 05					0,66	
Be 06	1,31					
Be 07a&b	8,61	1,03				
Be 08	1,05					
Be 09	3,62					
Be 10				2,04		
Be 11		0,55				
Be 12				5,21		
Be 13			1,93			
Be 14			11,05			
BeHs 01				15,23		
BeHs 02				9,09		
BeHs 03				2,04		
BeHs 04	30,36					
BeHs 05						3,66
Fich 01	2,99					
Fich 02				3,77		
Bus 01		0,46				
Bus 02		0,92				
Bus 03		0,5				
Wi 01		0,26				
Wi 02		0,4				
Wi 03		0,46				
Wi 04		1,76				
Wi 05		1,0				
Wi 06		1,56				
Wi 07		1,31				
Wi 08		1,63				
Buch 01	1,44					
Buch 02	2,0					
Buch 03	2,32					
Buch 04			4,17			
Els 01			1,17			
Els 02	4,19					
Els 03		0,86				

Flächen Nr.	W	M	G	S	Gemeinbedarf	Grünfläche
Els 04		1,51				
Schl 01		0,74				
Rie 01	0,78					
Rie 02		1,28				
Rie 03		0,42				
Zau 01	2,46					
Re 01	0,62					
<b>Stadt Beelitz</b>	<b>93,97</b>	<b>16,65</b>	<b>18,32</b>	<b>37,38</b>	<b>0,66</b>	<b>3,66</b>

Bezogen auf die einzelnen Ortsteile ergibt sich folgende absolute (in ha) und prozentuale Flächenverteilung der Neudarstellungen:

Tab. 9: Übersicht der Neudarstellungen nach Bautypen und Ortsteilen

Ortsteil	W	M	G	S	Gemeinbedarf	Grünfläche
<b>Beelitz</b>	<b>46,81</b>	<b>1,58</b>	<b>12,98</b>	<b>7,25</b>	<b>0,66</b>	
anteilig	49,8 %	9,5 %	70,9 %	19,4 %	100,0 %	
<b>Beelitz - Heilstätten</b>	<b>30,36</b>			<b>26,36</b>		<b>3,66</b>
anteilig	32,3 %			70,5 %		100,0 %
<b>Fichtenwalde</b>	<b>2,99</b>			<b>3,77</b>		
anteilig	3,2 %			10,1 %		
<b>Busendorf</b>		<b>1,88</b>				
anteilig		11,3 %				
<b>Wittbrietzen</b>		<b>6,22</b>				
anteilig		50,3 %				
<b>Buchholz</b>	<b>5,76</b>		<b>4,17</b>			
anteilig	6,1 %		22,8 %			
<b>Elsholz</b>	<b>4,19</b>	<b>2,37</b>	<b>1,17</b>			
anteilig	4,5 %	14,2 %	6,4 %			
<b>Rieben</b>	<b>0,78</b>	<b>1,70</b>				
anteilig	0,8 %	10,2 %				
<b>Zauchwitz</b>	<b>2,46</b>					
anteilig	2,6 %					
<b>Reesdorf</b>	<b>0,62</b>					
anteilig	0,7 %					
<b>Schlunkendorf</b>		<b>0,74</b>				
anteilig		4,4 %				

Gemäß des Siedlungsentwicklungsmodells erhält die Hauptsiedlungsachse Beelitz - Beelitz-Heilstätten - Fichtenwalde den Hauptanteil der Wohnbauflächen-Neuausweisungen mit über 85 %. Die restlichen 20 % verteilen sich im Wesentlichen auf die Siedlungskerne, die sich durch eine Grundausstattung an Infrastruktur und/oder Anbindung an den schienengebunden ÖPNV auszeichnen. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen in einem Umfang von fast 94 ha neu dar. Mit den noch vorhandenen Flächenreserven ergibt sich ein ausreichend flexibles Maß sowohl den Wohnansprüchen der örtlichen Bevölkerung zukünftig zu begegnen als auch ein Wohnraumangebot für den erweiterten Metropolraum von Berlin zu entsprechen. Die Flächen weisen hinsichtlich ihrer Lage innerhalb der Siedlungskomplexe unterschiedliche Qualitäten auf und sprechen demzufolge unterschiedliche Zielgruppen an. Insgesamt steht somit ein ausreichend großes und flexibles Wohnbauflächenkontingent für den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes zur Verfügung. Da die zukünftigen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Stadt Beelitz durch Bereiche, die durch gesetzliche Verordnungen geschützt sind, stark eingeschränkt sind, wird der ermittelte Bedarfsansatz für Wohnbauflächen zunächst überschritten. Mit diesem Vorgehen soll bereits im Vorentwurf im Rahmen der Beteiligungsverfahren neue Erkenntnisse zu Realisierungsmöglichkeiten gewonnen werden, die ggf. auch zu Flächenreduzierungen im weiteren Verfahren führen können. Überdies ist davon auszugehen, dass sich nicht alle dargestellten Wohnbauflächen in dem Zeitrahmen bis 2040 realisieren lassen. Insbesondere in Fichtenwalde handelt es sich bei den neu dargestellten Flächen ausschließlich um Einzeligentümer, sodass von einer geringen Umsetzbarkeit ausgegangen werden muss.

Nach den Vorgaben der Zielkonzeption sollen neue gewerbliche Bauflächen für die Bestandsicherung örtlicher Betriebe im Sinne einer Angebotsplanung dargestellt werden. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung werden gewerbliche Bauflächen in Nachbarschaft zu vorhandenen gewerblichen Ansätzen bzw. als geeignete Nachnutzung neu ausgewiesen. Dabei sollen sowohl Flächenbedarfe für ortsbezogene Betriebe als auch für Betriebe mit dem Bedarf an einer überörtlichen Verkehrsanbindung berücksichtigt werden. Bei der Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen wurde der städtebauliche Planungsgrundsatz der Arrondierung vorhandener gewerblicher Standort vorrangig beachtet.

Im Flächennutzungsplan werden ca. 18 ha gewerbliche Baufläche ausgewiesen und deckt somit den ermittelten Bedarf von 14 ha im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes.

Die Sicherstellung und Profilierung von Beelitz-Heilstätten als zukünftiger „Gesundheits- und Verwaltungsstandort“ werden entsprechende Sonderbauflächen ausgewiesen. Diese müssen mit dem parallel aufgestellten Masterplan für Beelitz-Heilstätten im weiteren Verfahrensverlauf abgeglichen und konkretisiert werden.

## **D.2 Infrastrukturelle Bodennutzung**

### **D.2.1 Ausstattung des Gemeindegebietes (§ 5 [2], Nr. 2 BauGB)**

#### **D.2.1.1 Sportanlagen**

Bei den Sportanlagen ist zwischen Sporthallen, den sogenannten gedeckten Sportanlagen, und Sportplätzen, den sogenannten ungedeckten Sportanlagen zu unterscheiden. Sporthallen sind, soweit sie nicht nur durch Lagesymbole darstellbar sind, Bestandteil von Flächen für den Gemeinbedarf, Sportplätze sind gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB Bestandteil von Grünflächen. In dieser Begründung sind Sporthallen und Sportplätze als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zusammengefasst. Sportanlagen sollen neben dem Schulsport grundsätzlich dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans befinden sich an drei Schulstandorten zugehörige Sporthallen. Es handelt sich um die Sporthallen der Diesterweg-Grundschule sowie der Solar Oberschule im Ortsteil Beelitz und der Sport- und Mehrzweckhalle der Grundschule Fichtenwalde. Die Sporthallen sind mit einem entsprechenden Symbol nach ihrer jeweiligen Lage gekennzeichnet.

Fast alle Ortsteile verfügen über eigene Sportplätze. Ausnahmen bilden Schlunkendorf und Schäpe; Reesdorf und Zauchwitz, die Übungsplätze aufweisen. Diese Flächen sind meist nicht frei zugänglich, sondern unterliegen der Vereins- oder Schulnutzung.

Als größte Sportplatzanlage befindet sich im Ortsteil Beelitz das „Stadion des Friedens“ in der Bergstraße nordwestlich der Altstadt. Das Stadion verfügt über drei Großfeldplätze und einen Kleinfeldplatz, ein Vereinshaus, eine Aschenbahn und eine Weitsprunganlage. Außerdem befinden sich an dem Standort eine Tennisanlage mit drei Plätzen und ein Beachvolleyballfeld. Mit der Erneuerung der Flutlichtanlage und der Umrüstung eines Großfeldplatzes auf Kunstrasen wurde der Sportplatz an der Bergstraße weiter qualifiziert. Der Neubau einer Tennis-Leichtbauhalle und einer Kegelbahn (auf dem bisherigen Handballfeld) sind vorgesehen. Am Standort Bergstraße befindet sich auch ein Hundesportplatz.

Auf dem Sportplatz der Solar-Oberschule stehen – neben der Sporthalle – eine Fußballfläche, eine 100 m Tartanbahn, eine Weitsprunganlage und ein Kombi-Ballspielfeld zur Verfügung. In Busendorf und Wittbrietzen gibt es Fußballplätze mit Vereinshäusern. Der Sportplatz des Ortsteils Fichtenwalde befindet sich an der Mittelstraße, der an den Standort der neuen Sport- und Mehrzweckhalle verlagert werden könnte.

#### **D.2.1.2 Sonstige öffentliche Einrichtungen**

Öffentliche Einrichtungen, wie die Stadtverwaltung im Beelitzer Rathaus und die Polizeiwache Beelitz an der Clara-Zetkin-Straße im Ortsteil Beelitz sind durch das Lagesymbol „Öffentliche Verwaltungen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Kennzeichnungen mit dem Lagesymbol „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ beziehen sich in der Regel auf die in jedem Ortsteil vorhandenen Dorfgemeinschaftshäuser.

#### **D.2.1.3 Flächen und Standorte der Feuerwehr**

Die Freiwillige Feuerwehr Beelitz besteht aus insgesamt 10 Ortsfeuerwehren. Die bestehenden Einrichtungen der Feuerwehr der Stadt Beelitz sind durch Lagesymbol im Flächennutzungsplan dargestellt:

Die Ortsfeuerwehr Beelitz hat im Jahr 2018 ihren Standort an der Berliner Straße aufgegeben und den Standort des Neubaus der Feuerwache an der Trebbiner Straße bezogen. Neben dem Lagesymbol ist hier der Standort als Fläche für den Gemeinbedarf verortet.

Die Ortsfeuerwehren haben derzeit noch Standorte in Buchholz, Elsholz, Fichtenwalde, Reesdorf/Schäpe, Rieben, Salzbrunn/Birkhorst, Schlunkendorf, Wittbrietzen und Zauchwitz. Mittel- bis langfristig ist beabsichtigt, die Standorte der Ortsfeuerwehren zu konzentrieren und zu reduzieren.

Das Feuerwehrtechnische Zentrum in Beelitz Heilstätten ist eine Einrichtung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, die vor allem der Übung, Schulung und Fortbildung der Feuerwehrkräfte dient (Kreisfeuerweherschule), in der feuerwehrtechnisches Ausstattungsmaterial getauscht, gepflegt bzw. instandgesetzt wird (Atemschutz- und Pumpenwerkstatt, Schlauchwäsche) und Einsatztechnik für die besondere Gefahrenabwehrlagen vorgehalten wird.

#### **D.2.1.4 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die folgenden kirchlichen Einrichtungen sind durch ein entsprechendes Lagesymbol im Flächennutzungsplan dargestellt: Kirche St. Marien - St. Nikolai (Stadtpfarrkirche Beelitz), Dorfkirche (Beelitz-Schönefeld), Dorfkirche Buchholz, Dorfkirche (Busendorf-)Kanin, Dorfkirche Elsholz, Gemeindezentrum Fichtenwalde, Dorfkirche Reesdorf, Dorfkirche Rieben, Dorfkirche Salzbrunn, Dorfkirche Schäpe (Schinkel-Kirche), Dorfkirche Schlunkendorf, Dorfkirche Wittbrietzen, Dorfkirche Zauchwitz.

#### **D.2.1.5 Zentraler Versorgungsbereich**

Als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt von Beelitz (A-Zentrum) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Versorgungsbereich, wie folgt definiert<sup>76</sup>:

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- Funktion von multifunktionalem und erlebbarem Standort mit Stadtidentität - Image und Lebensqualität werden insbesondere von der Innenstadt geprägt
- Strategie der gezielten Einzelhandelsansiedlung und qualifizierten Weiterentwicklung - Verdichtung der Angebotsstrukturen, Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- Entwicklung zu einem Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur - gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- umfassendes Branchenmixkonzept - Vorrang bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen

#### **D.2.1.6 Anlagen/Einrichtungen zum Klimaschutz und Klimaanpassung**

vgl. B.6.4 Energie und Klimaschutz/Stadtklima

### **D.2.2 Verkehr**

#### **D.2.2.1 Straßenverkehr**

In der Flächennutzungsplanung sind entsprechend § 5 (2) Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Im Flächennutzungsplan werden demgemäß die bestehende Bundesautobahn BAB A 9, die Bundesstraßen B 2 und B 246 sowie die Landesstraßen L 73, L 80, L 88 und L 90 als solche zeichnerisch dargestellt.

Als weitere Hauptverkehrszüge sind die Kreisstraße K6959 nach Salzbrunn, die Kreisstraße K 6955 von der B 246 in Richtung Ortsteil Schlunkendorf, die Kreisstraße K 6913 von der Bundesstraße B 2 über Elsholz bis Wittbrietzen sowie die K 6917 zwischen Borkwalde und Kanin als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Als örtlicher Hauptverkehrsstraße ist der frühere Verlauf der Bundesstraße B 2, Treuenbrietzener Straße, Poststraße und Berliner Straße durch die Beelitzer Innenstadt dargestellt.

#### **□ Regelungen nach Bundesfernstraßengesetz:**

Die Verkehrsflächen, bei denen die Bundesrepublik Deutschland Träger der Straßenlast ist, also die Bundesautobahnen und Bundesstraßen werden nachrichtlich übernommen, erhalten jedoch keine gesonderte farbliche Darstellung.

<sup>76</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Beelitz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig 01.02.2019, S. 58

**Bundesautobahn BAB A 9:** Die den Geltungsbereich durchlaufende Bundesautobahn BAB A 9 mit den Anschlussstellen „Beelitz“ und „Beelitz-Heilstätten“ wird nachrichtlich übernommen. Nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht in einem Abstand von 40 Metern, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ein Bauverbot für Hochbauten jeder Art. Darüber hinaus bedarf die Errichtung, die erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 Metern, ebenfalls gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, der Genehmigung der obersten Landesstraßenbehörde. Im Bereich der Anschlussstellen gilt als Bezug der äußere Fahrbahnrand der Auf- und Abfahrten. Im Flächennutzungsplan werden keine Bauflächen in den Bauverbotszonen dargestellt.

**Bundesstraßen B 2 und B 246:** Die Bundesstraßen B 2 und B 246 werden ebenfalls nach dem Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gemäß § 9 (1) FStrG besteht auch für Bundesstraßen ein Anbauverbot. Dieses beträgt außerhalb von geschlossenen Ortschaften eine Tiefe von 20 Metern vom Fahrbahnrand. Bei Bestandsnutzungen außerhalb geschlossener Ortschaften sind die erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ebenfalls genehmigungsbedürftig. Von den Verboten des § 9 (1) FStrG können im Einzelfall Ausnahmen durch die oberste Landesstraßenbaubehörde erteilt werden, falls dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### **D.2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Bereich des Flächennutzungsplanes verlaufen zwei Bahnstrecken, auf denen öffentlicher Personennahverkehr stattfindet. Diese beiden Strecken sind als Flächen für Bahnanlagen in der Planzeichnung dargestellt.

Die Bahnstrecken werden wie folgt genutzt:

- Regionalexpress RE 7 Berlin - Dessau-Roßlau mit dem Haltepunkt in Beelitz-Heilstätten. Die Regionalbahn verkehrt stündlich und wird von der DB-Regio betrieben,
- Regionalbahnlinie RB 33 Potsdam – Jüterbog-Nauen, mit den Haltepunkten Beelitz-Stadt, Elsholz und Buchholz (Zauche).
- Regionalbahnlinie RB 37 Beelitz-Stadt nach Berlin-Wannsee.

Die Regionalbahnlinien RB 33 und RB 37 fahren im Stundentakt und werden von der ostdeutsche Eisenbahn GmbH (ODEG) betrieben .

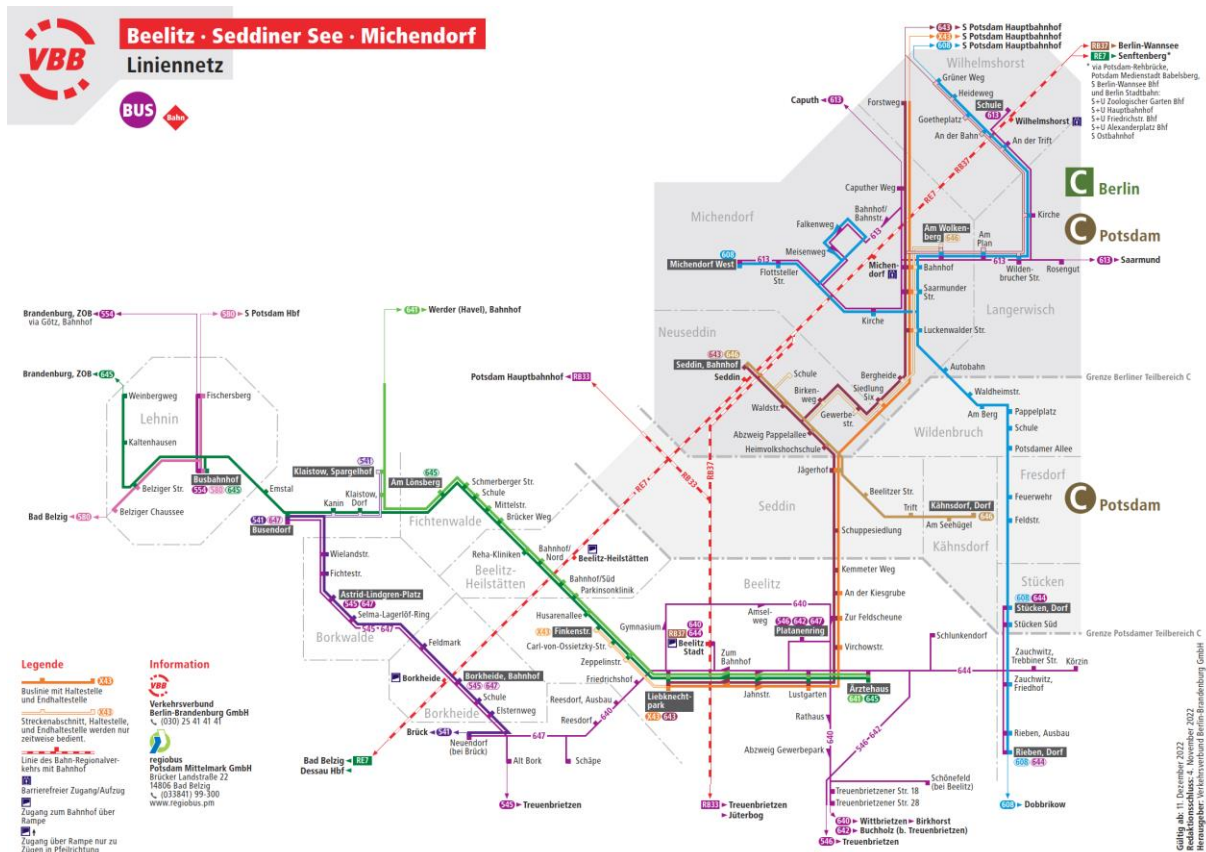


Abb. 96: Liniennetzkarte Bereich Beelitz-Seddiner See-Michendorf (11. Dezember 2022)  
Quelle: Verkehrsverbund Berlin Brandenburg GmbH

Neben dem schienengebundenen Regionalverkehr werden der öffentliche Personennahverkehr sowie die Schülerbeförderung im Gebiet der Stadt Beelitz mit Bussen durch die regiobus Potsdam Mittelmark GmbH durchgeführt, dessen Liniennetz in der Abbildung ebenfalls dargestellt ist.

Neben den regelmäßig verkehrenden Linien werden vor allem die östlichen Ortsteile der Stadt Beelitz durch ein bürgerfreundliches Rufbussystem bedient, das auf telefonische Anmeldung und Fahrziel individuelle Routen außerhalb der Linienverbindungen bedient. Die Stadt Beelitz verfügt über ein relativ gutes Angebot an Busverbindungen zwischen den größeren Ortsteilen und zu den Nachbarorten. Zentrale Verknüpfungspunkt für das Busliniennetz ist die Haltestelle Beelitz, Am Lustgarten. Für das Mittelzentrum in Funktionsteilung gibt es ab April 2019 eine direkte Busverbindung mit der Linie 641 zwischen Beelitz und Werder (Havel), die aber nur bedingt getaktet ist.

Die Linienverbindungen sind nicht Gegenstand der Darstellungen in der Flächennutzungsplanung.

### D.2.2.3 Rad- und Wanderwege

Rad- und Wanderwege sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die weitere Errichtung, Verknüpfung und Qualifizierung bestehender Verbindungen ist eine kontinuierliche Aufgabe zur Verbesserung des nicht motorisierten Individualverkehrs.

Vor allem bei dem Radwegenetz ist grundsätzlich zwischen einem ‚Alltagsnetz‘, also für die ansässigen Bewohnerschaft und einem touristischen Radwegenetz zu unterscheiden, auch wenn es in Abschnitten zu Funktionsüberlagerungen kommen dürfte.

Je nach Klassifizierung der Straßen sind bei der Realisierung von straßenbegleitenden Radwegen die Bundesrepublik Deutschland, das Land Brandenburg, der Landkreis Potsdam-Mittelmark oder die Stadt Beelitz zuständig. Eine Ergänzung der straßenbegleitenden Radwege an den Landesstraßen zwischen Fichtenwalde und Busendorf bzw. Glindow sowie zwischen Zauchwitz, Rieben und Dobbrikow sind teilweise realisiert bzw. in Vorbereitung.

### **D.3 Technische Infrastruktur**

#### **D.3.1 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Eine flächenhafte Darstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen bezieht sich auf das bestehende Klärwerk des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Nieplitz“ südlich der Beelitzer Altstadt. Eine weitere kleinere Anlage befindet sich südlich von Salzbrunn. Der Ortsteil Salzbrunn mit Birkhorst ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Sonstige bestehende kleinere Ver- und Entsorgungsanlagen werden nicht gesondert dargestellt.

#### **D.3.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Gebiet des Flächennutzungsplanes erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ (WAZ Nieplitz). Der Versorgungsbereich des WAZ Nieplitz erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet der Stadt Beelitz und die Gemeinde Seddiner See.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes befinden sich drei öffentliche Trinkwassergewinnungsanlagen mit Schutzgebieten. Eine Brunnenanlage befindet sich im Ortsteil Beelitz (Wasserwerk an der Karl-Liebknecht-Straße), eine weitere im Ortsteil Heilstätten westlich der Parkinsonklinik und eine Brunnenanlage im Ortsteil Fichtenwalde an der Berliner Allee. Die Brunnenanlagen mit den jeweiligen rechtsverbindlichen Schutzzonen werden mit einem entsprechenden Symbol in der Planzeichnung in ihrer Lage gekennzeichnet.

Der nördliche Bereich des Ortsteils Fichtenwalde (nördlicher Teil der Heinrich-Heine-Straße, Potsdamer Straße, Rosenstraße, Tulpenstraße) ist seit 2011 als Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ferch ausgewiesen; die Schutzzone wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

#### **D.3.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“. Die Fläche der Kläranlage Beelitz ist als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser und einem Flächenumfang von 2,88 ha im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Anschlussgrad der privaten Haushalte an die öffentliche Abwasserkanalisation ist je nach Siedlungsgebiet und/oder Ortsteil unterschiedlich.

Gemäß §§ 3 und 4 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des WAZ Nieplitz besteht nach Herstellen der öffentlichen leitungsgebundenen Kanalisation ein Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. -zwang. Es wird davon auszugehen, dass mittel- und langfristig alle bestehenden Baugebiete in den zentralen Siedlungsbereichen an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die Ortsteillagen und für die im Außenbereich befindliche, einzelne Baugrundstücke, für die der Erschließungsaufwand für den Abwasseranschluss unverhältnismäßig wäre, sind die Entsorgung über abflusslose Sammelgruben oder separate Kleinkläranlagen auch weiterhin möglich. Die zentral erfassten und dezentral gesammelten Abwässer werden in die Kläranlage Beelitz geleitet und gereinigt. Als Vorfluter wird die in unmittelbarer Nähe befindliche Nieplitz genutzt.

### **D.3.4 Energieversorgung**

#### **□ Strom**

Die Versorgung mit Strom erfolgt in der Stadt Beelitz durch die E.DIS AG. Im Nordosten des Geltungsbereiches durchzieht eine 380-kV-Elektrofreileitung mit einem entsprechenden Korridor die zusammenhängenden Waldflächen. Diese Leitung wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt,

#### **□ Erdgas**

Für den Großteil der im Geltungsbereich bestehenden Siedlungsgebiete besteht eine Erdgasversorgung. Der Gasanteil am Gesamtwärmeverbrauch der Kernstadt Beelitz beträgt 64 %, was die Bedeutung der Erdgasversorgung verdeutlicht.

Eine übergeordnete Hochdruckgasleitung der Verbundnetz GAS AG verläuft im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs annähernd parallel zur BAB A 9 durch die zusammenhängenden Waldflächen und ist entsprechend in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Die Betriebsflächen des nicht mehr betriebenen und bis 2023 dauerhaft stillzulegenden Untergrundgasspeichers in Buchholz sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden (vgl. D.1.2.6).

#### **□ Fernwärme**

Teile des Plangebietes werden von den Stadtwerken Beelitz GmbH mit Fern-/ Nahwärme versorgt. Die Versorgung erfolgt durch erdgasbetriebene BHKWs an den Standorten Kiefernwald und WTA-Station (Straße des Aufbaus). Die Stadt Beelitz verfügt für Teilbereiche des Stadtgebietes über eine „Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung“. Nahwärmeversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Beelitz zusätzlich im Bereich industrieller Wärmeabnehmer an der Clara-Zetkin-Straße und im Gewerbegebiet Beelitz-Süd sowie durch Contractinglösungen für öffentliche Gebäude, wie Rathaus, Gymnasium, Wohngebäude Haseloffstraße, Posthalterei u.a.m.

#### **□ Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung im Plangebiet einschließlich der Entsorgung wiederverwertbarer Altmaterialien erfolgt durch das kreiseigene Entsorgungsunternehmen APM - Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH. Basis ist das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Flächen für die Abfallbeseitigung sind im Gebiet der Stadt Beelitz nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

Nördlich von Schlunkendorf liegt eine ehemalige Quarzsandgrube, deren Nutzung als Abfallstandort Anfang der 2000er Jahre aufgegeben wurde und nach Bekanntwerden von illegalen Müllentsorgungen im Rahmen einer Ersatzvornahme durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark ab 2019 saniert wird. Die bisherige Kennzeichnung der Grube als Ablagerungsfläche wird im FNP der Gesamtstadt nicht beibehalten.

## **D.4 Freiraumbezogene Bodennutzung**

### **D.4.1 Grünflächen**

Grün- und Freiflächen bilden wichtige Elemente zur Gliederung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB werden sämtliche Grünflächen dargestellt, die gesichert werden können bzw. sollen. In den Fällen, wo es sinnvoll erscheint und in der Maßstäb-

lichkeit des Flächennutzungsplanes möglich ist, werden die Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. In Einzelfällen wird auf die Zweckbestimmung verzichtet, wenn lediglich der Freiraum als solcher gesichert werden soll und keine bestimmte Planungsabsicht verfolgt wird.

Ebenfalls als Grünflächen dargestellt werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die einen hohen Stellenwert für die Kompensation von Eingriffen besitzen und keiner anderen Nutzungsart zuzuordnen sind. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Darstellungen des FNP von 2001. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob die einzelnen Festlegungen hinsichtlich der neuen Erkenntnisse aus dem Landschaftsplan noch zweckdienlich sind.

Inwieweit zukünftig Freiräume im Hinblick auf Maßnahmen und Strategien, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete, etc.) darstellungsrelevant sind, kann wegen fehlender Beurteilungsgrundlage im Rahmen des Vorentwurfs nicht beantwortet werden.

#### □ Öffentliche Grünflächen/Parkanlagen

Als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind im Ortsteil Beelitz im Bestand dargestellt der Wasserturmpark rund um das geschützte Baudenkmal des Wasserturms an der Karl-Liebknecht-Straße, das ehemalige LAGA-Gelände als Stadtpark, sowie eine kleinere Parkanlage mit Waldcharakter im Wohngebiet Kieferwal. Im Zentrum von Fichtenwalde wird die kleine Parkanlage nördlich der Eichenstraße ebenfalls als Bestand dargestellt. Im neuen Wohnquartier Beelitz-Heilstätten wird südlich des Baudenkmals des Männersanatoriums befindliche waldd geprägte Grünfläche analog zum Bebauungsplan als Parkanlage dargestellt.

#### □ Kleingärten

Bei den im Flächennutzungsplan mit dieser Zweckbestimmung berücksichtigten Anlagen handelt es sich um bestehende Kleingartenanlagen, die überwiegend über Vereine organisiert werden (KGA „An der Nieplitz e.V.“, KGA Hirschgrund e.V. in Beelitz). Es gibt aber auch Anlagen, deren Grundstücke lediglich kleingärtnerischen genutzt werden, ohne den Status eines gemeinnützigen Vereines zu erfüllen. Diese Kleingartenflächen sollen auf Ebene der Flächennutzungsplanung gesichert und als wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten bewahrt werden.

Die Kleingartenanlagen befinden sich schwerpunktmäßig südlich der Altstadt von Beelitz nahe der Nieplitz sowie im nördlichen Beelitz.

#### □ Friedhöfe

Im Gebiet der Stadt Beelitz befinden sich die untenstehenden Friedhöfe, die als Grünfläche mit dieser Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In den Fällen, wo aufgrund der Größe eine zeichnerische Darstellung nicht möglich ist, erfolgt die Darstellung allein durch Lagesymbol.

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| • Ortsteil Beelitz      | Friedhof der Ev. Kirchengemeinde, Trebbiner Straße   |
| • Ortsteil Beelitz      | Waldfriedhof Beelitz, Straße nach Fichtenwalde       |
| • Ortsteil Beelitz      | Historischer Jüdischer Friedhof, Straße des Aufbaus  |
| • Ortsteil Beelitz      | Sowjetischer Soldatenfriedhof, Robert-Koch-Straße    |
| • Ortsteil Beelitz      | Ev. Friedhof Schönefeld, Schönefelder Dorfstraße     |
| • Ortsteil Buchholz     | Ev. Friedhof Buchholz, Dorfstraße                    |
| • Ortsteil Busendorf    | Ev. Friedhof Kanin, Dorfplatz                        |
| • Ortsteil Elsholz      | Ev. Friedhof Elsholz, Elsholzer Dorfstraße           |
| • Ortsteil Fichtenwalde | Städtischer Friedhof Fichtenwalde, Bliesendorfer Weg |

- Ortsteil Reesdorf Städtischer Friedhof Reesdorf, Kaniner Straße
- Ortsteil Rieben Ev. Friedhof Rieben, Luckenwalder Allee
- Ortsteil Salzbrunn Ev. Friedhof Salzbrunn; Am Salzbrunnen
- Ortsteil Schäpe Ev. Friedhof Schäpe, Schäpe
- Ortsteil Schlunkendorf Ev. Friedhof Schlunkendorf, Schlunkendorfer Dorfstraße
- Ortsteil Wittbrietzen Städtischer Friedhof Wittbrietzen, Friedhofsweg
- Ortsteil Zauchwitz Ev. Friedhof Zauchwitz, Zauchwitzer Dorfstraße

#### □ Gartenland

Vielen der historischen Ortskerne (Angerdörfer und Rundling) sind großzügige Freiflächen zugeordnet, die überwiegend gärtnerisch z.T. auch noch ackerbaulich genutzt werden. Diese Grünflächen sorgen für einen harmonischen Übergang zwischen der historischen, oftmals durch die Vierseithöfen geschlossenen Bebauung und der freien Landschaft und sollen in ihrer Art langfristig gesichert werden.

#### □ Grün- und Freiflächen ohne Zweckbestimmung (Sonstige Grünflächen)

Die Darstellung von Grünflächen, die nicht mit einer Zweckbestimmung spezifiziert sind, erfolgt aus Gründen des Freiraumschutzes. In den Darstellungen ohne Zweckbestimmung sind alle Bereiche subsummiert, die keiner geplanten oder bestehenden Zweckbestimmung zuzuordnen sind und als Grünfläche angelegt ist und in ihrer heutigen Ausprägung weiterhin unterhalten werden soll. Darunter fallen auch Uferbereiche, Hanglagen und Niederungsbereiche sowie Flächen, die lediglich eine Gliederungs-, Trenn- und Schutzfunktion übernehmen oder als Abstandsgrün fungieren.

#### □ Bestandsschutz für bauliche Nutzungen innerhalb dargestellter Grünflächen

Bestandteil der dargestellten Grünflächen können einzelne Wohngebäude und sogenannte Siedlungssplitter außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche, Ferienhäuser und Wochenendhäuser (auch in Hausgruppen) sowie einzelne gewerbliche Nutzungen sein. Eine differenzierte Darstellung dieser Flächen als isolierte Bauflächen widerspricht dem planerischen Grundsatz der vorbereitenden Bauleitplanung. Gleichzeitig würden derartige Darstellungen im Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen der Vermeidung von Streu- und Splittersiedlungen stehen.

Die nicht privilegierten baulichen Nutzungen im Außenbereich entstanden über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten. Einzelne Wohngebäude zu unterschiedlichen Zeiten, die Wochenendhausansiedlungen überwiegend zu DDR-Zeiten. Soweit bauliche Anlagen im Außenbereich bzw. innerhalb der dargestellten Grünflächen rechtmäßig errichtet wurden, genießen diese Bestandsschutz. § 35 BauGB regelt auch den erweiterten Bestandsschutz, den die Gebäude bei zulässiger Errichtung genießen. Erweiterter Bestandsschutz bedeutet, dass über eine reine Substanzsicherung hinaus auch eine Änderung der Nutzung, eine Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle und eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen im Einzelfall zulässig sein kann, wenn den jeweiligen Voraussetzungen des § 35 BauGB entsprochen wird, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### D.4.2 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für Landwirtschaft werden gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind insgesamt ca. 7.388 ha Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, was einem Flächenanteil am Gesamtgebiet des Geltungsbereiches Flächennutzungsplanes von

knapp 41 % entspricht. Die Landwirtschaftsflächen konzentrieren sich im südlichen Bereich des Stadtgebiets und um den Ortsteil Busendorf.

#### **D.4.3 Flächen für Wald**

Flächen für Wald werden gemäß § 5 (2) Nr. 9 b BauGB dargestellt. Der Anteil der dargestellten Flächen für Wald beträgt mit 9074 ha rund 50,1 % der Gesamtfläche des Flächennutzungsplanes. Damit kann das Plangebiet als walddreich eingeschätzt werden. Es werden keine Flächen für das Anpflanzen von Wald (Aufforstungsflächen) dargestellt.

Flächen für Wald unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 30.04.2019. Im LWaldG werden neben der Definition von Wald die Erhaltung und Bewirtschaftung, die Benutzung und der Schutz des Waldes geregelt.

#### **D.4.4 Wasserflächen**

Wasserflächen im Sinne des § 5 (2) Nr. 7 BauGB sind alle oberirdischen stehend und fließenden Gewässer. Nach § 3 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes werden oberirdische Gewässer nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung für den gesamten Wasserhaushalt, für Natur- und Gewässerschutz sowie für die Gewässernutzung eingeteilt in Gewässer I. und II. Ordnung. Das prägende Gewässer im Bereich dieses Flächennutzungsplanes stellt die Nieplitz dar.

Im Geltungsbereich sind zahlreiche Kleingewässer unterschiedlicher Entstehung und Ausprägung vorhanden. Dazu gehören naturnahe, ausdauernde Kleingewässer, künstliche Staugewässer, Teiche und Grubengewässer. Grubengewässer befinden sich vor allem im Ortsteil Wittbrietzen. Kleinere Bäche und die zahlreichen im Zuge von Entwässerungsmaßnahmen entstanden Gräben sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt. Insgesamt nehmen die dargestellten Wasserflächen rd. 134 ha innerhalb des Plangebietes ein.

#### **D.4.5 Flächen für Maßnahmen gemäß § 5 (2) Nr. 10 und § 5 (2a) BauGB**

Um zukünftig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es auch Aufgabe des Flächennutzungsplanes eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Eine entsprechende Funktionssicherung und -verbesserung kann durch die Festlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB erfolgen (abgekürzt SPE-Maßnahme).

##### **□ Übernahme bereits festgelegter SPE-Maßnahmen § 5 (2) Nr. 10 BauGB**

Aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der acht Beelitzer Ortsteile (FNP 2001) übernimmt die Planzeichnung des FNPs für die Gesamtstadt die als Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 bereits in 2001 dargestellten „Maßnahmenflächen“.

Im nordwestlichen Bereich der Beelitz-Heilstätten beinhaltet der Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Maßnahmenfläche“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heilstätten-Park“ festgesetzt ist und dem Artenschutz dient.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes befindet sich der Flächenpool „Grenzelwiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH. Auf der Fläche wurde bereits intensiv genutztes Grünland mit Entwässerungsgräben in dauerhaft und temporär vernässte Niedermoorflächen und extensives Feuchtgrünland umgewandelt. Dabei wurden im Übergangsbereich zum FFH-Gebiet neue Gehölzgruppen gepflanzt. Die Maßnahmen dienen dem Moorschutz und dem verbesserten Wasserrückhalt im Gebiet.

## □ **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 5 (2a) BauGB**

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der vorbereitenden Planung sind im Umweltbericht für das gesamte Stadtgebiet beschrieben. Vorrangig werden die Bauflächen beschrieben, für die erstmals die Zulässigkeit einer Neubebauung planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB sind im Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes aufgezeigt und bilanziert.

Der Ausgleichsflächenbedarf für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen beläuft sich, je nach Eignung bzw. Aufwertungspotenzial der zur Kompensation vorgesehenen Ausgleichsflächen überschlägig ermittelt auf ca. 265 ha.

Die Eingriffe sollen möglichst naturraum- und funktionsbezogen ausgeglichen werden. Für Eingriffe, die nicht innerhalb der Baugebiete ausgeglichen werden, können Ersatzmaßnahmen in Form von Poolflächen oder Schwerpunktsuchräume im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In enger Abstimmung mit dem Landschaftsplan und dem Umweltbericht sind geeignete Flächenräume im weiteren Verfahren festzulegen.

## **E. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Vermerke**

Nach § 5 (3) BauGB sollen im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sollen als solche gekennzeichnet werden.

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen die Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Wasserrecht/Wasserwirtschaft, Denkmalschutz und Bodenschutz.

### **E.1.1 Natur- und Landschaft**

Die Schutzgebiete und geschützten Objekte sind im Landschaftsplan, Kap. 3.3 ausführlich beschrieben.

#### **E.1.1.1 Naturschutzgebiete (NSG)**

Naturschutzgebiete werden nach § 8 BbgNatSchAG und § 23 BNatSchG für Landschaftsbereiche ausgewiesen, in denen ein besonderer Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erforderlich ist. Es handelt sich um rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dienen, aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder ihrer herausragenden Schönheit ausgewiesen werden.

#### □ **Naturschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (3744-501)**

Innerhalb des Stadtgebietes von Beelitz befindet sich im östlichen Bereich das rechtskräftig festgesetzte Naturschutzgebiet (NSG) „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (3744-501). Dieses umfasst laut Angaben des LfU Brandenburg eine Flächengröße von rd. 5.566 ha.<sup>77</sup> Das Gebiet sichert die gleichnamigen FFH- und SPA-Gebiete. Das Schutzgebiet dient u.a. dem Schutz der großräumigen Niederungslandschaften der Flüsse Nuthe und Nieplitz.

<sup>77</sup> Abweichende Flächengröße zu Angabe in der Schutzgebietsverordnung, dort 4.900 ha

### **E.1.1.2 Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 8 BbgNatSchAG und § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen.

#### **□ Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“**

Zentral im Norden des Stadtgebietes gelegen überschneidet sich ein Teilbereich des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (3643-601) mit dem Stadtgebiet von Beelitz. Das Schutzgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 19.100 ha und wird durch die Havel mit der zugehörigen Seenlandschaft, weitläufigen Wald- und Forstbestände sowie kulturhistorisch wertvolle Agrarlandschaft geprägt.

#### **□ Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ (3744-601)**

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal – Beelitzer Sander“ (3744-601) umfasst insgesamt eine Fläche ca. 41.600 ha. Etwa 2.083 ha liegen hiervon im Stadtgebiet von Beelitz. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **□ Landschaftsschutzgebiet „Wittbrietzener Feldflur“ (3843-602)**

Im Süden der Stadt Beelitz liegt das LSG „Wittbrietzener Feldflur“. Dieses umfasst eine Größe von insgesamt 2.207 ha. Die Wittbrietzener Feldflur ist im Norden durch die Lage im Bereich einer flach gewellten Grundmoränenplatte mit vermoorten Senken und einem hohen Anteil an Kleingewässern geprägt. Daran schließt nördlich die feuchte Niederungslandschaft der Nieplitz an. Im südlichen Bereich ist ein Stauchmoränenkomplex ausgeprägt. Zwischen den Ortschaften Wittbrietzen und Lühsdorf liegen Dünenbereiche und eine Sanderfläche. Das LSG wird vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. In Siedlungsnähe ist ein Nutzungsmosaik aus größeren Gärten, Weiden und einzelnen Streuobstwiesen etabliert.

### **E.1.1.3 Flächennaturdenkmale (FND)**

Flächennaturdenkmale sind eine Schutzkategorie, die zwar nicht im geltenden Naturschutzgesetz enthalten ist, die aber als übergeleitetes DDR-Rechtsgut Fortbestand hat (in Landesrecht übergeleitete Schutzgebiete gem. § 15 der 1. Durchführungsverordnung zum Landeskulturgesetz der DDR).

Auf dem Gebiet des Flächennutzungsplanes befinden sich verschiedene Flächennaturdenkmale, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

### **E.1.1.4 Europäisch geschützte Gebiete (FFH)**

Die im Jahr 1992 verabschiedete Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere) verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Union zur Errichtung eines europaweiten zusammenhängenden Netzes von Schutzgebieten, das den Namen „Natura 2000“ trägt. Für die Ausweisung von FFH-Gebieten maßgebend ist das Vorkommen von bestimmten Lebensräumen (aufgeführt in Anhang I der FFH-Richtlinie) und Arten (aufgeführt in Anhang II) von gemeinschaftlicher Bedeutung. Gebiete, die in signifikantem Maß dazu beitragen, diese Lebensraumtypen und Arten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren oder diesen wieder herzustellen, müssen nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie gesichert werden.

#### □ FFH-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (3744-301)

Das FFH-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ ist ca. 5.600 ha groß und umfasst die Niederungsbereiche der Nuthe und der Nieplitz. Gleichzeitig ist das Gebiet als gleichnamiges SPA-Gebiet gesichert. Die Umsetzung auf nationaler Ebene ist durch die Festsetzung des ebenfalls gleichnamigen NSG und dem LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ erfolgt. Im Stadtgebiet umfasst das FFH-Gebiet größere Stillgewässerkomplexe im Osten der Stadt mit dem Riebener See und dem Stangenhagener Polder. Angrenzend dominiert örtlich Grünlandnutzung.

#### □ FFH-Gebiet „Obere Nieplitz“

Das FFH-Gebiet „Obere Nieplitz (3843-301) umfasst auf etwa insgesamt 596 ha das Quellgebiet sowie den abschnittswisen naturnahen Lauf der oberen Nieplitz mit den zugeordneten Nebengewässern. Durch das Stadtgebiet von Beelitz verläuft auf der Ost-West-Achse ein ca. 1,2 km langer Abschnitt der oberen Nieplitz sowie Abschnitte der Nebengewässer Salzgraben und Buchholzer Hauptgraben.

#### □ FFH-Gebiet „Hackenheide“

Das FFH-Gebiet „Hackenheide“ (3742-302) schützt die Lebensgemeinschaften auf einem aktiven Truppenübungsplatz der Bundeswehr (ca. 215 ha). Der Truppenübungsplatz umfasst einen wertgebenden Magerrasenkomplex, der von einem ausgedehnten Kiefernforstgebiet umgeben ist.

### E.1.1.5 Special Protection Area (SPA-Gebiet)/Europäisches Vogelschutzgebiet

Gemäß der Richtlinie 79/409/EWG vom 2. April 1979 (EU-Vogelschutzrichtlinie; V-RL) ist die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet, anhand fachlicher Kriterien die geeignetsten Vogellebensräume als besondere Schutzgebiete zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten im Gebiet der EU zu gewährleisten. Das Land Brandenburg hatte 1997 bereits 12 Gebiete an die EU-Kommission gemeldet. Durch die Integration der SPA-Gebiete in das Schutzgebietssystem Natura 2000, treffen die Verpflichtungen der FFH-Richtlinie wie Verschlechterungsverbot und Verträglichkeitsprüfung auch auf diese zu.

#### □ SPA-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“

Im Stadtgebiet von Beelitz liegt ein südwestlicher Teilbereich des SPA-Gebietes „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ (DE 3744-421). Gleichzeitig ist das Gebiet als gleichnamiges FFH-Gebiet gesichert. Die Umsetzung auf nationaler Ebene ist durch die Festsetzung der ebenfalls gleichnamigen NSG und LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ erfolgt.

Im Stadtgebiet umfasst das SPA-Gebiet größere Stillgewässerkomplexe im Osten der Stadt mit dem Riebener See und dem Stangenhagener Polder. Angrenzend dominiert örtlich Grünlandnutzung.

Neben der Bedeutung der Brutvögel ist zudem die Bedeutung des SPA-Gebietes als Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasser- und Watvögel hervorzuheben. Als wichtige Schlafgewässer für nordische Gänse sind im Stadtgebiet der Riebener See sowie die Überstauungsflächen bei Stangenhagen zu nennen. Auch der Kranich nutzt die Flachwasserbereiche an den Gewässern als Schlafplatz.

### E.1.1.6 Geschützte Biotope

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt bestimmte Lebensräume unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt. Da aufgrund des Erfassungsmaßstabes nicht im Einzelnen geprüft werden kann, ob die erfassten Biotope die Definitionen der Biotoptypen des § 30 erfüllen, handelt es sich z.T. nur um einen Verdacht auf Schutz nach § 30 BNatSchG. Bei nachgeordneten Planungen und Vorhaben ist dieser Verdacht zu überprüfen.

Eine Auflistung der in der Planzeichnung des Entwurfs nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope befindet sich im Umweltbericht dieser Begründung.

### E.1.2 Trinkwasserschutz

Nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) kann die Landesregierung Wasserschutzgebiete festsetzen, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

- Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,
- das Grundwasser anzureichern oder
- das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,

Trinkwasserschutzgebiete sollen nach Maßgabe der allgemein anerkannten Regeln der Technik in Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt werden.

In der Planzeichnung sind folgende Wasserschutzgebiete per Verordnung durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark (Untere Wasserbehörde) festgesetzt und im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- **Wasserschutzgebiet Beelitz (Verordnung vom 30.09.2021)**
- **Wasserschutzgebiet Beelitz – Heilstätten (Verordnung vom 18.06.2020)**
- **Wasserschutzgebiet Fichtenwalde (Verordnung vom 11.10.2018)**
- **Wasserschutzgebiet Ferch (Verordnung vom 07.12.2012)**

Gemäß den Verordnungen zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete sind einheitlich

- die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird,
- die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, mit Ausnahme der baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken innerhalb der Satzungsgebiete nach §§ 30, 34 und 35 BauGB, untersagt.

In Beelitz wären von diesen Verboten die Neudarstellungen Be 01 und Be 03 (W III A) und in Fichtenwalde Fich 01 und Fich 02 (W III) betroffen.

Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Sie hat eine Befreiung zu erteilen, soweit dies zur Vermeidung unzumutbarer Beschränkungen des Eigentums erforderlich ist und hierdurch der Schutzzweck nicht gefährdet wird. Der Plangeber behält sich im Vorentwurf bis zu einer beabsichtigten weitergehenden Abstimmung und Prüfung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Neuausweisung vor .

### E.1.3 Hochwasserschutz

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ aufgestellt.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) enthält in Kapitel 9 einige das Bundesrecht ausfüllende Akzentsetzungen bzw. abweichende Regelungen, die für den Vollzug des Hochwasserschutzrechts in Brandenburg von Bedeutung sind. Da auf dem Stadtgebiet von Beelitz keine gesetzlichen Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind, sind insbesondere von Relevanz:

- eine landesgesetzliche Definition des Begriffs „Risikogebiet“ (§ 99 Abs. 1 Satz 2 BbgWG);
- eine landesgesetzliche Verordnungsermächtigung, bestimmte Restriktionen, die in Überschwemmungsgebieten gelten können (§ 101 BbgWG) auch auf einzelne Risikogebiete zu erstrecken, soweit dies erforderlich ist (§ 99 Abs. 3 BbgWG);

Grundsätzlich wird im Land Brandenburg unterschieden zwischen

#### A. festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, dazu gehören:

- **Vorländer** - Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern. Gelten als bereits festgesetzt (Paragraph 100 Absatz 1 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)).
- Bei **hundertjährlichem Hochwasser (HQ100)** überschwemmte Gebiete. Sind oder werden durch Bekanntmachung der Karten festgesetzt oder vorläufig gesichert (Paragraph 76 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 WHG, Paragraph 100 Absatz 1, 3 und 7 BbgWG).
- **Zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchte Gebiete (Flutungspolder)**. Werden durch Rechtsverordnung festgesetzt (Paragraph 76 Absatz 2 Nummer 2 WHG, Paragraph 100 Absatz 5 BbgWG). Wurden teilweise schon in der DDR festgesetzt.
- **Nach DDR-Wasserrecht festgesetzte Hochwassergebiete**. Bleiben als Rechtsverordnung bestehen (Paragraph 106 Absatz 3 WHG, Paragraph 150 Absatz 1 BbgWG).

Eine Teilmenge der in Paragraph 76 Absatz 1 WHG definierten Überschwemmungsgebiete sind beziehungsweise werden noch förmlich festgesetzt oder auch vorläufig gesichert. In den festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gelten identische Schutzvorschriften, das heißt es sind eine Reihe von Verboten und Einschränkungen zu beachten (Paragraphen 78, 78a, 78c WHG).<sup>78</sup>

#### B. Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten

- Es handelt sich um Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko, für die kein Überschwemmungsgebiet förmlich festgesetzt ist. Hier sind Einschränkungen bei der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich, der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie für Heizölverbraucheranlagen zu beachten (Paragraphen 73, 78b und 78c WHG).

Im Zuge der Planung muss überprüft, ob Bauflächen in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

<sup>78</sup> [mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/arten-von-ueberschwemmungsgebieten/](http://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/arten-von-ueberschwemmungsgebieten/)

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Es ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Umsetzung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind:

- Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel,
- der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien.
- Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Im vorliegenden Vorentwurf sind lediglich die Wohnbauflächen nordwestlich von Buchholz mit einem Hochwasserrisiko von geringer bis mittlerer Wahrscheinlichkeit behaftet.

#### **E.1.4 Denkmalschutz**

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG).

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark wird jährlich neu veröffentlicht und beinhaltet nach seinen Kategorien zahlreiche Bodendenkmale sowie Einzeldenkmale im Stadtgebiet. Zu den Einzeldenkmälern zählen u.a. die historischen Lungenheilstätten und verschiedene Gebäude in der Beelitzer Altstadt und einzelne Objekte in den Ortsteilen. Die historische Altstadt Beelitz ist zugleich ein durch Satzung geschützter Denkmalbereich.

Aufgrund des Maßstabes und der Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes wird auf die Übernahme der geschützten Einzeldenkmale verzichtet und nur der Denkmalbereich der Beelitzer Altstadt in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste von Spuren und Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden. Schutz und Erhalt der Bodendenkmale sowie der Grabungsschutzgebiete obliegen dem Landkreis in enger Verbindung mit den Denkmaleigentümern bzw. den Kommunen. Im Flächennutzungsplan sind die Bodendenkmale nachrichtlich übernommen.

Im gesamten Bereich der Bodendenkmäler sind erdbewegende Maßnahmen erlaubnispflichtig (§ 9 (1) BbgDSchG). Anträge für entsprechende Planungen sind frühestmöglich an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu richten. Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Eine Neubebauung ist aus fachbehördlicher Sicht zu vermeiden, denn alle Erdbewegungen im Bodendenkmalbereich stehen dem Erhaltungsgrundsatz entgegen. Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig, d.h. bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weist

darauf hin, dass zu einer gänzlichen Wegnahme und damit Totalzerstörung von Bodendenkmalen seitens des Amtes voraussichtlich nicht das Benehmen hergestellt wird.

### **E.1.5 Bodenverunreinigungen**

Bei Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind das Vorsorgeprinzip und der Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes zu beachten. In diesem Zusammenhang sind nach § 5 (3) BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Entwurf der Planzeichnung sind verschiedene Standorte als Altlastenverdachtsflächen entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

#### **□ Kampfmittelbelastung**

Es ist davon auszugehen, dass für das Gebiet des Flächennutzungsplanes Kampfmittelbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine genaue räumliche Eingrenzung ist laut Kampfmittelräumdienst nicht möglich und für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht dienlich.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **E.1.6 Flächen für Abgrabungen**

Als Flächen für Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen sind im Ortsteil Fichtenwalde und im Ortsteil Wittbrietzen entsprechende Berkwerksfelder nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Flächen dienen vorrangig dem Abbau von Kiesen und Sanden.

Des Weiteren ist in Wittbrietzen ein Vorbehaltsgebiet von Kiessand gekennzeichnet. Die Wiederherrichtung der dargestellten Flächen obliegt grundsätzlich dem Abbauberechtigten, der auch für die anschließende Renaturierung zuständig ist.

Zudem befindet sich zwischen Buchholz und Wittbrietzen das UBS Bergwerksfeld Buchholz (31-0067). Hierbei handelt es sich um ein Baubeschränkungsgebiet gemäß § 107-109 BBergG.

## **F. Abwägung und Konfliktbewältigung**

### **F.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **F.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **G. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **G.1 Daten zum Verfahrensablauf**

Beschluss über den Vorentwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Die Begründung ist dem Flächennutzungsplan beigelegt.

###, den

---

Der Bürgermeister

# ANHANG

Zu Kap. B.3.2.3: Auszug aus Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - Sortimentsliste

**„Sortimentsliste Beelitz“**

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</b>	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

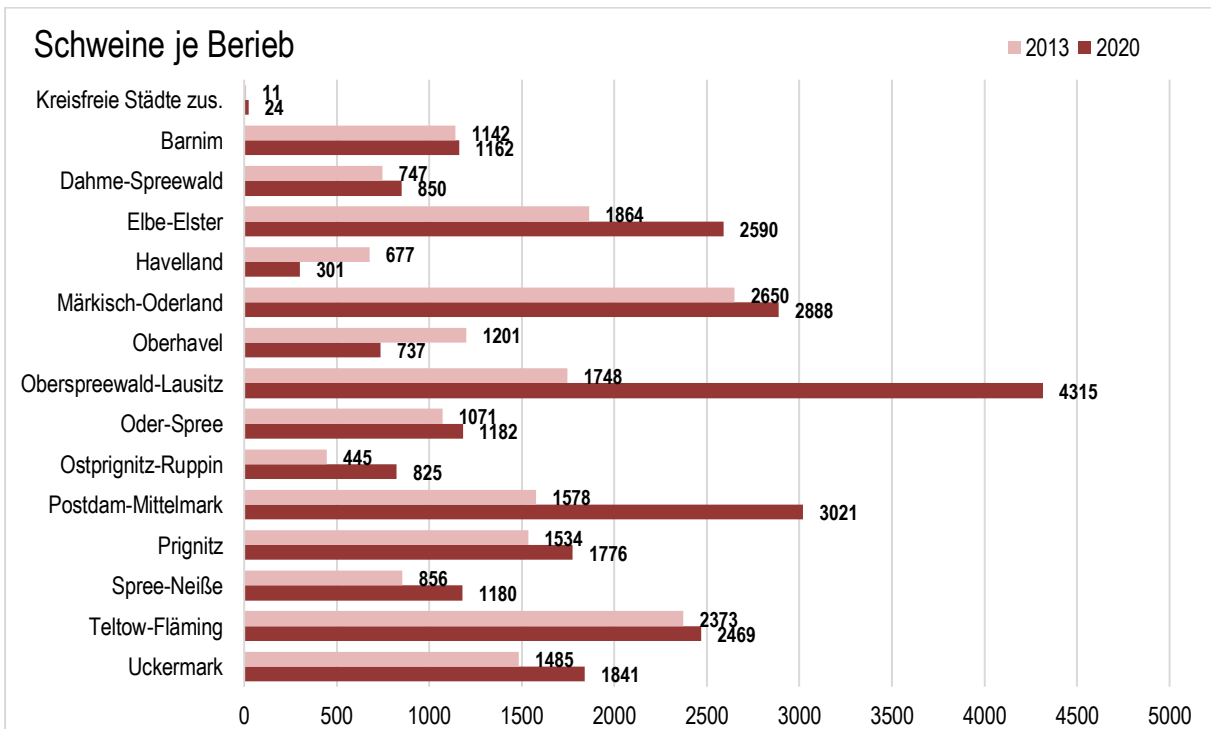
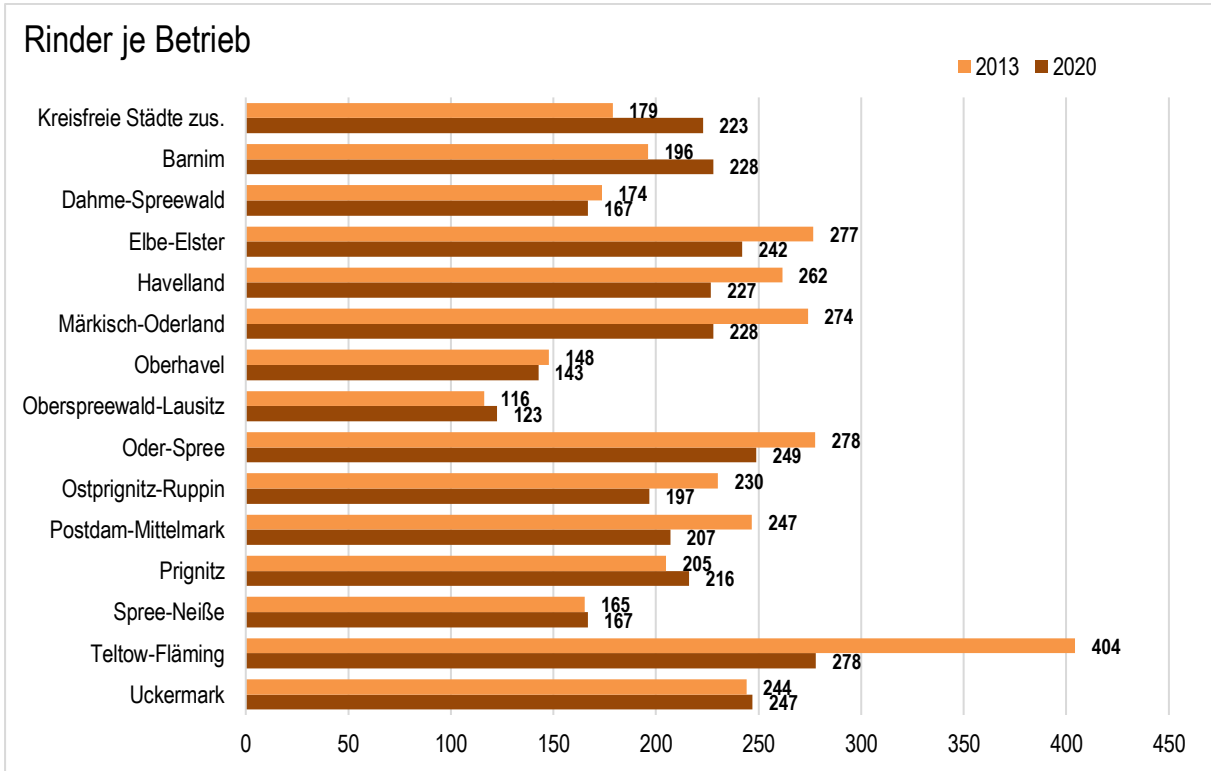
Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

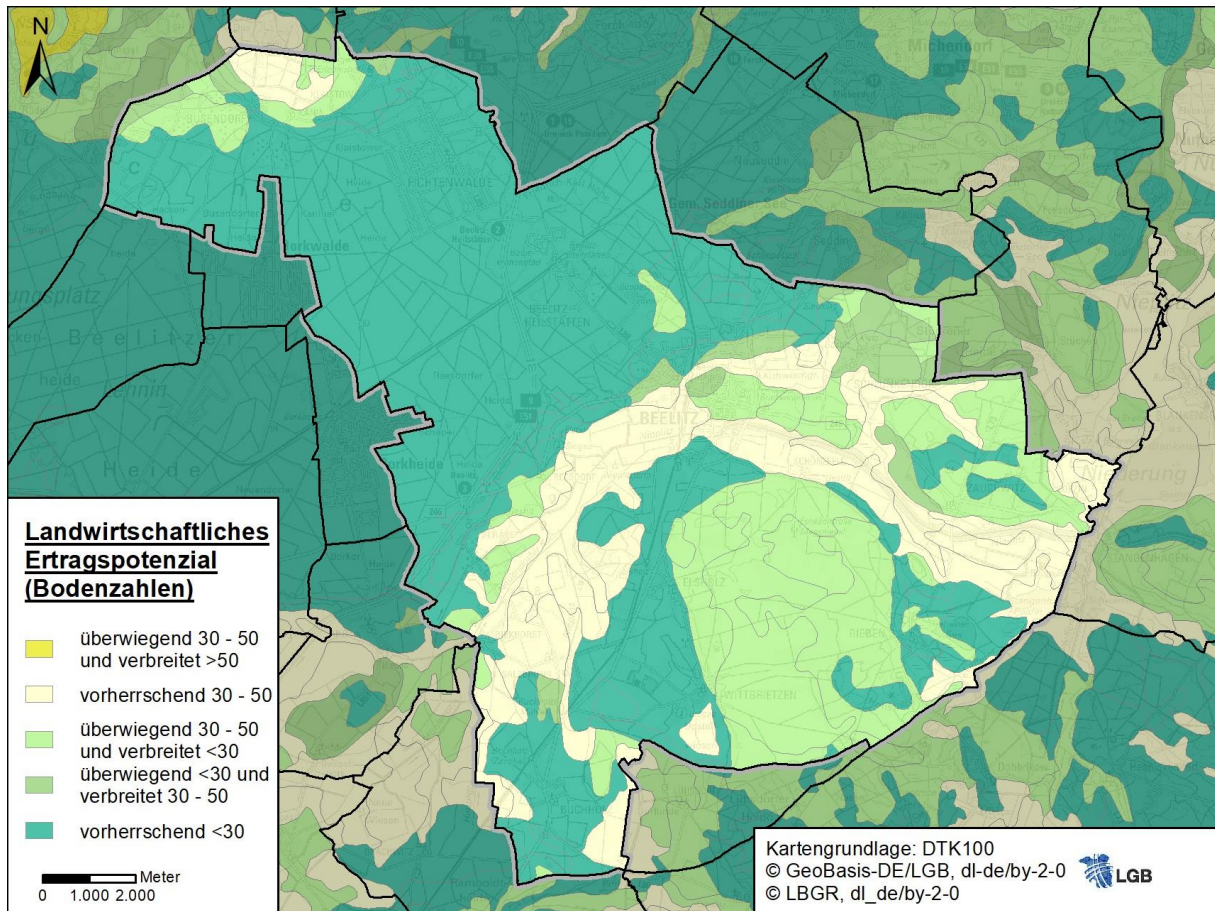
Aus:

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beelitz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 01.02.2019, Seite 83

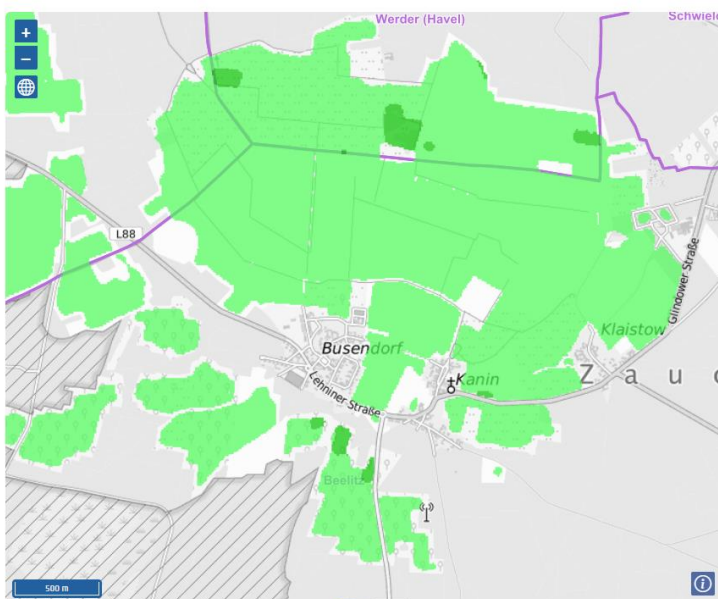
Zu Kap.B.6.3 Landwirtschaft

Folgende Abbildungen beziehen sich auf Auswertungen der Statistischen Berichte Statistik Berlin Brandenburg „Viehbestände im Land Brandenburg, repräsentative Erhebung, 1. März 2013 und 2020





Zu Kap. B.6.4.2 Potenziale der Stadt Beelitz



- Eignung der Freiflächen für Photovoltaik EEG2023
- Potenzielle Freiflächen für Agri-Photovoltaik EEG2023
- Bodenzahlen
- Solarstrahlung

Legende

- Eignung der Freiflächen für Photovoltaik EEG2023
- EEG Randstreifen, Bodenzahl < 23
  - EEG Randstreifen, Bodenzahl  $\geq$  23
  - EEG Ehemals Konversionsfläche
  - EEG Halden
  - Landwirtschaft, Bodenzahl < 23
  - EEG Künstliche Seen
- Potenzielle Freiflächen für Agri-Photovoltaik EEG2023
- Landwirtschaft, Bodenzahl  $\geq$  23
  - Parkplätze

Zu Kap. B.6.4.2 Potenziale der Stadt Beelitz

www: energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/daten-karten/statistiken/

Energiesteckbriefe

Energiesteckbrief - Berichtsjahr 2020



Amtsfreie Stadt Beelitz

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Datum: 08.09.2023

Schlüssel: 12069017

Indikator	Einheit	2020	Quelle
<b>Strukturdaten</b>			
Einwohner	[Anzahl]	12.818	①
Einwohnerdichte	[Anzahl Einw. / km <sup>2</sup> ]	71	① ③
Wohngebäude	[Anzahl]	3.895	②
Wohnfläche	[100 m <sup>2</sup> ]	5.809,0	②
Bodenfläche	[km <sup>2</sup> ]	181,3	③
davon: Siedlung (Anteil)	[%]	4,5	③
davon: Verkehr (Anteil)	[%]	4,1	③
Beschäftigungsdichte	[Anzahl Beschäftigte / 1.000 Einw.]	340	① ④
Einpendler	[Anzahl]	2.867	④
Auspendler	[Anzahl]	4.017	④
<b>Daten zur Mobilität</b>			
PKW-Bestand	[Anzahl]	8.057	⑤
davon: Kraftstoffart Elektro	[Anzahl]	0	⑥
PKW-Dichte	[Anzahl PKW / 1.000 Einw.]	629	① ⑤
Ladepunkte (öffentlich zugänglich)	[Anzahl]	8	⑦
<b>Energieinfrastruktur - Stromspeicher</b>			
<b>Anlagenklasse &lt; 30 kWh</b>			
Bestand	[Anzahl]	33	⑫
Installierte Nennleistung	[kW]	140	⑫
Installierte Speicherkapazität	[kWh]	271	⑫
<b>Anlagenklasse &gt;= 30 kWh</b>			
Bestand	[Anzahl]	0	⑫
Installierte Nennleistung	[kW]	0	⑫
Installierte Speicherkapazität	[kWh]	0	⑫



## Steckbrief Solarpotenzialanalyse - Berichtsjahr 2020



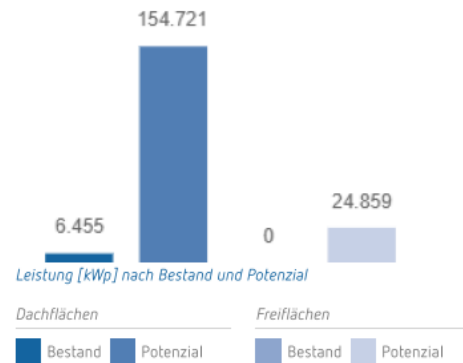
**Amtsfreie Stadt Beelitz**  
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Datum: 02.09.2023  
Schlüssel: 12069017

## Zusammenfassung

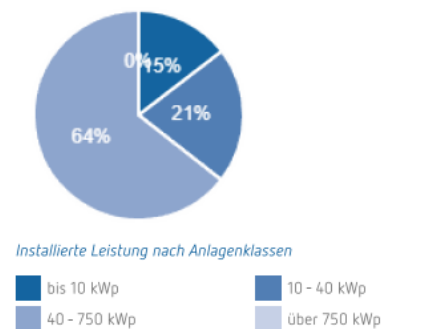
### Photovoltaikanlagen

	Leistung [kWp]	Energiemenge [MWh/a]
<b>Bestand 2020*</b>		
Dachflächen	6.455	5.442
Freiflächen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.455</b>	<b>5.442</b>
<b>Potenzial (inklusive Bestand)</b>		
Dachflächen	154.721	124.459
Freiflächen (EEG-Basisfläche)	24.859	26.475
<b>Gesamt</b>	<b>179.581</b>	<b>150.934</b>



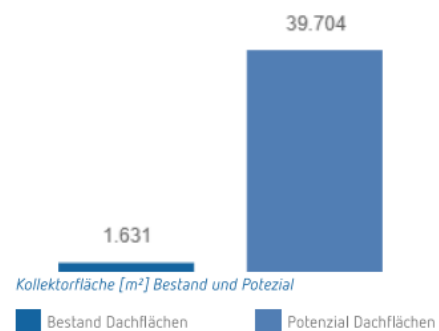
### Bestand Photovoltaikanlagen auf Dachflächen 2020\*

Anlagenklassen	Anzahl	Leistung [kWp]	Energiemenge [MWh/a]
bis 10 kWp	150	941	730
10 - 40 kWp	63	1.356	1.217
40 - 750 kWp	15	4.158	3.495
über 750 kWp	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>228</b>	<b>6.455</b>	<b>5.442</b>



### Solarthermische Anlagen auf Wohngebäuden

	Kollektorfläche [m²]	Energiemenge [MWh/a]
<b>Bestand 2020**</b>		
Dachfläche	1.631	674
<b>Potenzial (inklusive Bestand)</b>		
Dachfläche	39.704	18.233
- EFH	37.591	17.250
- MFH	2.113	983



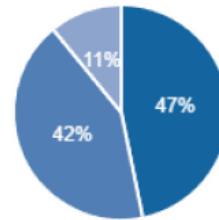
## Potenzial Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

### Kennwerte potenzial

Leistung	154.721 kWp
Modulfläche	1.025.979 m <sup>2</sup>
Energiemenge	124.459 MWh/a
Anzahl geeigneter Gebäude	12.420
Anzahl von allen Gebäude	74 %

### Eignung der Dachflächen

	Modulfläche [m <sup>2</sup> ]	Leistung [kWp]	Energiemenge [MWh/a]
Gut geeignet	513.340	72.411	65.075
Geeignet	416.519	65.397	49.098
Bedingt geeignet	96.120	16.913	10.287
<b>Gesamt</b>	<b>1.025.979</b>	<b>154.721</b>	<b>124.459</b>

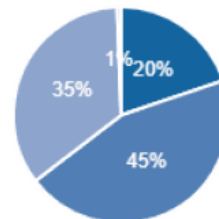


Installierbare Leistung nach Eignung



### Anlageklassen

	Modulfläche [m <sup>2</sup> ]	Leistung [kWp]	Energiemenge [MWh/a]
bis 10 kWp	244.472	30.671	24.106
10 - 40 kWp	424.591	69.350	54.501
40 - 750 kWp	351.643	53.751	45.045
über 750 kWp	5.274	950	807
<b>Gesamt</b>	<b>1.025.979</b>	<b>154.721</b>	<b>124.459</b>

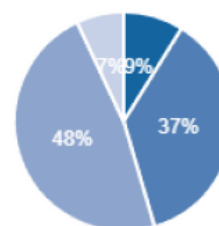


Installierbare Leistung nach Anlagenklassen



### Nutzung der Gebäude

	Modulfläche [m <sup>2</sup> ]	Leistung [kWp]	Energiemenge [MWh/a]
Öffentliche Zwecke	96.712	13.734	11.080
Wohnen	357.638	56.579	44.393
Wirtschaft / Gewerbe	486.015	73.595	60.333
Sonstiges	85.615	10.814	8.654
<b>Gesamt</b>	<b>1.025.979</b>	<b>154.721</b>	<b>124.459</b>



Installierbare Leistung nach Gebäudenutzung



### Theoretische CO<sub>2</sub>-Einsparung

Bestand auf Dachflächen 2020*	4.925 t/a
Potenzial auf Dachflächen	112.635 t/a

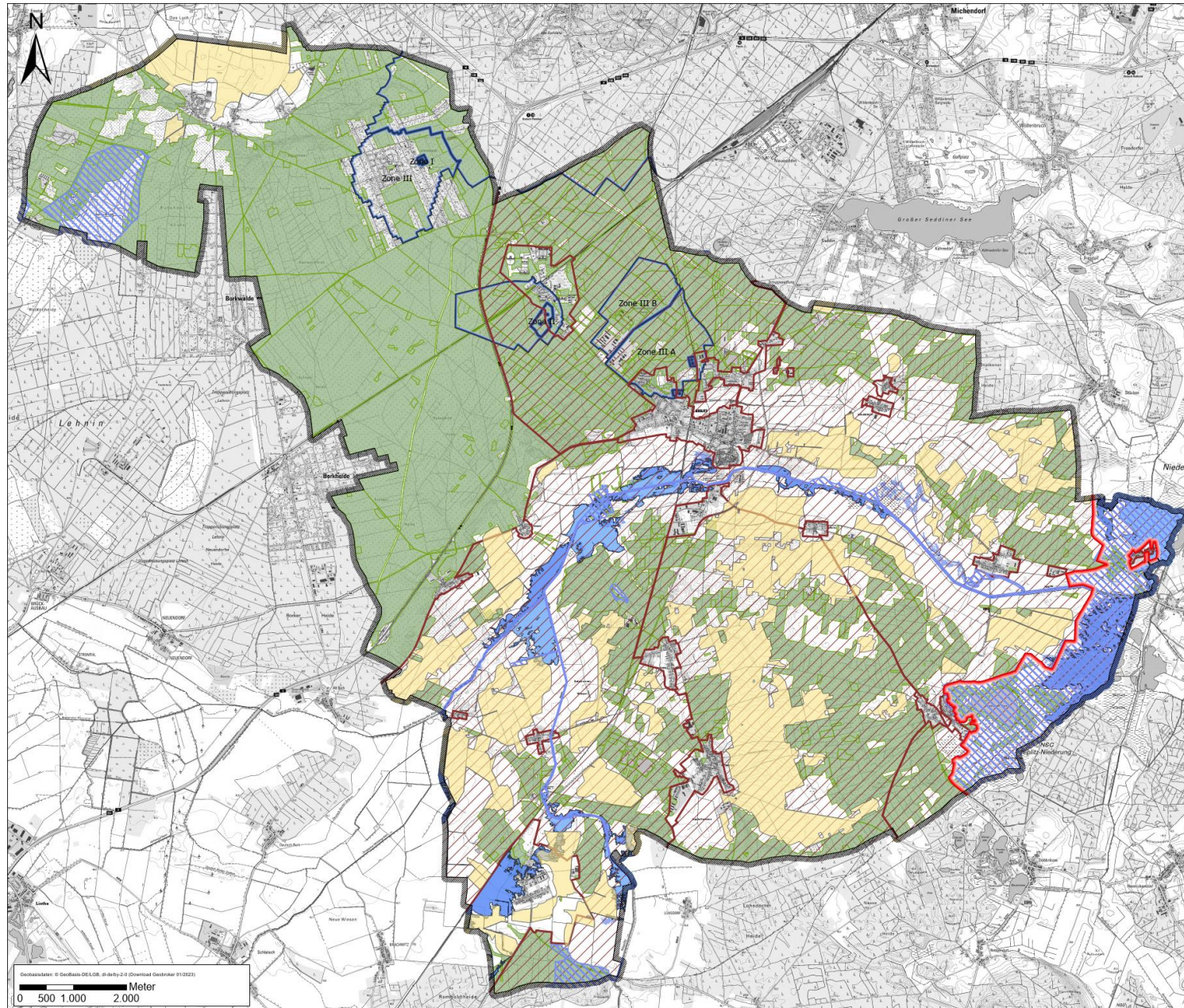
## Zu Punkt C.1.4 Wald

## Zentrale Meilensteine bis zum Jahr 2030

- 1 Maßnahmenpläne zur Anpassung der Wälder an den Klimawandel sowie zum Risiko- und Krisenmanagement liegen vor und werden umgesetzt.
- 2 Für Wälder, die besonders von Trockenheit bedroht sind (derzeit geschätzt über 2,85 Millionen Hektar), sind Umbaupläne erarbeitet. In einem Drittel davon sind Umbaumaßnahmen bereits eingeleitet.
- 3 Der Wald, seine nachhaltige Bewirtschaftung sowie die Holzverwendung tragen weiterhin zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung bei.
- 4 Der Trend zu mehr Holz im Wohnungsbau hat sich fortgesetzt; die Holzbauquote im Wohnungsneubau (Genehmigungen mit überwiegend verwendetem Baustoff Holz) erreicht 30 Prozent. Der Holzbedarf wird überwiegend durch Holz aus nachhaltiger, heimischer Waldbewirtschaftung gedeckt.
- 5 Die biologische Vielfalt im Wald hat sich weiter verbessert. Hierzu gehören die naturnahe Waldbewirtschaftung, ein kleinräumig stark wechselndes Mosaik unterschiedlicher Waldflächen, die Rücksichtnahme auf Habitat- und Lebensraumstrukturen und der Verzicht auf nährstoffzehrende, beziehungsweise bodenschädigende Nutzung.
- 6 Ein Konzept für effizienten Waldnaturschutz ist etabliert und wird umgesetzt. Um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu erhöhen enthält das Konzept konkrete Schwerpunkte, die eine systematische Planung erlauben.
- 7 Die Verjüngung standortgerechter, artenreicher und klimaresilienter Mischwälder aus Naturverjüngung, Saat und Pflanzung erfolgt im Wesentlichen ohne Schutzmaßnahmen vor dem Verbiss durch Wild.
- 8 Systeme zur Honorierung der vielfältigen Ökosystemleistungen des Waldes sind etabliert und werden umgesetzt. Dazu gehört die Honorierung des Klimaschutzes, des Waldnaturschutzes sowie der Erholungsnutzung.<sup>1</sup>
- 9 Maßnahmen zur Anpassung der Wälder an den Klimawandel, ihrer naturnahen Bewirtschaftung sowie der Bewältigung der durch Extremwetterereignisse verursachten Folgen des Klimawandels werden durch Förderprogramme verstärkt unterstützt. Das Risiko- und Krisenmanagement sind Bestandteile der Förderung.<sup>1</sup>
- 10 Der kleinstrukturierte Privat- und Körperschaftswald wird durch die Förderung von forstwirtschaftlichen Zusammenschlüssen und anderen Formen überbetrieblicher Kooperation weiterhin besonders unterstützt. Die Förderung ist auf die Entwicklung und langfristige Sicherung stabiler und leistungsfähiger überbetrieblicher organisatorischer Strukturen ausgerichtet.

---

<sup>1</sup> Zusammenfassung mehrerer Meilensteine.



Restriktionsflächen  
Neuaufstellung FNP Beelitz

- Legende**
- Schutzgebiete
  - NSG
  - FFH Gebiete
  - LSG
  - Waldbiotope (gemäß Landschaftsplan (Stand: Sep. 2023))
  - Hochwasserrisikogebiete
  - HQ\_hoch
  - HQ\_mittel
  - HQ\_extrem
  - Wasserschutzgebiete
  - Regionalplan 3.0 Entwurf
  - Vorranggebiete Landwirtschaft

Quellen

Regionalplan 3.0 Entwurf  
Waldflächen: Landschaftsplan im Entwurf Biotopkarte  
Schutzgebiete: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg (NSG, LSG, NNL (GSG), BE, EZV)

© GeoBasis-DE/LGB, dl-by/2-0  
Landesamt für Umwelt Brandenburg  
dl-by-de/2.0, "Landesamt für Umwelt Brandenburg"

Restriktionsflächen  
Neuaufstellung FNP Beelitz

Oktober 2023



NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Eschenweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97174-0  
Telefax 0441/97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de