




Bearbeitungstabelle Revier: Grabow, Vorgang: Bewertung Vorentwurf Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Beelitz und Ortsteile, TöB vom 10.04.2025

<p>Inhaltsbezeichnung lt. Plan (Angabe bspw. Verzeichnis oder Karte mit der Gemarkung)</p>	<p>Planaussage (jeweils übernommen aus der Planunterlage/Seite/Karte etc. per Screenshot oder Textauszug)</p>	<p>Flächenangaben aus Vor-Ort-Bewertung sowie DSW, Geoportal etc. (Größe, Baumart, Alter, Waldfunktion, LSG, NSG...)</p>	<p>Konflikt (Beschreibung von Widersprüchen zwischen Planzielen, Rechtsvorgaben und Schutzinteressen)</p>	<p>Bewertung (Angabe der zu ändernden, zu ergänzenden oder abgelehnten Planziele) sowie ggfls. weitere Hinweise</p>
<p>Buch_01 OT Buchholz - südöstlich Bahnschienen</p>	<p>Umweltbericht S. 92</p>  <p>3.3 Ortsteil Buchholz 3.3.1 Buch_01 Ortsteil Buchholz - südöstlich Bahnschienen</p> <p>Planung Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplans von 1,44 ha Wohnbaufläche mit einer erwarteten GRZ von 0,4</p> <p>Umweltzustand</p> <p>Tiere und Pflanzen: Kiefernforst (mittlere Blotopwert), Wasserdurchlässig befestigte Wege, Straßen mit Asphalt- oder Bitunderlage, Dörfler-Bebauung (historische Dörfler), Einzel- und Reihenhausbauweise mit Bergärten (sehr geringer Blotopwert) Habitatpotenziale für gefährdete Tierarten, artenschutzrechtlich relevant insbesondere Vogel- und Fledermausarten; ggf. Vorkommen der Zaunweiche in Waldrandbereichen Lage im Naturpark „Juthe-Heipitz“ Lokaler Klimaschutzwald (WF 3100)</p> <p>Böden: Bodentyp: Gley-Braunerden (allgemeine Funktionserfüllung)</p> <p>Wasser: Mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung Hohe Grundwasser-Verschmutzungsempfindlichkeit Keine Oberflächengewässer Kein Trinkwasserschutzgebiet Südliche Spitze innerhalb der Hochwasserzonen HQ100 und HQExt des Flutgebiets Hevel mit Nebengebiet</p> <p>Klima und Luft: Waldklimatop (Frischluftentstehung, lokaler Klimaschutzwald (WF 3100)) innerhalb größerer Niederungen, mit Funktion als natürliche Ventilations-schneisen</p> <p>Landschaft: Kleinstädtischer Teil eines größeren Waldbestandes in Siedlungsrandlage mit hoher bis sehr hoher Ertragswirksamkeit Ergänzung nach örtlicher Überprüfung Lage im Naturpark „Juthe-Heipitz“</p> <p>Menschen: Anzunehmende Schadstoff- und Lärmexposition durch die nahegelegene Bahnstrecke</p> <p>Kultur- und Sachgüter: Keine Bau- oder Baudenkmale Waldfläche als Sachgut</p> <p>Wechselwirkungen zwischen dem Umweltschutz- und Sachgüter: Keine besonderen Wechselwirkungen erkennbar Berücksichtigung im Rahmen der übrigen Sachgüter</p> <p>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>geplante Fläche: 1,44 ha</p> <p>Die Fläche ist vollständig mit Wald bestanden.</p> <p>Gemarkung Buchholz, b. Beelitz, Flur 1, Flurstücke 220 und 221 (Abt. 4319 a 1, GKI Alter 146 und 88, mit lockerem Laubholzunterstand, Standort Z1, frisch, wasserbeeinflusst); Flurstück 222 Abt. 4319 a 3, GKI, Alter 103, mit lockerem Laubholzunterstand, Standort Z1, frisch, wasserbeeinflusst, verschiedene Laubholzarten sind hier offensichtlich sehr wüchsig)</p> <p>Flurstücke 227,228,229,230 (Abt. 4319 b 0, GKI, Alter 123,73 und 103, Laubholz, insbes. im Randbereich, Standort Z1, frisch, wasserbeeinflusst)</p>	<p>Auf der gesamten, als Wohnbebauung vorgesehenen Fläche, liegen folgende, nicht kompensierbare Waldfunktionen:</p> <p>Abt. 4319 a 1 - WF 3300 (Lärmschutzwald) zu 98 %, 3100 (lokaler Klimaschutzwald) zu 98 %, 8102 (Erholungswald Stufe 2) zu 98 % Abt. 4319 a 3 - WF 3100 zu 95 %, WF 3300 zu 95 % und WF 8102 zu 95 % (Abt. 4319 b 0 - WF 3100 zu 93 %, WF 3300 zu 95 % und WF 8102 zu 95 %</p> <p>Es handelt sich daher um einen besonders wertvollen, schutzbedürftigen Waldbereich. Die vorhandenen Waldfunktionen sind nicht kompensierbar</p>	<p>Ein Wald-aufwiegendes außerordentlich hohes, öffentliches Interesse ist nicht beschrieben. Im alten FNP von 2001, ist die Fläche als Wald ausgewiesen.</p> <p>Aus forstfachlichen und forstrechtlichen Gründen, wird der geplanten Waldumwandlung mit dem vorliegenden Planstand im Hinblick auf die besondere Wertigkeit des überplanten Waldes nicht zugestimmt, u.a. auch, da für die geplanten Wohnbauflächen „Buch 02“ und „Buch 03“, im OT Buchholz bereits insgesamt 4,32 ha Freifläche für den Zweck</p>

Inhaltsbezeichnung	Planaussage	Flächenangaben	Konflikt	Bewertung
		<p>Abt, 4319 a 3, Blickrichtung SO</p>  <p>Abt. 4319 b 0, Blickrichtung SW</p> 	<p>(Ausschluss Waldumwandlung). Weiterhin handelt es sich um einen frischen, wasserbeeinflussten Standort (Z1) welcher insbesondere Laubholzgeeignet ist und bereits jetzt Laubholzanteile aufweist. Im Landschaftsrahmenplan (Karte LRP) ist zudem diese Fläche folgendermaßen gekennzeichnet: „Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholung“</p>	<p>der Wohnbebauung geplant sind, so dass die Notwendigkeit der Waldflächen-Inanspruchnahme sich aus den Planangaben nicht erschließt. Die Festsetzungen des LRP unterstreichen diese Einschätzung. Die geplante Fläche befindet sich in Gänze im Naturpark „Nuthe – Nieplitz“.</p>

Inhaltsbezeichnung	Planaussage	Flächenangaben	Konflikt	Bewertung
<p>Buch_04 OT Buchholz – westlich B 2 und Bahnschienen</p>	<p style="text-align: center;">Umweltbericht S.98 Vorentwurf</p>  <p>Planung Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplans von 4,17 ha als gewerbliche Baulfläche mit einer erweiterten GRZ von 0,8</p> <p>Umweltzustand</p> <p>Tiere und Pflanzen: Kiefernforst mit Laubbäumen, Kiefernforst, Ruderalwiesen (mittlerer Biotopwert), still gelegene Erholungsfläche, Wasserdurchlässigkeit, befestigte Wege, Asphalt- und Betonwege, Straßen mit Asphalt- oder Betondecke (sehr geringer Biotopwert); Habitatpotenziale für gebäudebenutzende und gebäudebewohnende Tierarten, artenschutzrechtlich relevant insofern: Vogel- und Fledermausarten, bei Amphibien- und Reptilienarten nachweis der Zoonoseerkrankung nahe der Fläche; Lage im Naturpark „Juche-Nieplitz“ und LSG „Nahetal Beelitzer Sanden“; Östlich verläuft der „Wittbrietzener Upstallgraben“ als Teil des FFH-Gebietes „Obere Nieplitz“</p> <p>Böden: Umfänglicher Wald ist als Klimaschutzwald (WF 3100), Wald auf nährstoffreichen Böden (WF 2100) und nach Süden hin als Lärmschutzwald (WF 3000) ausgewiesen; Gley-Braunwürden (allgemeine Funktionserfüllung); Kleinräumige Überschneidung mit Biotopdynamik im Norden der Fläche; Grobkrümmung; Vorbelastungen (Versäuerungen) durch häufige Gasspiele</p> <p>Wasser: Hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, durch bestehende Versiegelung eingeschränkt; Hohe Grundwasser-Verschmutzungsgefahr; Keine Oberflächengewässer; Südlich angrenzend verläuft der naturnahe „Wittbrietzener Upstallgraben“ und seine Überflutungszone; Kein Trinkwasserschutzgebiet</p> <p>Klima und Luft: Teilweise geringe Flächenumschlüssen von Waldklima (Frischluftentstehung, lokaler Klimaschutzwald (WF 3100)) innerhalb größerer Niederungen mit Funktion als natürliche Ventillösung</p> <p>Landschaft: Industrielle Fläche mit sehr geringer Erlebniswirksamkeit, unerschlossen von Waldgebiet mit mittlerer Erlebniswirksamkeit; Flächen sind durch typische Grünstrukturen (Garbete, Schemmen etc.) gegliedert; Ergänzung nach älterer Überplanung</p>	<p>-geplante Fläche : 4,17 ha</p> <p>Davon sind ca. 0,92 ha mit Wald bestanden.</p> <p>Die betroffenen Flächen mit Wald sind :</p> <p>Gemarkung Buchholz, b. Beelitz, Flur 2, Flurstück 161/2 (Abt. 4327 x 1, nur in Grundkarte, nicht im DSW-Datenbestand), Ersatzmaßnahmen auf dem bewaldeten Bereich der geplanten Gewerbefläche (Kiefernkultur mit Linde sowie Eichen und Robinien unterschiedlichen Alters, hauptsächlich im Randbereich), angrenzende Standorte A1 und A2 g, Standort hier wahrscheinlich ähnlich (frisch bis schwach grundfrisch), wasserbeeinflusst, verschiedene Laubholzarten sind hier offensichtlich sehr wüchsig, auf ca. 0,78 ha, sowie Flurstück 203, auf ca. 0,14 ha, Pappelbestand</p>	<p>- für die geplante gewerbliche Baufläche, ist kein Wald-aufwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen, welches die Inanspruchnahme von 0,92ha Wald bei 4,17 ha Planfläche als erforderlich ausweist.</p> <p>Diesen Waldflächen sind die nicht kompensierbaren Waldfunktionen 3100 (lokaler Klimaschutzwald) zu 91 % und 3300 (Lärmschutzwald) zu 100 % zuzuordnen.</p> <p>Weiterhin ist im DSW für die angrenzende Abteilung 4327 a 0 zu 27 % die Waldfunktion 6400 (FFH-Gebiet) und zu 1 % die Waldfunktion 6610 (geschützter Biotop) hinterlegt. Direkt daneben, auf der östlichen Seite, befindet sich der „Wittbrietzener Upstallgraben“ (Teil des</p>	<p>Bereits die Waldfunktionen 3100 und 3300 stellen Ausschlusswaldfunktionen für eine Waldumwandlung dar.</p> <p>Weiterhin wird festgestellt, dass die Waldfläche infolge ihres wasserbeeinflussten Standortes und der damit einhergehenden guten Laubholztauglichkeit, der bereits in recht hohem Umfang vorhandenen Laubholzbestände sowie der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet, als wertvoll betrachtet werden muss.</p> <p>Der Landschaftsrahmenplan weist weiterhin östlich angrenzend an diese Fläche, in unmittelbarer Nähe folgendes aus: „ Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten„ Das sind</p>

Inhaltsbezeichnung


Planaussage

Flächenangaben

Konflikt

Bewertung

Vorentwurf Begründung FNP S. 172

Stadt Beelitz: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Vorentwurf - 172	
Hochwasser-gefährdung	Die Fläche liegt innerhalb der Hochwasserzonen HQ 100 und HQ Extrem des Flussgebiets Havel mit Nebengewässern (Nieplitz, Buchhober Hauptgraben). Die Hochwassergefährdung ist mit einer niedrigen bis mittleren Wahrscheinlichkeit eingestuft.
<input type="checkbox"/> Gewerbliche Baufläche Buch 04: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
	
Größe:	Gewerbliche Baufläche: 4,17 ha
Lage:	Die Fläche liegt nördlich der Alten Brandenburger Straße und umfasst die ehemalsige Gaspeicheranlage der VNG.
Nutzung:	Die Fläche wurde als unterirdischer Gaspeicher (UGG) mit dazu gehörigen Betriebsstätten genutzt. Die Anlagen werden zurzeit rückgebaut.
Begründung:	Unterhalb von Buchholz befindet sich ein Speicher der VNG Gaspeicher GmbH. Dieser Untertagegaspeicher (UGG) Buchholz für Erdgas war über 40 Jahre lang im Betrieb. Aufgrund des Alters der Anlagen und der veränderten Marktbedingungen hat der Betreiber im Jahr 2015 beschlossen, den UGG Buchholz dauerhaft stillzulegen und zurückzubauen. In Vorbereitung wurde von der VGG die 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 2016 wurde die Förderung der Restgasanlagen 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. ¹⁾ Die Stadt möchte die gute verkehrliche Anbindung (räumliche Nähe zur B2) des bereits gewerblich genutzten Gebietes statt der geplanten Renaturierung einer gewerblichen Nachnutzung zulassen. Zu diesem Zweck wird die Fläche als gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen.
Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungs Schritte (Buch 04):	
Erschließung:	Die Fläche ist bereits über die Alte Brandenburger Straße erschlossen. Der Sichtensbergweg ist gegenwärtig nicht durch Straßenschranken gesichert.

¹⁾ www.vnggaspeicher.de/stilllegung_ugg_buchholz

Abteilung 4327 x 1/1 Blickrichtung SW

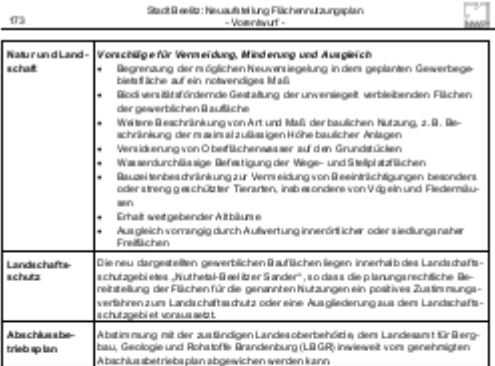


Laubholzbestand in unmittelbarer Nähe der geplanten Gewerbefläche Buch_04, Blickrichtung NO



FFH-Gebietes „Obere Nieplitz“). Die geplante Gewerbefläche befindet sich in Gänze im LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“ und im Naturpark „Nuthen-Nieplitz“.

die Flächen unmittelbar an der Nieplitz. Ursprünglich sollte die gesamte Fläche bis Ende 2023 rückgebaut sein. Das ist allerdings noch nicht erfolgt. Danach sollte das eigentliche Betriebsgelände rückgebaut und renaturiert werden. Von der beabsichtigten Renaturierung weicht die Stadt Beelitz hiermit ab und will die gesamte Fläche, einschließlich der Waldflächen, einer gewerblichen Nutzung zuführen (siehe Vorentwurf-Begründung, S. 172). Im Vorentwurf (Begründung) S. 173, steht auch, dass noch mit dem LBGR abgestimmt werden muss, inwieweit vom bestätigten Abschlussbetriebsplan abgewichen werden kann (der eingereichte

Inhaltsbezeichnung	Planaussage	Flächenangaben	Konflikt	Bewertung
	<p style="text-align: center;">Vorentwurf Begründung S. 173</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>D.1.2.7 Elsholz</p> <p>Elsholz zählte Ende des Jahres 2022 333 Einwohner. Der Ort kam ist über die Elsholzer Dorfstraße (K 6913) an die Bundesstraße B2 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 Angerdorfes entlang der Dorfstraße geprägt, das mit seinen zahlreichen und gut erhaltenen Vierseithöfen eine intakte Dorfstruktur aufweist. Siedlungsentwicklungen neueren Datums entstanden entlang der Wittnitzer Straße, der Schönefelder Straße bzw. der Feld- und der Fischerstraße. Ein gewerblicher Ansatz befindet sich westlich der Bahnlinie am Bahnhofs.</p> <p>Hinsichtlich der guten Erschließungsvoraussetzungen in Elsholz sollen sowohl die Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen als auch die gewerblichen Entwicklungen mit entsprechenden Flächen darstellungen gesichert werden. Um die weitere dorfmäßige Siedlungsentwicklung langfristig innerhalb des Bestandes zu ermöglichen, wurden die vorhandenen Siedlungsnähen in einer Tiefe von ca. 60 m berücksichtigt, um generell eine zweifache unabhängige Bebauung zu ermöglichen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll demnach neben den Neuausweisung an auch über Nachverdichtung in den Bestandsflächen und über kleine kleinteilige Erweiterungen der gemischten Bauflächen erfolgen.</p>			<p>Abschlussbetriebsplan wurde im Dezember 2016 zugelassen).</p> <p>In der Zusammenschau dieser Angaben ist eine Zustimmungsfähigkeit zum Vorhaben mit dem gegenwärtigen Planstand waldrechtlich nicht begründbar.</p>