

# Gemeinde Grünheide (Mark)



## Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Entwurf

## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



25.02.2025



## INHALT

<b>Teil A1 – Einführung .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Notwendigkeit .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Plangebiet .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Aufbau des Planwerks und Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf .....</b>	<b>15</b>
5.1 Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung FNP .....	16
5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Ortsbeiräte, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	16
5.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, der nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	17
5.4 Feststellungsbeschluss .....	17
5.5 Genehmigung des Flächennutzungsplans .....	17
5.6 Inkrafttreten des Flächennutzungsplans .....	17
5.7 Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplans .....	18
<b>6. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>Teil A2 – GRUNDLAGEN DER PLANUNG und allgemeine Entwicklungsziele .....</b>	<b>19</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>19</b>
1.1 Lage der Gemeinde im Großraum .....	19
1.2 Historische Entwicklung .....	19
1.2.1 Ortsteil Grünheide (Mark) .....	19
1.2.2 Ortsteil Hangelsberg .....	20
1.2.3 Ortsteil Kagel .....	20
1.2.4 Ortsteil Kienbaum .....	21
1.2.5 Ortsteil Mönchwinkel .....	22
1.2.6 Ortsteil Spreeau .....	22
1.3 Siedlungsstruktur .....	22
1.3.1 Ortsteil Grünheide (Mark) .....	22
1.3.2 Ortsteil Hangelsberg .....	23
1.3.3 Ortsteil Kagel .....	24
1.3.4 Ortsteil Kienbaum .....	24
1.3.5 Ortsteil Mönchwinkel .....	24
1.3.6 Ortsteil Spreeau .....	24
1.4 Natürliche Grundlagen, Landschaft und Umwelt .....	25
<b>2. Überörtliche Planungen .....</b>	<b>25</b>
2.1 Landesplanung .....	25
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm .....	25
2.1.2 Landesentwicklungspläne .....	26
2.1.3 Klimaplan Brandenburg .....	29
2.1.4 Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin- Brandenburg in Grünheide (Mark) .....	30

2.2	Regionalplanung .....	31
2.2.1	Die Regionalen Planungsgemeinschaften .....	31
2.2.2	Regionalpläne .....	31
2.3	Landesplanerische Stellungnahme - Anpassung des FNP an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	34
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Entwicklungsziele der Gemeinde .....</b>	<b>45</b>
<b>Teil A3 – DIE EINZELNEN SACHBEREICHE – GEPLANTE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE...</b>		<b>48</b>
<b>1.</b>	<b>Funktion „Wohnen“ .....</b>	<b>48</b>
1.1	Bevölkerung .....	48
1.1.1	Bevölkerungsentwicklung .....	48
1.1.2	Altersstruktur der Bevölkerung .....	51
1.1.3	Bevölkerungsprognose .....	51
1.2	Wohnungen und Gebäude .....	58
1.2.1	Entwicklung des Wohngebäude- und Wohnungsbestand .....	59
1.2.2	Zusammensetzung des Gebäudebestands: Einfamilien- und Doppel- und Mehrfamilienhäuser .....	59
1.3	Wohnungspolitische Ziele der Gemeinde Grünheide (Mark) - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) aus dem Jahr 2017 und 1. Änderung aus dem Jahr 2024 .....	60
1.4	Wohnbauflächenausweisung .....	62
1.4.1	Neue Anforderungen an die Wohnbauflächenentwicklung aufgrund der Tesla-Ansiedlung .....	62
1.4.2	Eigenentwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) gemäß Landesentwicklungsplan LEP HR - Herleitung der 1 ha- Grenze .....	63
1.4.3	Wachstumsreserve im Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit Lage im Berliner Umland .....	64
1.4.4	Einwohnerzahlen und daraus resultierender Wohnflächenbedarf für Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve .....	65
1.4.5	Baulücken und Kleinst-Potenzialflächen .....	66
1.4.6	Wohnbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen der Innenentwicklung .....	67
1.4.7	Wohnen in gemischten Bauflächen .....	69
1.4.8	Mischbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen .....	70
1.4.9	Neuausweisung von Wohnstandorten .....	72
1.5	Zielabweichungsverfahren nach Raumordnungsgesetz .....	77
<b>2.</b>	<b>Funktion „Bildung, Kultur und Gesundheit“ .....</b>	<b>78</b>
2.1	Kindertagesstätten .....	78
2.2	Kinderspielflächen .....	80
2.3	Schulen .....	80
2.4	Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen .....	83
2.5	Sonstige Öffentliche Einrichtungen .....	84
2.6	Feuerwehr .....	84
2.7	Kirchliche Einrichtungen .....	85
2.8	Medizinische Versorgung und Pflege .....	85
2.9	Sportvereine und Sportstätten .....	86
<b>3.</b>	<b>Funktion „Arbeiten“ .....</b>	<b>88</b>



3.1	Wirtschaftsstruktur.....	88
3.1.1	Beschäftigungsstatistik.....	88
3.1.2	Pendlerverflechtungen .....	95
3.1.3	Unternehmensstruktur.....	97
3.2	Gewerbeflächen Bestand.....	100
3.2.1	Bestand – bauliche Gewerbeflächen bisherigen Flächennutzungsplan .....	100
3.2.2	Bestand – Gewerbeflächen in Bebauungsplänen.....	102
3.2.3	Bestand – Gewerbeflächen laut Landesplanerischem Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) .....	103
3.2.4	Bestand – Gewerbeflächen nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	106
3.2.5	Bestandserhebung – Fazit .....	107
3.3	GewerbeEntwicklung.....	107
3.3.1	Gewerbeflächenausweisung in Bebauungsplänen .....	109
3.3.2	Gewerbeflächenreduzierung im Flächennutzungsplan.....	117
3.4	Land- und Forstwirtschaft.....	118
3.4.1	Landwirtschaft .....	118
3.4.2	Forstwirtschaft .....	118
4.	<b>Funktion „Verkehr“ .....</b>	<b>119</b>
4.1	Bestand Verkehr .....	119
4.1.1	Straßenverkehr.....	119
4.1.2	Straßenverkehrszahlen .....	121
4.2	Straßenverkehrsanalyse und -prognose .....	122
4.3	Neuausweisung Flächen für den Verkehr .....	125
4.3.1	Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ .....	125
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ .....	128
4.4	Schienenverkehr .....	130
4.4.1	Fern- und Regionalbahnstrecke.....	130
4.4.2	Verlegung des Bahnhofs Fangschleuse.....	132
4.4.3	Tesla-Shuttle.....	132
4.5	Wasserverkehr .....	132
4.6	Sonstiger öffentlicher Nahverkehr, ruhender Verkehr, Rad- und Fußwege .....	134
4.6.1	Busverkehr .....	134
4.6.2	Öffentliche Parkplätze .....	134
4.6.3	Fuß- und Radwege/ Wanderwege .....	135
5.	<b>Funktion „Fremdenverkehr und Erholung“ .....</b>	<b>139</b>
5.1	Sonderbauflächen, die der Erholung dienen.....	139
5.2	Bedeutung von Tourismus in der Gemeinde Grünheide (Mark).....	139
5.3	Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet .....	141
5.4	Sonderbaufläche Camping.....	141
5.5	Sonderbaufläche Erholung bzw. Freizeit und Erholung .....	142
6.	<b>Funktion „Versorgung“ .....</b>	<b>145</b>
6.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs .....	145
6.2	Nahversorgungskonzept der Gemeinde Grünheide (Mark).....	146
6.2.1	Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm.....	146

6.2.2 Einzelhandel in den Einzelbereichen .....	147
6.2.3 Auswirkungen auf die Bauleitplanung .....	150
6.3 Sonderbaufläche Nahversorgung .....	152
6.4 Ver- und Entsorgung .....	152
6.4.1 Wasserversorgung .....	152
6.4.2 Abwasserbeseitigung .....	153
6.4.3 Energieversorgung .....	154
6.4.4 Kommunale Wärmeplanung.....	154
<b>7. Erneuerbare Energien.....</b>	<b>154</b>
<b>8. Funktion „Umwelt.....</b>	<b>156</b>
8.1 Innerörtliche Grünflächen .....	156
8.2 Landschaftsplan .....	157
8.3 Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung .....	159
<b>9. Sonstige Darstellungen .....</b>	<b>159</b>
9.1 Sonstige Sonderbauflächen .....	159
9.1.1 Sonderbauflächenausweisung .....	159
9.2 Bau- und Kulturdenkmale.....	160
9.3 Bodendenkmäler .....	161
9.4 Altlasten.....	164
9.5 Kampfmittel .....	166
9.6 Genehmigungsbedürftige Anlagen.....	166
9.7 Flächen für die Rohstoffgewinnung.....	168
9.8 Überschwemmungsgrenzen .....	170
9.9 Trinkwasserschutzzone.....	177
9.10 Überörtliche Leitungen .....	179
<b>10. Flächenverteilung.....</b>	<b>182</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ortsteile der Gemeinde Grünheide (Mark).....	13
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	28
Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung .....	29
Abbildung 4: Bevölkerungswachstum der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	49
Abbildung 5: Altersstrukturen im Vergleich (Stand: 31.08.2018).....	51
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2030 .....	52
Abbildung 7: Bezugsräume des CIMA-Gutachtens im Kooperationsraum .....	55
Abbildung 8: Prognose Bevölkerung Grünheide (Mark).....	57
Abbildung 9: Entwicklung von Anzahl Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnfläche in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	59
Abbildung 10: Wohngebäude mit Anzahl Wohnungen in der Gemeinde Grünheide (Mark).....	60
Abbildung 11: Anlage Trainingszentrum Kienbaum.....	87
Abbildung 12: Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden 2010 - 2015 .....	92
Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden 2015 - 2020 .....	93
Abbildung 14: Arbeitsplatzverteilung nach Gemeinden 2010.....	94
Abbildung 15: Pendersalden der Gemeinden 2020 .....	97
Abbildung 16: Kooperationsraum für die Umfeldentwicklung.....	105
Abbildung 17: Bebauungsplan Nr. 60 "Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord" .....	111
Abbildung 18: Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 60. Gelb = LSG Müggelspree-Löcknitzer Wald und Seengebiet“ .....	112
Abbildung 19: Neue Grenzziehung (rot) von LSG Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet.....	112
Abbildung 20: B-Plan Nr. 57 (Stand 14.12.2023) .....	113
Abbildung 21: Lage des Geltungsbereiches Nr. 57 in Bezug zu Schutzgebieten .....	115
Abbildung 22: Reduzierung der Gewerbeflächen im Norden aufgrund LSG .....	116
Abbildung 23: B-Plan Nr. 57 (Stand 24.01.2025) .....	117
Abbildung 24: Kugel Gewerbliche Baufläche 3.6 .....	118
Abbildung 25: Verkehrliche Anbindung der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	121
Abbildung 26: Dauerzählstellen.....	122
Abbildung 27: Netzzustand 2019/2021 .....	124
Abbildung 28: Verkehrsbelastung in Ortslagen .....	124
Abbildung 29: Bebauungsplan Nr. 60 "Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord", Satzung .....	126
Abbildung 30: Übersichtsplan zur Gesamtverkehrslösung .....	127
Abbildung 31: Neuausweisung Verkehrsflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans.....	128
Abbildung 32: B-Plan Nr. 57 (Stand 24.01.2025) .....	129
Abbildung 33: Neuausweisung Verkehrsfläche Hangelsberg Nord im Entwurf des Flächennutzungsplans .....	130
Abbildung 34: Auszug Liniennetz des Regionalverkehrs Brandenburg und Berlin .....	131
Abbildung 35: Bahnhof Hangelsberg Park & Ride-Parkplätze nördlich und südlich als Symbole ....	135
Abbildung 36: Route des 66-Seen-Wanderwegs durch die Gemeinde Grünheide (Mark) .....	136
Abbildung 37: Route des Jakobswegs durch die Gemeinde Grünheide (Mark).....	136

Abbildung 38: Bestehende Radverkehrsanlagen in Grünheide (Mark).....	137
Abbildung 39: Übersicht Tesla Radwege.....	139
Abbildung 40: Anlage Störitzland im Ortsteil Spreeau .....	143
Abbildung 41: Gästeankünfte in Beherbergungsbetrieben der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	144
Abbildung 42: Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der Gemeinde Grünheide (Mark).....	144
Abbildung 43: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen Gemeinde Grünheide (Mark).....	148
Abbildung 44: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung .....	150
Abbildung 45: Ausbau der erneuerbaren Energien in kWh in der Gemeinde Grünheide (Mark).....	154
Abbildung 46: Bodendenkmäler .....	164
Abbildung 47: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete .....	170
Abbildung 48: Hochwasserrisikogebiete (HQ-extrem) .....	171
Abbildung 49: Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg .....	173
Abbildung 50: Trinkwasserschutzzonen .....	178

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Darstellungen des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) .....	14
Tabelle 2: Einwohnerzahl Grünheide (Mark) und Ortsteile.....	48
Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Grünheide (Mark).....	49
Tabelle 4: Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung .....	50
Tabelle 5: Abschätzung der durch Tesla ausgelösten Zuzüge nach Berlin und Brandenburg .....	53
Tabelle 6: Abschätzung der in den Kooperationsraum zuziehenden Arbeitskräfte .....	54
Tabelle 7: Szenarien zur gemeindebezogenen Verteilung des prognostizierten Zuzugs .....	56
Tabelle 8: Gegenüberstellung Bevölkerungsprognosen Grünheide (Mark) .....	58
Tabelle 9: Wohnungs- und Gebäudebestand am 31.12.2022 in der Gemeinde Grünheide (Mark).....	59
Tabelle 10: Empfohlene Baudichte im LEP HR.....	64
Tabelle 11: Einwohnerzahlen der Ortsteile und Wohnflächenbedarfe.....	65
Tabelle 12: Verfügbare Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Grünheide (Mark) angepasst an Reduzierung der Planungsziele .....	66
Tabelle 13: Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Ergänzungsflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark), welche für die Raumordnung nicht relevant sind .....	67
Tabelle 14: Bestehende gemischte Bauflächen, inkl. Flächen, die in wirksamen FNPs ausgewiesen, aber nicht realisiert wurden und nicht relevant für die Raumordnung sind.....	70
Tabelle 15: Wohnbauflächen mit guter oder mittlerer Eignung .....	73
Tabelle 16: Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Neuaufstellung des FNP .....	74
Tabelle 17: Zusammenfassung der Wohnungs-/ Wohnflächenbedarfe .....	76
Tabelle 18: Verbleibende EEO für weitere Planungen in der Gemeinde Grünheide .....	77
Tabelle 19: Verbleibende Wachstumsreserve für weitere Planungen im GSP Grünheide.....	78
Tabelle 20: Kindertagesstätten (Stand: Juli 2023).....	79

Tabelle 21: Bedarfscheck in drei Szenarien zum Kitaplatzbedarf (Maximalkapazität von 571 Plätzen) und Hortplatzbedarf (Maximalkapazität von 520 Plätzen) in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	80
Tabelle 22: Öffentlich zugängliche Kinderspielflächen .....	80
Tabelle 23: Bedarfscheck in drei Szenarien zu Bedarfen an Grundschulen (Maximalkapazität 32 Klassen/ Schule) und weiterführenden Schulen in der Gemeinde Grünheide (Mark) (Maximalkapazität 20 Klassen/ Schule) .....	81
Tabelle 24: Grundschulen .....	81
Tabelle 25: Weiterführende Schulen .....	81
Tabelle 26: Flächenneuausweisung Schulstandorte .....	82
Tabelle 27: Jugendclubs der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	83
Tabelle 28: Bedarfscheck in drei Szenarien zur potenziellen Nachfrage von Jugendlichen zwischen 12 und 18 Jahren in der Gemeinde Grünheide (Mark) — 1.080 potenzielle Nutzerinnen und Nutzer .....	84
Tabelle 29: Ausstattung der Gemeinden mit Feuerwehrrätehäusern .....	85
Tabelle 30: Sportanlagen .....	86
Tabelle 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	88
Tabelle 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Oder-Spree .....	89
Tabelle 33: Pendlerbewegungen im Landkreis Oder-Spree .....	90
Tabelle 34: Herkunft der bei Tesla Beschäftigten .....	91
Tabelle 35: Sv-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im LK Oder-Spree am 31.12.2016 bis 2020 .....	95
Tabelle 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Oder-Spree .....	96
Tabelle 37: Rechtliche Einheiten (ehemals bezeichnet als Unternehmen) .....	98
Tabelle 38: Niederlassungen nach Wirtschaftszweig (WZ 2008) nach Region (Stand: 2019) .....	99
Tabelle 39: Gewerbliche Bauflächen im wirksamen FNP Gemeinde Grünheide (Mark) .....	101
Tabelle 40: Rechtskräftige B-Pläne mit Flächen für Gewerbe in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	103
Tabelle 41: Gewerbeflächenpotenziale im Kooperationsraum (Stand: 2021) .....	106
Tabelle 42: Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV), einschließlich Schwerlastverkehr (SV) .....	122
Tabelle 43: Betriebe und Einrichtungen für Fremdenverkehr .....	142
Tabelle 44: Entwicklung im Fremdenverkehr 2008 bis 2017, Betten und Betriebe .....	143
Tabelle 45: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Grünheide (Mark) bis 2030 .....	145
Tabelle 46: Anzahl der Nahversorgungsbetriebe in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	147
Tabelle 47: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Warengruppen .....	149
Tabelle 48: Vorhandene und geplante Sondergebiete „Erneuerbare Energien“ .....	156
Tabelle 49: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oder-Spree (Stand: 31.12.2021) .....	160
Tabelle 50: Liste Bodendenkmale Gemeinde Grünheide (Mark) (Stand 31.12.2023) .....	161
Tabelle 51: Altlasten im Untersuchungsgebiet .....	164
Tabelle 52: Genehmigungsbedürftige Anlagen in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	166
Tabelle 53: Übersicht des Leitungsbestandes in der Gemeinde Grünheide (Mark) .....	180

## **TEIL A1 – EINFÜHRUNG**

### **1. AUFGABE UND BEDEUTUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans stellt das BauGB in der neuesten Fassung dar. Der Flächennutzungsplan ist, sobald erforderlich, für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

Ein Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten; er stellt allerdings eine planerische Selbstbindung für die Gemeinde und die öffentlichen Planungsträger dar, soweit diese dem Plan zugestimmt haben. Die Gemeinde hat ihre Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher auch die Bezeichnung als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellung der Bauflächen (allgemeine Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO) im Flächennutzungsplan wird in den Bebauungsplänen als Baugebiete konkretisiert. Die parzellenscharfe Darstellung und somit auch rechtsverbindliche Ausweisungen und Festsetzungen bleiben dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Von daher ist eine parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan nicht notwendig und oftmals auch nicht möglich.

Indirekten Einfluss auf die Bodenpreise haben die Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Ableitung eines Rechtsanspruches auf Genehmigungen, Aufstellung eines Bebauungsplanes etc. ergibt sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht.

### **2. NOTWENDIGKEIT**

Die Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen stehen durch die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory in Grünheide (Mark) vor einer veränderten Situation in Bezug auf die gemeindliche Entwicklung. Vor diesem Hintergrund soll eine Planungsgrundlage erarbeitet werden, welche den Anforderungen an aktuelle und künftige Herausforderungen der Bauleitplanung Rechnung trägt. Dabei ist ein Abgleich mit den aktuellen landesplanerischen Konzepten vorzunehmen, die im Zuge der Ansiedlung der Tesla-Fabrik entwickelt wurden. Beide Gemeinden haben für ihre jeweiligen Ortsteile rechtsgültige Flächennutzungspläne, welche schon vor mehr als 20 Jahren aufgestellt und zum Teil mehrfach geändert wurden. Die bestehenden Pläne sollen in flächendeckende Flächennutzungspläne mit Umweltbericht (nach §§ 5 bis 7 BauGB) sowie als je integralen Bestandteil in einen Landschaftsplan (nach BbgNatSchAG i. V. m. § 11 BNatSchG) überführt, überarbeitet, bereits erfolgte Änderungen eingearbeitet und der aktuellen Entwicklung angepasst werden.

Die Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen stellen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB auf. Dieser Flächennutzungsplan wird in zwei, sich jeweils auf die Gemeinde beziehenden Dokumenten, dargestellt. Die Darstellungen sind, entsprechend den in § 204 BauGB gestellten Anforderungen, miteinander abgestimmt.

Beide Gemeinden haben im März 2022 eine Kooperationsvereinbarung über die Zusammenarbeit der Gemeinde Grünheide (Mark) mit der Gemeinde Spreenhagen als Träger der Planungshoheit, vertreten durch das Amt Spreenhagen, zur Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans geschlossen, der die Siedlungsentwicklung in Folge der Tesla-Ansiedlung, im Rahmen des landesplanerischen Konzeptes zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory steuern soll. Da die Gründung eines Planungsverbands nach § 205 BauGB nicht zwingend erforderlich ist, werden für die Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen jeweils eigenständige Flächennutzungspläne auf der Grundlage

der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) erarbeitet, aber gemäß der Kooperationsvereinbarung gemeinsam betrachtet. Gemeinsame Entwicklungsziele, wie die Siedlungsflächenerweiterungen, werden zwischen den Gemeinden auf der Grundlage des Landesplanerischen Konzeptes zur *Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)* abgestimmt.

Gemäß § 204 BauGB sollen benachbarte Gemeinden einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern. Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden; die Gemeinden können vereinbaren, dass sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche erstreckt. Ist eine gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich, genügt anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen.

Mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung zwischen den beiden Gemeinden haben die Gemeinden diese Vereinbarung getroffen. Es wird in der Kooperationsvereinbarung klargestellt, dass das Ziel „die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes ist, der die Siedlungsentwicklung in Folge der Tesla-Ansiedlung, im Rahmen des landesplanerischen Konzeptes zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory, steuern soll. Die Kooperationspartner sind sich einig, dass die Steuerung der Siedlungsentwicklung in Folge der Tesla-Ansiedlung im direkten Umfeld der Tesla-Gigafactory nur gemeinsam erfolgen kann, wie auch im landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory dargelegt worden ist. Dazu ist es erforderlich, für die Gemeinde Grünheide (Mark) und für die Gemeinde Spreenhagen von den im LEP-HR benannten Zielen der Landesplanung abzuweichen und infolgedessen ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen. Für dieses Zielabweichungsverfahren muss die geplante Siedlungsentwicklung in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen klar dargestellt und nachvollziehbar sein.“

Die Darstellungen der Flächennutzungspläne der Gemeinde Grünheide (Mark) und der Gemeinde Spreenhagen werden vereinheitlicht, so dass beide Pläne zusammengeführt werden können. Es erfolgt eine parallele Bearbeitung der Flächennutzungspläne und gemeinsame Abstimmungen während des gesamten Planverfahrens.

Sind die Voraussetzungen für eine gemeinsame Planung nach § 204 Abs. 1 Satz 1 und 4 BauGB entfallen oder ist ihr Zweck erreicht, können die beteiligten Gemeinden den Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet ändern oder ergänzen; vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

### **3. PLANGEBIET**

Die Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Oder-Spree. Die heutige Gemeinde entstand durch den Zusammenschluss von sechs Gemeinden zwischen 2001 und 2003.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Grünheide (Mark) beträgt ca. 127 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde Grünheide (Mark) besteht aus den Ortsteilen:<sup>1</sup>

#### **Grünheide (Mark)**

mit den bewohnten Gemeindeteilen: Alt Buchhorst, Fangschleuse, Grünheide (Mark) - einschließlich Freienbrink (Gemarkung Grünheide (Mark)), Schmalenberg und Klein Wall,

#### **Hangelsberg**

mit den bewohnten Gemeindeteilen: Wulkow und Spreetal,

#### **Kagel**

mit den bewohnten Gemeindeteilen: Kagel-Möllensee und Kagel-Finkenstein,

#### **Kienbaum**

mit dem bewohnten Gemeindeteil: Kienbaum-Siedlung,

#### **Mönchwinkel**

mit dem bewohnten Gemeindeteil: Neu Mönchwinkel,

#### **Spreeau**

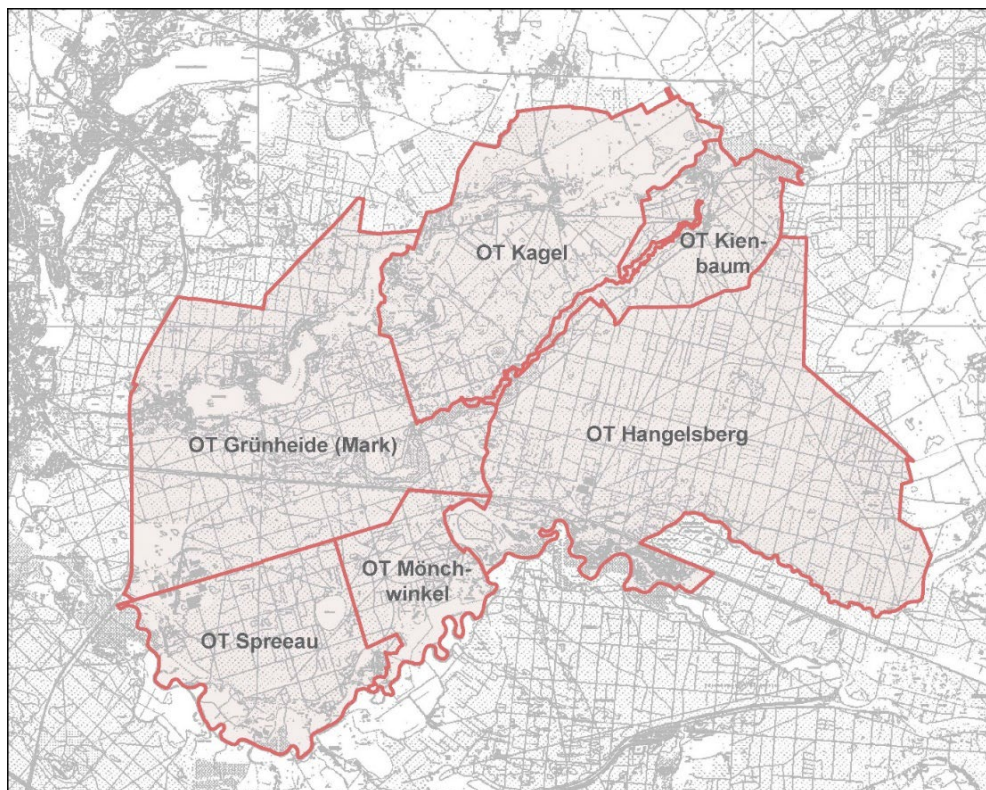
mit den bewohnten Gemeindeteilen: Spreewerder, Storkowfurt, Sieverslake, Freienbrink und Störitz.

---

<sup>1</sup> Gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Grünheide (Mark)



**Abbildung 1: Ortsteile der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Digitaler topografischer Karte M 1:10.000.

#### **4. AUFBAU DES PLANWERKS UND PLANINHALT**

Der Flächennutzungsplan (FNP) besteht aus den Teilen: Planzeichnung im Maßstab 1:10.000, der Begründung sowie dem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung. Der Umweltbericht ergänzt den FNP und stellt die Auswirkung der Planung auf die gesamte Umwelt dar. Dabei werden zudem die Neuausweisungen und die Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen FNP betrachtet. Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

In der Planzeichnung sind die Entwicklungsabsichten der Gemeinde mit den Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB zum Ausdruck gebracht. Dargestellt werden insbesondere:

- die Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen,
- die Gliederung der Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen),
- die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des öffentlichen und privaten Bereichs,
- die Trassen und Flächen für den Verkehr sowie überörtliche Leitungen (z. T. nachrichtlich),
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen.

**Tabelle 1: Darstellungen des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark)**

<b>Art der Bodennutzung</b>	<b>Ggf. Zweckbestimmung</b>
<b>Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Art der Nutzung</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) – i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO)	
<b>Wohnbaufläche</b>	-
<b>Gemischte Baufläche</b>	-
<b>Gewerbliche Baufläche</b>	-
<b>Sonderbaufläche</b>	Wochenendhausgebiet, Freizeit und Erholung, Sport, , VR WEN (Vorranggebiet Windenergienutzung), Solarthermie, Photovoltaik , Hotel, Klinik, Camping, Botschaft, Nahversorgung, Bildung/Forschung und Entwicklung.
<b>Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	Öffentliche Verwaltung, Schule, Kirche, Kindertagesstätte, Kinderheim, Kulturelle Zwecke, Sportliche Zwecke, Feuerwehr, Soziale Zwecke, Seniorenheim, Jugendclub,.
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
<b>Autobahn</b>	-
<b>Überörtliche bzw. Haupteerschließungsstraße</b>	-
<b>Öffentlicher Parkplatz</b>	-
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	
<b>Ver- und Entsorgungsflächen</b>	Elektrizität, Gas, Abwasser, Erdöl, Fernwärme
<b>Ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen</b>	Gas, Öl und Elektrizität
<b>Grünflächen</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	
<b>Grünfläche</b>	Parkanlage, Festwiese, Kleingärten, Friedhof, Garten-/Grabeland, Naturnahe Grünfläche, Spielplatz, Sportplatz, Radsportanlage, Wassersportanlage, Badestelle,.
<b>Gewässerrandstreifen</b>	-
<b>Wasserflächen</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
<b>Wasserfläche</b>	-
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)	
<b>Landwirtschaftliche Fläche</b>	-
<b>Waldfläche</b>	-
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	

Art der Bodennutzung	Ggf. Zweckbestimmung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-
<b>Nachrichtliche Übernahme</b> (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet.
Bodendenkmal	-
Einzeldenkmal	-
Flächen, die für den Abbau von Rohstoffen bestimmt sind	Flächen, für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen	Trinkwasserschutz (Schutzzonen III A und B)
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	-
Hochwasserrisikogebiete	Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)
Bergbaubeschränkungsgebiete	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Richtfunkstrecke mit Schutzbereich	
Altlasten und Altlastenverdachtsflächen/-standort	

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

Die Darstellungen erfolgen entsprechend der gesamtkommunalen Planungsebene in allgemeiner Form. Die Flächendarstellung ist generalisiert, d. h., dass grundsätzlich keine flurstücksbezogene Darstellung erfolgt und nur die Standorte und Verkehrsstrassen übergeordneter Art dargestellt sind.

In der Planzeichnung wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Dies erweitert den möglichen planerischen Handlungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung. Sonderbauflächen werden mit einer textlichen Ergänzung hinsichtlich ihrer beabsichtigten Nutzung konkretisiert.

Als Kartengrundlage für den Flächennutzungsplan dient die Digitale Topografische Karte M 1:10.000 mit Stand 2018 - 2021.

## 5. BEARBEITUNGSSCHRITTE UND VERFAHRENSABLAUF

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt entsprechend der jeweiligen Ortsteile über verschiedene rechtswirksame Flächennutzungspläne, deren unterschiedlicher Darstellungscharakter in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen der Flächennutzungspläne sowie des Landesplanerischen Konzeptes zur *Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)* vereinheitlicht wurde.

## **5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS NEUAUFSTELLUNG FNP**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) hat am 17.06.2021 die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen unter Berücksichtigung der notwendigen Aktualisierung der Landschaftspläne beschlossen. Ziel ist die Darstellung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) für die nächsten Jahre, auch in Bezug auf das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark). Das Planwerk soll Bestandteil eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes mit der Gemeinde Spreenhagen werden.

Beide Gemeinden haben im März 2022 eine Kooperationsvereinbarung über die Zusammenarbeit der Gemeinde Grünheide (Mark) mit der Gemeinde Spreenhagen als Träger der Planungshoheit, vertreten durch das Amt Spreenhagen, zur Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans geschlossen, der die Siedlungsentwicklung in Folge der Tesla-Ansiedlung, im Rahmen des landesplanerischen Konzeptes zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory steuern soll (siehe hierfür Teil A1 - Notwendigkeit).

## **5.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER ORTSBEIRÄTE, DER NACHBARGEMEINDEN SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des FNP gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.07.2024 bis 02.08.2024 statt. Parallel dazu erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2024 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die frühzeitige Veröffentlichung wurde ortsüblich in Schaukästen der Gemeinde Grünheide (Mark) und im Internet bekanntgemacht.

Die Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen stellen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit jeweiligen, sich auf die einzelnen Gemeinden beziehenden Ortsteilen auf. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden zu verschiedenen Zeitpunkten durchgeführt. Begründet liegt dies in gemeinde-internen Prozessen, insbesondere der durchgeführten Einwohnerbefragung zur Waldumwandlung bezogen auf die weitere Entwicklung des Teslastandes und einer Wohnbaufläche im OT Hangelsberg und erforderlichen Abstimmungen mit Forst- und Umweltbehörden.

Vonseiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen 28 Stellungnahmen ein. Die beteiligten Nachbargemeinden haben 4 Stellungnahmen abgegeben. Aus der Öffentlichkeit gingen 14 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Ortsteilbeiräten und der Nachbargemeinden wurden ausgewertet. Neben verschiedenen redaktionellen Anpassungen wurden insbesondere in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und den Ortsbeiräten folgende wesentliche Änderungen im Entwurf der Planzeichnung des Flächennutzungsplans berücksichtigt:

- Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen und zukünftigen Wohnungsbedarf im Ortsteil Grünheide (Mark) – Am Rathaus und nördlich vom Löcknitz-Campus bis zum südlichen Ortsrand
- Kleine Abrundungsflächen straßenbegleitend an der Charlottenstraße OT Grünheide (Mark) und am Siedlerweg im OT Kagel, straßenbegleitende Flächen im OT Mönchwinkel

- Reduzierung von Wohnbauflächen an der Dorfstraße im Gemeindeteil Freienbrink und an der Altbuchhorster Straße zu Gunsten des Erhaltens von Waldflächen und reduzieren von Wohnbauflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet in Teilen der Straße Am Spreeufer
- Änderung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen nach Prüfung der Bestandsflächen
- Wochenendhausgebiet am Wiesenweg bleibt bestehen und wird nicht in Wohnbaufläche umgewandelt
- Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr in den OT Hangelsberg Berliner Damm/Hauptstraße und Neue Spreeauer Straße im OT Mönchwinkel (BP Nr. 53)
- Reduzierung der geplanten Parkplatzfläche südlich vom Bahnhof Hangelsberg
- Reduzierung der nördlichen gewerblichen Baufläche im OT Kagel auf den vorhandenen Bestand
- Differenzierte Ausweisung der Sonderbauflächen für „Erneuerbare Energien“
- Anpassung der Sonderbaufläche Vorranggebiet Windenergienutzung an die Fläche des Teilregionalplans Erneuerbare Energien
- Ausweisung von Sonderbauflächen Photovoltaik im OT Kagel
- Flächenhafte Darstellung der Solarthermieanlage in OT Kienbaum
- Übernahme der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Entwurf des Landschaftsplans

Die Begründung wurde ergänzt, der Entwurf des Umweltbericht wurde als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Der Entwurf des Landschaftsplan (Text und Kartenwerk) wurde erarbeitet.

### **5.3 FORMELLE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER NACHBARGEMEINEN SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Parallel zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erneut erfolgen. Die erneute Veröffentlichung wird ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneuten Beteiligungen werden in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen parallel durchgeführt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **5.4 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **5.5 GENEHMIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **5.6 INKRAFTTRETEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark) am ... im ... tritt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark) in Kraft.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **5.7 UMWELTPRÜFUNG IM RAHMEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren, so auch bei der hier vorliegenden Aufstellung eines Flächennutzungsplans, ist gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB erfordert. In diesem Bericht sollen die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Umweltprüfung ermittelt wurden, detailliert beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt einen eigenständigen Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan gemäß § 2a BauGB dar und ist entsprechend Teil der hier vorliegenden Begründung. Die wesentlichen Inhalte dieses Berichts sind durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie durch Anhang 1 der EU-Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SUP-Richtlinie) vorgegeben.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Flächennutzungsplans erstellt.

## **6. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **TEIL A2 – GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSSZIELE**

### **1. ALLGEMEINES**

#### **1.1 LAGE DER GEMEINDE IM GROßRAUM**

Die Gemeinde Grünheide (Mark) grenzt im Norden an die amtsfreien Gemeinden Woltersdorf und Rüdersdorf bei Berlin (Landkreis Märkisch-Oderland), im Nordosten an die Gemeinde Rehfelde (Amt Märkische Schweiz) und die amtsfreie Stadt Müncheberg, im Osten an die amtsfreie Gemeinde Steinhöfel, im Südosten an die amtsfreie Stadt Fürstenwalde/Spree, im Süden und Südwesten an die Gemeinden Spreehagen und Gosen-Neu Zittau (Amt Spreehagen) und im Westen an die amtsfreie Stadt Erkner.

#### **1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG<sup>2</sup>**

##### **1.2.1 Ortsteil Grünheide (Mark)**

Der Aufenthalt von Menschen im Grünau Grünheider Wald- und Seengebiet ist bereits für die Steinzeit durch Funde auf der Lindwallinsel belegt. Mit der Einwanderung der Illyrer um 1000 vor Christus nahm ein handwerklich geschicktes Volk das Land in Besitz. Aus dieser Epoche stammen die Funde eines Gräberfeldes in Fangschleuse und die Überreste einer Töpferwerkstatt am Peetzsee. Nach einer zwischenzeitlichen Besiedlung durch germanische Stämme kamen im 6. Jahrhundert nach Christus die Westslawen in die hiesige Gegend. Eine ihrer Siedlungen befand sich auf der Halbinsel zwischen Möllensee und Peetzsee. Viele der heutigen Orts- und Flurnamen sind slawischen Ursprungs wie z. B. Löcknitz, Baberowsee, Dämeritzsee.

Die erste urkundliche Erwähnung "Grüne Heyde" ist im Jahre 1543 datiert. Im Jahre 1662 wurde am "Kleinen Wall" an der Löcknitz eine Schneidemühle errichtet. Eine planmäßige Besiedlung erfolgte jedoch erst unter Friedrich II. Zwischen 1749 und 1751 entstand der Ort Werlsee. 1934 wurde der Ortsteil Werlsee in Grünheide umbenannt. 1763 Schmalenberg, Kleinwall, Alt Buchhorst, Bergluch, Gottesbrück und Fangschleuse.

Die Entwicklung der Großstadt Berlin beschleunigte auch die Entwicklung des von Rüdersdorf verwalteten III. Heidedistrikts um die Seenlandschaft von Grünheide. Holzschläger, Fuhrleute, Flößer und Teerschweler bekamen hier ihr Auskommen, weil in Berlin die Baustoffe benötigt wurden. Die Baustoffe der Ziegeleien in Herzfelde und Finkenstein wurden ebenfalls über die Wasserstraße nach Berlin transportiert. Zur Optimierung der Transportleistungen wurden die natürlichen Verbindungen zwischen Möllen-, Peetz- und Werlsee kanalisiert, ebenfalls die alte Löcknitz zu den Berliner Seen.

Diese Wasserstraße begünstigte später auch die Personenschifffahrt, die sich ab 1890 entwickelte. Allein in Grünheide waren sechs Reedereien ansässig. Die Hauptstädter konnten nun unter angenehmen Reisebedingungen über den Wasserweg Grünheide erreichen. Im Ort gab es 31 Gaststätten, mehrere mit größeren Tanzsälen.

---

<sup>2</sup> aus <https://www.gruenheide-mark.de/> (Start -> Grünheide); Zugriff am 07.08.2023

Mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin - Frankfurt (Oder) im Jahre 1842 und der Einrichtung des Haltepunktes Fangschleuse ab 1879 gehörte die Abgeschiedenheit der Heidedörfer der Vergangenheit an. Der Anschluss Erkner an den Berliner Vorortverkehr und die Inbetriebnahme des Dampfverkehrs auf den umliegenden Gewässern 1880/82 führte zur Entdeckung der Wald- und Seenlandschaft für den Ausflugsverkehr. In kurzer Zeit entstanden Hotels und Gasthäuser in Grünheide. Nach dem 2. Weltkrieg richteten Betriebe besonders aus Sachsen und Thüringen zahlreiche Erholungsheime und Ferienunterkünfte ein und es entstanden Campingplätze und viele private Wochenendhäuser, meist als Bungalows.

### **1.2.2 Ortsteil Hangelsberg**

Hangelsberg ist historisch gesehen der jüngste Ortsteil der Gemeinde Grünheide (Mark). Erst 1748 ist er in einer preußischen Landkarte eingetragen. Archäologische Funde an der Stätte Unsal und am Zettelberg belegen allerdings, dass bereits in der Bronzezeit slawische Volksgruppen, vor allem Wenden, hier am Rande des Berliner Urstromtals gesiedelt haben.

„Ältester Hangelsberger“ ist der Hangelsberg - gelegen am westlichen Ortseingang - als Rest einer späteiszeitlichen Parabeldüne. Aufgeweht wurde er vor 12.000 Jahren. Heute gilt er als die wohl geschichtsträchtigste bewohnte Binnendüne Brandenburgs und ist Namensgeber für den Ortsteil. Landschaftsgestalter war vorrangig die mäandrierende Spree.

Geprägt wurde die Dorfentwicklung durch die riesigen Waldflächen ringsum. Erste Siedler waren Förster und Teerbrenner, später Köhler, Jäger, Sägewerker, Holzhändler, Fuhrunternehmer und wenige Landwirte. Ab 1711 führte eine Postverbindung von Berlin nach Frankfurt (Oder) über Hangelsberg. Vor Ort gab es eine Station für den Pferdewechsel. Noch heute markieren mächtige Eichen den Verlauf der Alten Poststraße, unter anderem vorbei an dem im 13. Jahrhundert durch Zisterzienser gegründeten Gut Wulkow. Teile der Alten Poststraße sind heute als Spreeradweg touristisch ausgebaut und befahrbar.

Wirtschaftlichen Aufschwung und starken Zuwachs der Einwohnerzahl brachte die 1842 fertiggestellte Eisenbahnstrecke Berlin – Frankfurt (Oder) mit Halt in Hangelsberg. Vor allem gut betuchte Berliner Pensionäre und Rentner entdeckten die reizvolle Landschaft unter anderem als Sommerfrische, Ausflugsziel und Wohnort.

Die das Ortsbild prägenden Villen mit charakteristischen Turmbauten am westlichen Ortseingang stammen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Trotz teilweise fortgeschrittener Alterserscheinungen beeindruckten Sie noch heute durch ihre stilistische Harmonie. Auf Veranlassung von Kaiser Wilhelm II entstand ab 1912 die Garten- und Waldstadt Fürstenwalde-West. Sie wurde im Oktober 1956 der damaligen Gemeinde Hangelsberg zugeordnet und gehört heute wie auch Wulkow und Spreetal zum Ortsteil Hangelsberg in der Gemeinde Grünheide (Mark).

### **1.2.3 Ortsteil Kagel**

Die Gründung des Dorfes Kagel (1375 erstmals urkundlich erwähnt) und seiner fast 650jährigen Geschichte gehen auf die Mönche des Zisterzienser-Ordens zurück. Ab Mitte des 16. Jh., nach der Reformation, gehörte Kagel zum kurfürstlichen Amt Rüdersdorf, später zum Amt Alt-Landsberg. Auf einer sehr detaillierten 1823er Brouillon-Karte war Kagel ein Amtsdorf mit ca. 350 Einwohnern, die auf 18-20 Höfen und ca. 50 sogenannten Hofstellen lebten. Ein Lehnsschulze bewohnte den Kageler Lehnsgutshof, der wirtschaftlich zum ehemaligen Feldklosterhof gehörte. Dieser alten Karte, aufgezeichnet



vor mehr als 200 Jahren, sind detaillierte Namenlisten und nummerierte Flurstücke beigelegt, die alle damaligen Grundbesitzer von Kageler Ländereien auflühren.

So kann die Siedlungsstruktur durch die vollständig aufgezeichneten genauen Kageler Flurnamen und -bezeichnungen bis heute verfolgt werden. Typische landschaftliche Gegebenheiten, wie z. B. Wiesen, Wälder, Ackerflächen, Werder, Moore, Luche, Bruche, Fließe usw. sind an solchem historischen Kartenmaterial, Ur-Messtischblättern, topographischen oder anderen Spezial-Karten, also auch zu schützende Landschaftsgebiete klar abzulesen. Für Kagel verdeutlicht sich anhand dieser frühen Detail-Karte die Siedlungsgeschichte mit stark zugenommener Wohnbebauung bis heute. Ganze Ortsteile, Möllensee und Finkenstein, sowie neue Wohnsiedlungen auf vormaligem Ackerland, Wald- oder Wiesenflächen entwickelten sich in Kagel. Seit den 90ziger Jahren war die Gemeinde bemüht, bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten Umweltschutzaspekte zu berücksichtigen und wertvolle Naturflächen vor weiteren Eingriffen oder sogar der Zerstörung zu bewahren.

#### **1.2.4 Ortsteil Kienbaum**

Der Ort "Kynbomen" wurde etwa Mitte des 13. Jahrhunderts als Klosterdorf des Klosters Zinna gegründet und befand sich bis ca. 1550 unter dessen Herrschaft. Liebenberg, heute ein Ortsteil Kienbaums, auf der andere Seite der Löcknitz, wurde bereits 1247 urkundlich als "wüstes Städtchen" erwähnt. Noch im 15. Jahrhundert hieß ein Flurstück dort "Die alte Stadt". In frühgeschichtlicher Zeit könnte der Berg als strategisch wichtiger Punkt an einer Passstelle durch das "Rote Luch" Standplatz einer Burganlage gewesen sein. Es gab hier Funde aus slawischer Zeit, darunter große Urnen. Die alte Stadt Liebenberg ist jedoch verschwunden.

Auch Kienbaum ging zweimal unter. Während der Hussitenkriege im 15. Jahrhundert und im Dreißigjährigen Krieg (1618 - 1648) wurde das Dorf völlig vernichtet, jedoch immer wieder aufgebaut. Nach diesem Krieg entstand ein neues kleines Angerdorf. In der Mitte lagen die Kirche, der Krug und später auch die Schule. Auch die bereits 1471 erwähnte Liebenburger Mühle auf der linken Seite der Löcknitz überdauerte die Jahrhunderte.

Kienbaum war im Mittelalter ein bedeutender Ort der Waldbienenzucht. Die Umgebung bot den Bienen damals eine mannigfaltig blühende Pflanzenwelt. Als Bienenstöcke dienten hohle Baumstämme oder sogenannte Klotzbeuten, die in die Bäume gehängt wurden. Honig war zu dieser Zeit sehr begehrt, denn es gab noch keinen Zucker. Alljährlich im August fand hier der "Bienenkonvent" statt, ein Treffen der Beutner und Zeidler (Imker) aus dem Barnimer und Lebuser Land. Eine andere wichtige Erwerbsquelle war der Fisch- und Krebsfang in der Löcknitz. Der Löcknitzkrebis war so begehrt, dass er nach Berlin Köln und Paris versandt wurde. Die Krebspest in den 1870er Jahren machte dem ein Ende.

Als die Handelsstraße nach Frankfurt hier vorbeiführte, war Kienbaum Zoll- und Poststation. Neben der Poststraße über Erkner-Hangelsberg-Fürstenwalde war sie die älteste Verkehrsverbindung zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) und verlief in ihrer Linienführung durch den Kageler Seenpass und den Liebenberger Löcknitzpass. Um 1694 passierten eine fahrende und eine reitende Post den Ort. Dass Kienbaum auch Zollpunkt war, brachte seine Lage an der Löcknitz mit sich. Einen Zollverwalter gab es in Liebenberg noch bis zum Jahre 1800. Die Abgelegenheit des Ortes von den im 20. Jahrhundert ausgebauten Verkehrsverbindungen führte dazu, dass Kienbaum ein Dorf mit ländlichen Verhältnissen blieb.

Am 31.12.2001 wurde Kienbaum als ein Ortsteil in die Gemeinde Grünheide (Mark) eingemeindet. Zu DDR-Zeiten war Kienbaum ein Trainingszentrum des Spitzensports. Heute bereiten sich im Bundesleistungszentrum Athleten aus aller Welt auf ihre Wettkämpfe vor. Es ist eine der größten Sportstätten dieser Art in Deutschland mit vielfältigen Trainingsmöglichkeiten für Olympia- und Leistungssportler.

### **1.2.5 Ortsteil Mönchwinkel**

Mit der Gründung eines Feldklosters im Kagel im Jahre 1249 durch Zisterziensermönche des Klosters Zinna begann der Einfluss der Mönche auf die Entwicklung der Landwirtschaft und Fischerei im hiesigen Gebiet. Mönchwinkel war ursprünglich wahrscheinlich als kleiner Außenposten des Feldklosters angelegt, um hier Landwirtschaft und Fischerei zu betreiben. Der "Mongkewinkel" wurde erstmals 1471 erwähnt. Im Jahre 1630 wurde Mönchwinkel erstmals als Ortschaft urkundlich erwähnt.

Unter Friedrich II. wurden zwischen 1740 und 1784 in einem groß angelegten Besiedlungsprojekt Kolonisten in die Mark Brandenburg geholt. Es entstanden die Orte Grünheide, Sieverslake, Bergluch, Alt Buchhorst und Erkner. Im Jahre 1880 wurde die Schule Neu Mönchwinkel eröffnet. 120 Kinder, die auch aus den umliegenden Gemeinden hierherkamen, wurden gemeinsam im Klassenzimmer unterrichtet. Das bis 1975 als Schule genutzte Backsteinhaus beherbergt heute das sehenswerte Mönchwinkler Heimatmuseum. Hier werden Gerätschaften und Gebrauchsgegenstände zu den Themenbereichen Landwirtschaft, Hauswirtschaft, Handwerk und Wohnen ab ca. 1900 gezeigt.

Mönchwinkel gehörte ab 1889 zu Spreeau, 1927 wurde der damals 254 Einwohner zählende Ort eine selbständige Gemeinde.

### **1.2.6 Ortsteil Spreeau**

Zum Ortsteil Spreeau gehört neben dem namensgebenden Ortsteil Spreeau auch Spreewerder, Sieverslake, Störitz und Freienbrink. Die früheste urkundliche Erwähnung eines dieser Orte findet sich in einer Klageschrift aus dem Jahre 1420. Darin wird von einer Auseinandersetzung an der Storkowschen Furt berichtet. Storkowfort ist der alte Name Spreeaus. Eine Furt bezeichnet einen Flußübergang. Die damals viel breitere und seichtere Spree wurde an geeigneten Stellen mit Pferden oder Fuhrwerken durchquert. Storkowfort war also die Furt auf dem Wege nach Storkow.

Durch den Bau einer hölzernen Brücke im Jahre 1906 wurde die Fähre in Storkowfort abgelöst. Der Gemeindeteil Spreewerder, der früher Birkenwerder hieß, bestand zunächst nur aus einem Bauerngehöft, dem Vorwerk Trebuser Scheune. Ab ca. 1926 wurde die Siedlung erbaut, auch das große Gutshaus entstand in dieser Zeit. Das Gebäude wurde zu DDR-Zeiten als Erholungsheim des Ministeriums des Inneren genutzt und befand sich im Ortsteil von Mönchwinkel. Bis 1927 gehörte Mönchwinkel zu Spreeau, mit der Verselbständigung der beiden Gemeinden, wurde der Großteil Spreewerders der damaligen Gemeinde Spreeau zugeordnet, der östlich der Durchgangsstraße liegende Gemeindeteil mit Bauerngehöft und Gutshaus kam zu Mönchwinkel. Seit 2003 gehört der Ortsteil Spreeau der Gemeinde Grünheide (Mark) an.

## **1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR**

### **1.3.1 Ortsteil Grünheide (Mark)**

Die Gemeindeteile Fangschleuse, Grünheide (Mark) und Alt-Buchhorst sind von ländlichem Charakter geprägt. Eingebettet in eine Wald- und Seenlandschaft sind die Siedlungsbereiche voneinander ge-

trennt. Vornehmlich ist kleinteilige Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern sowie Bungalows, aber auch Wohngebiete mit dreigeschossigen Einzel- und Reihenhäusern, wie an der Hubertusstraße in Alt-Buchhorst, vorzufinden. Am nördlichen Ufer der Löcknitz sind stark durchgrünte Gebiete mit Bungalows gelegen. Südlich des Peetzsees befindet sich ein Campingplatz, der ebenfalls mit Bungalows versehen ist.

Im zentralen Bereich des Ortsteils Grünheide (Mark) sind drei- bis viergeschossige Gebäude vorzufinden. Dazu zählen Gebäude der sozialen Infrastruktur, Freizeit- und Erholung sowie Wohngebäude. Der Gebäudekomplex der Median Klinik an der L 231 (Friedrich-Engels-Straße) ist mit einem dreigeschossigen Gebäude mit U-förmigem Grundriss am Werlsee und zwei dahinterliegenden fünfgeschossigen Riegelbauten angelegt. Das Haus am Werlsee des Bundeswehr-Sozialwerks (BwSW) ist ebenfalls als zwei- bis dreigeschossiger Riegelbau ausgebildet.

Nach 1990 ist vieles zur Verbesserung der Lebensqualität in der ehemaligen Gemeinde Grünheide entstanden, wie u. a. das neue Ortszentrum mit Rathaus und Geschäften, die Median Klinik am Werlsee, sechs neue Wohngebiete, Feuerwehrtstützpunkt, Löcknitzhalle und Löcknitzcampus als neuer Betreuungs- und Bildungsstandort sowie Straßenbau und Erschließung.<sup>3</sup>

Schmalenberg ist eine mitten im Wald gelegene ländliche Splittersiedlung im Südosten des Ortsteils Grünheide (Mark). In Klein Wall befindet sich eine Forellenanlage mit einem dreigeschossigen historischen Gebäude und einigen Wirtschaftsgebäuden.

### **1.3.2 Ortsteil Hangelsberg**

Hangelsberg und die bewohnten Gemeindeteile Wulkow und Spreetal, liegen nördlich der Spree, entlang ihrer Windungen, und sind räumlich durch Wald- und landwirtschaftliche Flächen getrennt. Durch den Wulkower Weg und die L 38 (Berliner Damm) sind sie verkehrlich miteinander verbunden. Wulkow und Spreetal sind kleinteilige Siedlungsgebiete mit einer durchgrünten, lockeren baulichen Struktur. Vornehmlich sind, abgesehen von einer Gärtnerei westlich der Siedlung Spreetal, ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Einfamilienhäuser vorzufinden. In Hangelsberg selbst stellt sich dies ähnlich dar, allerdings wird die bauliche Siedlungsstruktur hier durch mehrere, größere Gebäude der sozialen Infrastruktur ergänzt, bspw. die der Montessori-Einrichtungen und die Müggelspreehalle, eine moderne Mehrzweckhalle, in der vielfältige Veranstaltungen unter anderem internationale Boxturniere stattfinden. An der Hangelsberger Straße befinden sich einzelne Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen, inkl. ausgebautem Dachgeschoss. Im Kreuzungsbereich Berliner Damm und Hauptstraße befindet sich am Spreeufer gelegen ein dreigeschossiges, historisches Gebäude, inkl. ausgebautem Mansarddach mit angrenzender ländlicher Hofstruktur. Im Bereich des im Ortsteil Hangelsberg westlich gelegenen Amtes für Forstwirtschaft befindet sich auch das eingeschossige Bürgerhaus Hangelsberg mit einem Veranstaltungsraum für 80 Personen. Nördlich der Bahnstrecke und des Bahnhofs Hangelsberg befindet sich eine überwiegend gewerblich genutzte Liegenschaft (ehemaliges NVA- bzw. MDSG-Gelände) an der L 385 (Straße der Befreiung). Die Gewerbehallen sind an unterschiedliche Nutzer vermietet und die Dachflächen werden überwiegend für die Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen genutzt. Es befinden sich ein zweigeschossiges Bürogebäude sowie drei Wohngebäude,

---

<sup>3</sup> aus <https://www.gruenheide-mark.de/>

zwei bis viergeschossig, in Plattenbauweise in diesem Siedlungsteil. Im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke befindet sich außerdem ein Garagenkomplex, der an unterschiedliche private Nutzer vermietet ist.

### **1.3.3 Ortsteil Kagel**

Der Ortsteil Kagel mit seinen bewohnten Gemeindeteilen Kagel-Möllensee und Kagel-Finkenstein hat sich entlang der Seenlandschaft entwickelt. Die bauliche Struktur entspricht durchgrüntem kleinteiligen Siedlungsgebieten mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern teilweise auch Bungalows in lockerer Bebauung. Am Kiessee befindet sich der Campingplatz Kagel, welcher auch mit Bungalows versehen ist. Am Weg zur Erholung auf der östlichen Seite des Möllensees befinden sich die dreigeschossigen Gebäude des Bildungszentrums Kagel-Möllenhorst der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie und Energie. An der Seestraße sind südöstlich des Liebenberger Sees die Ausläufer des Olympischen und Paralympischen Trainingszentrums Kienbaum, mit Sporthallen und Sportplätzen, gelegen. Des Weiteren befinden sich im Ortsteil Kagel mehrere großflächige landwirtschaftliche Gebäude sowie die Gebäude des Straußenhofs Kagel.

In der Ortsmitte bilden das Bürgerhaus, das Feuerwehrdepot, der Jugendklub, die „Alte Schule“, die Kirche und eine Kindertagesstätte ein attraktives Ensemble. Es entstanden neue Wohngebiete in einer wald- und seenreichen Umgebung.<sup>4</sup>

### **1.3.4 Ortsteil Kienbaum**

Der Siedlungsbereich Kienbaum ist in einer kleinteiligen, durchgrüntem Siedlungsstruktur gegliedert. Im Wesentlichen befinden sich hier ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern und die Dorfkirche. An der L 385 (Puschkinstraße) gegenüber dem Olympischen und Paralympischen Trainingszentrum ist ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau gelegen. Die Gebäude in Plattenbauweise verfügen über drei Geschosse.

Auf der südöstlichen Seite des Liebenberger Sees befindet sich das Olympische und Paralympische Trainingszentrum für Deutschland – Kienbaum mit mehreren Trainingshallen, Sportplätzen und zweigeschossigen Wohnpavillons.

### **1.3.5 Ortsteil Mönchwinkel**

Zwischen Mönchwinkel und dem bewohnten Gemeindeteil Neu Mönchwinkel liegen Wald- und landwirtschaftliche Flächen sowie die verbindende Neue Spreeauer Straße. Die Siedlungsstruktur von Mönchwinkel ist ländlich mit zerstreut angelegten ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern und ist von größeren Garten-, Landwirtschafts- und Waldflächen durchzogen.

### **1.3.6 Ortsteil Spreeau**

Der Gemeindeteil Spreewerder weist eine kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstruktur auf. In Storkowfurt und Sieverslake zeigt sich eine zergliederte, stark durchgrünte Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern, der zweigeschossigen Ortswehr Spreeau, einer zweigeschossigen Kindertagesstätte und einigen gewerblich genutzten eingeschossigen Hallen.

---

<sup>4</sup> aus <https://www.gruenheide-mark.de/>

In Freienbrink ist zum einen eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern sowie vereinzelt dreigeschossigem Geschosswohnungsbau im Randbereich vorzufinden, zum anderen sind hier auch großflächige Gewerbeflächen, mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden sowie Hallen, für verschiedene Logistikstandorte, einer Tankstelle sowie ein feuerwehrtechnisches Trainingszentrum angesiedelt.

Mitten im Wald östlich des Störitzsees befindet sich das Störitzland, ein Freizeitgelände für Klassen- und Schulfahrten, Kinder- und Jugendcamps, Ferienlager und Familienfahrten mit mehreren eingeschossigen Reihungsbungalows und einem dreigeschossigen Gebäude östlich des Störitzsees.

Im Gemeindeteil Freienbrink unmittelbar an der A 10 befindet sich das etwa 300 ha große Werksgebiet der Tesla-Gigafactory, einer der größten Elektroauto-Fabriken mit großflächiger zweigeschossiger Fabrikanlage und mehreren weiteren Hallen, umgeben von weitläufigen Waldflächen. Östlich des Werkgebietes befindet sich an der L 23 das Umspannwerk Freienbrink (Tesla). Südlich des Werkgebietes, im benachbarten Ortsteil Spreeau, befindet sich das GVZ Freienbrink, welches seit 1995 besteht sowie die Rettungszentrale Grünheide (Mark) im OT Spreeau, Gemeindeteil Freienbrink.

## **1.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN, LANDSCHAFT UND UMWELT**

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan für das Gemeindegebiet erarbeitet. Der Landschaftsplan als Instrument der Landschaftsplanung auf der Ebene der Städte und Gemeinden hat die Aufgabe orientiert an den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 und § 2 BNatSchG) die konkreten räumlichen und inhaltlichen Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen darzustellen und somit einen Handlungsrahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die unbebaute Feldflur sowie die Wald- und Naturschutzflächen zu geben. Der Landschaftsplan ist eine Grundlage für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht zum FNP.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans dar.

Ausführungen zu natürlichen Grundlagen, Landschaft und Umwelt sind im Umweltbericht enthalten. Detailliert sind diese im Landschaftsplan dargelegt.

## **2. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN**

### **2.1 LANDESPLANUNG**

#### **2.1.1 Landesentwicklungsprogramm**

##### **Landesentwicklungsprogramm 2007<sup>5</sup>**

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

---

<sup>5</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/>

2007 (Land Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

### *Landesentwicklungsprogramm § 19 Abs. 11*

§ 19 Absatz 11 aus der Anlage 1 zum Staatsvertrag vom 7. August 1997 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm) und über die Änderung des Landesplanungsvertrages, geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003, ist weiterhin gültig.<sup>6</sup>

## **2.1.2 Landesentwicklungspläne**

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>7</sup>**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.

### *Hauptstadtregion*

Die räumlichen Strukturen in der Hauptstadtregion werden beschrieben und differenziert adressiert. Die Einbindung der Hauptstadtregion in nationale und internationale Verflechtungen, einschließlich der Intensivierung der Verflechtungsbeziehungen zum polnischen Nachbarn und die Nutzung von Lagevorteilen zum osteuropäischen Raum werden raumordnerisch vorgezeichnet.

### *Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel*

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.

### *Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte*

Neben der flächendeckenden Sicherung der Grundversorgung wird zur räumlichen Ordnung der übergemeindlich wirkenden Daseinsvorsorge ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit drei Stufen

---

<sup>6</sup> ebd.

<sup>7</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/>

(Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt. Durch die Regionalplanung sollen Ortsteile, in denen sich wichtige Funktionen der überörtlich wirkenden Daseinsvorsorge räumlich konzentrieren, als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt werden (*siehe Kapitel Teil A2 – 2.2.2 Regionalpläne- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“*).

### *Kulturlandschaften und ländliche Räume*

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

### *Siedlungsentwicklung*

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen hat die Innenentwicklung Vorrang, eine weitere Zersiedelung soll vermieden werden. Berlin und die Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung (Gestaltungsraum Siedlung) sowie die Zentralen Orte des Weiteren Metropolenraums stellen Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung dar. Hier wird die Planung neuer Wohnbauflächen quantitativ nicht begrenzt. Weitere Schwerpunkte sind die regionalplanerisch als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile, die über die Eigenentwicklung hinaus zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten haben (Wachstumsreserve). Außerhalb der genannten Schwerpunkte zielt die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf die Sicherung des örtlichen Bedarfs ab (Eigenentwicklung). Bei der Planung neuer Gewerbeflächen bestehen keinerlei quantitative Begrenzungen.

### *Freiraumentwicklung*

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.

### *Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung*

Zur Sicherung der übergeordneten Erreichbarkeit der Metropolregion und der Zentralen Orte werden transnationale Verkehrskorridore sowie ein Basisnetz großräumiger und überregionaler Verkehrsverbindungen verankert.

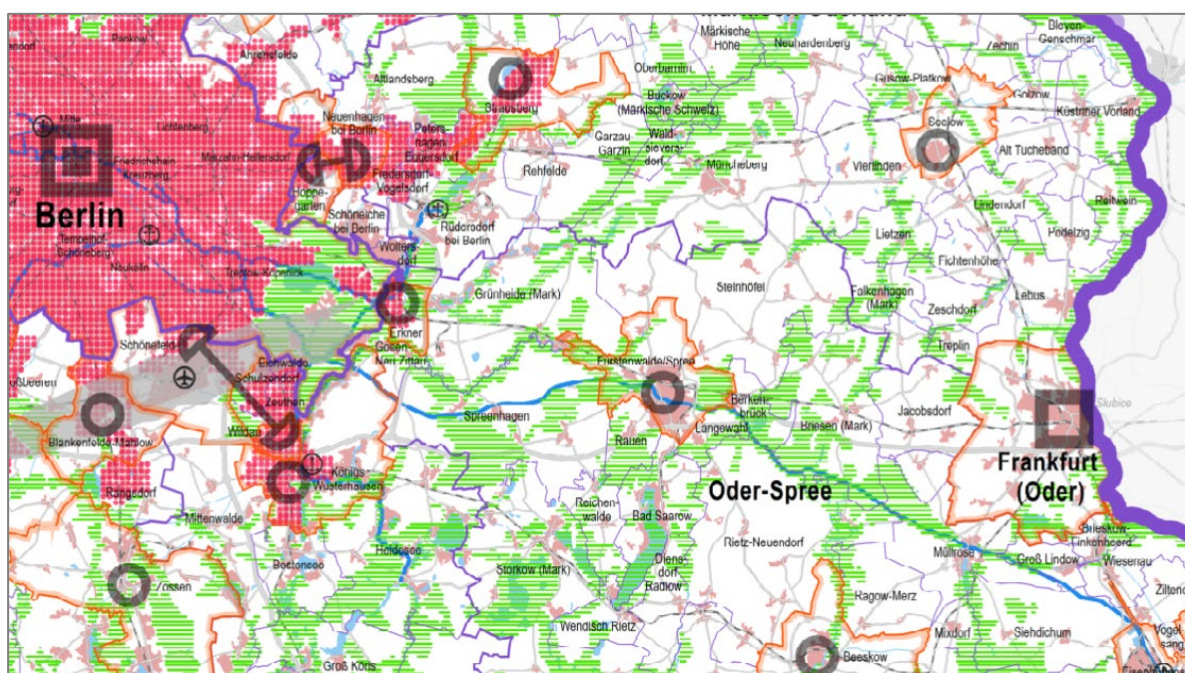
## *Klima, Hochwasser und Energie*

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.

## *Interkommunale und regionale Kooperation*

Transnationale, regionale und interkommunale Kooperationen sollen vorangetrieben werden.

### **Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**



Quelle: Auszug LEP HR – Hauptkarte

Die Gemeinde Grünheide (Mark) grenzt im Westen unmittelbar an den Gestaltungsraum Siedlung der Stadt Erkner an sowie im Osten an die Gemeinde Fürstenwalde/Spree mit Status „Zentraler Ort“. Sowohl Erkner als auch Fürstenwalde/Spree sind als Mittenzentrum markiert, welche über eine Schienentrasse miteinander verbunden sind. Auf dem Gebiet der Gemeinde Grünheide (Mark) sind Flächen des Freiraumverbundes, Gewässer sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen festgelegt. Grünheide (Mark) ist sogenannter Achsenzwischenraum.

### **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)<sup>8</sup>**

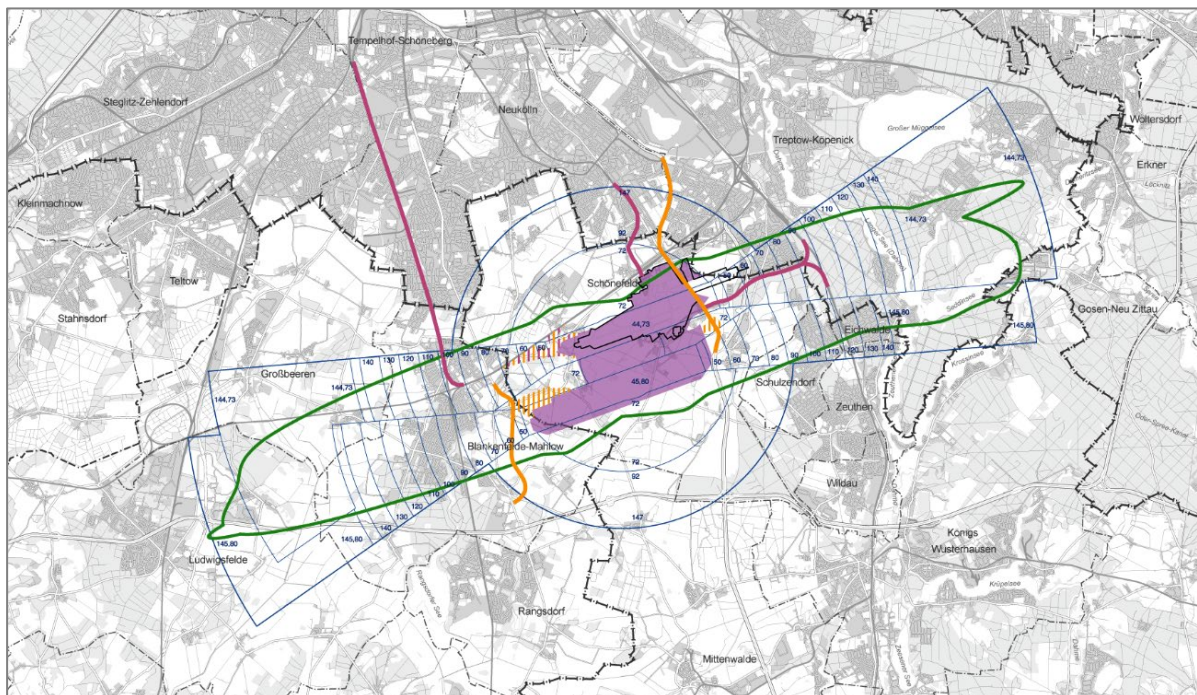
Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) trifft planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine

<sup>8</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/>



Die Gemeinde Grünheide (Mark) berührt weder die Planungszone *Siedlungsbeschränkung* noch die Planungszone *Bauhöhenbeschränkung*.

### Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung



Quelle: Auszug LEP FS

### 2.1.3 Klimaplan Brandenburg<sup>9</sup>

Der Klimaplan Brandenburg wurde am 5. März 2024 von der Landesregierung beschlossen. Der Plan stellt die klimapolitische Gesamtstrategie der Landesregierung mit umfassenden Maßnahmenprogrammen dar, um das Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045 zu erreichen.

Der Klimaplan umfasst 103 Maßnahmen in acht Handlungsfeldern. Das achte Handlungsfeld beinhaltet übergreifende Handlungsschwerpunkte, die sich in fünf Unterkategorien aufteilen. Die Handlungsfelder zielen darauf ab, durch die Anwendung in den sieben Sektoren (Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft und Landnutzung/Forstwirtschaft) einen Beitrag zur Treibhausgasminde rung sowie zur Kohlenstoffbindung zu leisten.

Die Handlungsfelder (HF) sind auf folgende Themen ausgerichtet:

HF 1: Energie und Wasserstoffwirtschaft:

<sup>9</sup> <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/klimaschutz/klimaschutz/klimaplan/#>

HF 2: Klimaneutrale Industrie;  
HF 3: Wärmewende, Bauen und Wohnen;  
HF 4: Verkehr und Mobilität;  
HF 5: Landwirtschaft;  
HF 6: Abfall und Kreislaufwirtschaft;  
HF 7: Landnutzung, Forstwirtschaft und Senkenwirkung.

Das achte Handlungsfeld beinhaltet übergreifende Handlungsschwerpunkte, die sich in fünf Unterkategorien aufteilen:

HF 8.1: Treibhausneutrale Landesverwaltung;  
HF 8.2: Klima-Governance;  
HF 8.3: Bioökonomie;  
HF 8.4: Kommunalen Klimaschutz;  
HF 8.5: Dialog, Beteiligung und Verbraucherschutz.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung als vorbereitenden Bauleitplan werden die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung festgelegt. Mit der Ausweisung von Flächen für Windvorranggebiete, Flächen für Photovoltaik und Solarthermieranlagen, der Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes und besonders geschützter Waldflächen sowie der Übernahme der wesentlichen Darstellungen des Landschaftsplan kann der FNP einen Teil zum Klimaschutz beitragen.

#### **2.1.4 Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)**

Das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) <sup>10</sup> ist von Mai 2020 bis März 2021 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg unter Beteiligung von 22 Brandenburger Städten und Gemeinden und dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick erarbeitet worden. Beteiligt waren ebenso die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und der Landkreis Oder-Spree.

Damit liegen für das weitere Umfeld des Tesla-Werks in Grünheide (Mark) wichtige Grundlagen zur Umsetzung der wohnbaulichen Maßnahmen und der Entwicklung notwendiger Gewerbeflächen infolge der durch die Ansiedelung von Tesla ausgelösten Wachstumseffekte vor. Es wurde eine konkrete Abschätzung vorgenommen, wie viele Menschen in den kommenden Jahren in die Region zuziehen werden und welche Orte dabei im Fokus der Zuzüge stehen könnten. Handlungsleitend war dabei eine raumverträgliche, verkehrsminimierende Gestaltung dieses Wachstums, so dass der betrachtete Raum das engere Umfeld des Tesla-Standortes und die Kommunen entlang der Regionalexpresslinie 1 von Berlin nach Frankfurt (Oder) umfasst. In diesem Umfeld wurden sämtliche für Wohnen und gewerbliche Nutzungen geeignete Bauflächen methodisch einheitlich erfasst, bewertet und in einem 3.276 für Wohnungsbau geeigneten und 286 gewerblichen Potenzialflächen umfassenden Katalog, differenziert nach Planungsstand und Entwicklungsfähigkeit zusammengestellt. Der durch den Zuzug entstehende Bedarf an neuem Wohnraum wurde den verfügbaren Bauflächen gegenübergestellt. Aus den Untersuchungen wurden zudem Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse abgeleitet.

---

<sup>10</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/>

Mit dem landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory in Grünheide (Mark) sind wichtige Grundlagen für eine strategisch kluge Siedlungsentwicklung in der Region und Planungssicherheit für die Kommunen geschaffen worden. Für die Nutzung der Baupotenzialflächen durch die Städte und Gemeinden im Tesla-Umfeld liegt nun ein verlässlicher landesplanerischer Rahmen vor.

## **2.2 REGIONALPLANUNG**

### **2.2.1 Die Regionalen Planungsgemeinschaften**

Die fünf Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG) sind Träger der Regionalplanung im Land Brandenburg. Deren Mitglieder sind die Landkreise und kreisfreien Städte in der Region.<sup>11</sup>

Die gesetzlich normierte Pflichtaufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaften ist es, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen. Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit eingeräumt, sachliche oder räumliche Teilpläne zu erstellen. Dabei sollte gewährleistet sein, dass sich diese in eine ausgewogene Gesamtentwicklung einfügen.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) gehört zur Planungsregion Oderland-Spree.

### **2.2.2 Regionalpläne**

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für die fünf Planungsregionen des Landes Brandenburg.<sup>12</sup> Sie konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem hochstufigen Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen, ohne in die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die den Gemeinden im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung obliegen, einzugreifen. Die Regionalplanung ist Teil der übergeordneten und zusammenfassenden Landesplanung im Gebiet einer Region.

Regionalpläne sollen alle regionalplanerisch steuerbaren Inhalte umfassen (Integrierte Regionalpläne, IRP). Dazu gehören Regelungen zur Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur. In den zurückliegenden Jahren wurde die Aufstellung von integrierten Regionalplänen in den meisten Regionen zugunsten von Teilplänen für die Windenergienutzung zurückgestellt. Derzeit werden in allen fünf Regionen integrierte Regionalpläne erarbeitet. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG) vor, folgende Themen zu bearbeiten:

- Grundfunktionale Schwerpunkte
- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Windenergienutzung
- Oberflächennahe Rohstoffe
- Vorbeugender Hochwasserschutz

---

<sup>11</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung/regionalplaene/>

<sup>12</sup> ebd.

Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Es bleibt den RPG vorbehalten, bei regionalem Erfordernis weitergehende Festlegungen für die Region zu treffen – wie z. B. Festlegungen zum Freiraumschutz oder zur landwirtschaftlichen Nutzung.

### **Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich)<sup>13</sup>**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wirkt rahmensetzend für die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele in den Regionalplänen im Land Brandenburg. Mit den Planungsaufträgen im LEP HR wird die Steuerung wichtiger Themen zur Regionalentwicklung in die Hände der Regionalen Planungsgemeinschaften gelegt.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 14.03.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Mit dem Beschluss wurde die Basis für eine erfolgreiche Gestaltung der Regionalplanung und Regionalentwicklung in der Planungsregion gelegt.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft billigte am 29.11.2021 in Seelow und am 28.11.2022 in Beeskow die ersten beiden Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf.

### **Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree beschloss am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree in Kraft getreten.

Der Ortsteil Grünheide (Mark) wurde als Grundfunktionaler Schwerpunktort ausgewiesen.

### **Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“<sup>14</sup>**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 13. Juni 2022 die Einleitung des Planverfahrens für einen Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen und der Grundsätze der Raumordnung für die Planung und Errichtung solartechnischer Anlagen auf Freiflächen enthält, beschlossen.

---

<sup>13</sup> <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/integrierter-regionalplan-oderland-spree>

<sup>14</sup> <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien>

Mit dem Gesetz zur "Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land" vom 20.7.2022, erfolgte ein Paradigmenwechsel bei der Windenergiesteuerung. Für das Land Brandenburg wurde im "Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG" ein Flächenziel für Windenergiegebiete in Höhe von 2,2 % bis 2032 (mit einem Zwischenziel von 1,8 % bis zum 31.12.2027) festgeschrieben. Diese Fläche ist über die Raumordnung in Vorranggebieten zu sichern und nicht wie bisher in Eignungsgebieten. Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat sich mit dem Änderungsbeschluss vom 28.11.2022 dieser Änderung des rechtlichen Rahmens auf Bundesebene angepasst und wird im Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausweisen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 14. Dezember 2022 im Amtsblatt für Brandenburg.

„Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat auf ihrer 9. Sitzung am 29. Januar 2024 den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree mit seiner Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen (Beschluss 24/01/46) sowie den Beschluss zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree gefasst (Beschluss 24/01/47).

Der Entwurf eines Regionalplans, seine Begründung und der Umweltbericht sowie weitere nach Einschätzung der Regionalen Planungsgemeinschaft zweckdienliche Unterlagen sind nach § 9 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist, in Verbindung mit § 2 Absatz 3 und § 2a Absatz 2 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen, öffentlich auszulegen und der Öffentlichkeit sowie den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Der Geltungsbereich des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree umfasst die gesamte Region Oderland-Spree, die gemäß § 3 Absatz 2 Nummer 3 RegBkPIG aus den Gebieten der Landkreise Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) besteht. Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ beinhaltet textliche und zeichnerische Festlegungen zum Thema Windenergienutzung als Vorranggebiete und textliche Festlegungen zum Thema Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die öffentliche Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft gemäß § 9 Absatz 2 ROG und §2a RegBkPIG über die förmliche Beteiligung zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree wurde im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 8 vom 28. Februar 2024 sowie an dieser Stelle im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ wurde mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und einer zweckdienlichen Unterlage im Zeitraum vom 11. März 2024 bis einschließlich 17. Mai 2024 im Internet veröffentlicht und im selben Zeitraum in der Regionalen Planungsstelle, in den Kreisverwaltungen Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie in der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) öffentlich ausgelegt. Der Öffentlichkeit sowie den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurde bis zum 24. Mai 2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet und bearbeitet.“<sup>15</sup>

Innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich das Vorranggebiet Windenergienutzung (VR WEN) Nr. 52 Hangelsberg. Die Abgrenzung wird in den Flächennutzungsplan übernommen (vgl. auch Kap. 7 Erneuerbare Energien).

## 2.3 LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME - ANPASSUNG DES FNP AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Planungsabsicht eines Bauleitplans der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) frühzeitig unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen. Die Beteiligung der GL erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stellungnahme der GL lautet im Wortlaut wie folgt<sup>16</sup>:

*Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:*

	<i>Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</i>
	<i>Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung</i>
<b>X</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung unter u. g. Voraussetzung möglich</b>
<b>3,3</b>	Anrechnung auf <b>Eigenentwicklungsoption (EEO)</b> in ha

**Erläuterungen<sup>17</sup>**

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 2.6 LEP HR - Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.12 LEP HR - Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte
- Z 5.2 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete; Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen
- Z 5.3 LEP HR – Unzulässigkeit der Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen ohne Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete in Wohnsiedlungsflächen
- Z 5.4 LEP HR. – Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Z 5.5 LEP HR – Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 LEP HR – Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR – Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen

<sup>15</sup> <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien>, Auszug, Zugriff: 11.12.2024

<sup>16</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

<sup>17</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

*oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

- Z 2.1 TRP GSP – Festlegung des OT Grünheide der Gemeinde Grünheide als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)

*In Bereichen, in denen eine Siedlungsentwicklung und die Entwicklung einer Fläche für die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen sind, sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Die Planungen befinden sich somit nicht im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR.*

#### Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Wohn- und gemischte Bauflächen)

*Mit Ausnahme des Standortes „Wiesenweg“ im OT Mönchwinkel schließen sämtliche geplanten Wohnsiedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete an. Es liegt für diese kein Konflikt zu Z 5.2 LEP HR vor.*

Die Umnutzung des Standortes „Wiesenweg“ (rechtswirksamer Bebauungsplan für Sondernutzung Wochenendhäuser) in eine Wohnsiedlungsfläche widerspricht aufgrund der standörtlichen Lage ohne Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet Z 5.3 LEP HR. Um eine Anpassung des FNP an die Ziele der Raumordnung zu erreichen, ist zur Darstellung der bestehenden Nutzung zurückzukehren.

#### **Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:**

Der Flächennutzungsplan Entwurf (Stand: 25.02.2025) wurde an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Standort „Wiesengrund“ im Ortsteil Mönchwinkel wird berücksichtigt. Die Fläche wird als Sonderbaufläche „Wochenhausgebiet“ festgesetzt. Dem Grundsatz G.5.1 wird somit entsprochen.

*Die Gemeinde Grünheide gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel Z 5.5 LEP HR), d. h.:*

- *Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;*
- *neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der EEO (1 ha / 1000 EW: d. h. für Grünheide ca. 8,7 ha) geplant werden;*
- *gemäß dem sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist der Ortsteil Grünheide als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt, somit kann die Gemeinde im Ortsteil Grünheide über eine Wachstumsreserve gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR (2 ha / 1000 EW) in Höhe von 8,3 ha verfügen.*

Die folgende Übersicht stellt die Potenziale für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung, die der EEO bzw. der WR anzurechnen wären, der zulässigen maximalen EEO und WR für Grünheide gegenüber:

<b>Der Gemeinde Grünheide zur Verfügung stehende EEO</b>	<b>8,7 ha</b>
<i>Inanspruchnahme durch nicht ausgeschöpfte Potenziale aus den wirksamen Teil-FNP und aus rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplänen außerhalb des GSP</i>	- 0,0 ha
<i>Geplante Inanspruchnahme durch Flächen aus Bebauungsplänen im Verfahren</i>	- 2,7 ha
• Mönchwinkel, BP 53 „Neu Mönchwinkel“ (0,7 ha)	
• Hangelsberg, BP 57 „Gewerbepark Hangelsberg Nord“ (2,0 ha)	
<i>Geplante Inanspruchnahme durch weitere Flächen aus dem FNP-Vorentwurf</i>	- 0,6 ha
• Spreeau, Freienbrink, Flur 6, Flurstück 252	
<b>Verbleibende EEO für weitere Planungen in der Gemeinde Grünheide</b>	<b>5,4 ha</b>

<b>Dem GSP (OT Grünheide) zur Verfügung stehende WR: Sie steht in ihrem gesamten Umfang für weitere Planungen zur Verfügung. <sup>18</sup></b>	<b>8,3 ha</b>
--	---------------

**Es bleibt festzuhalten, dass die geplanten Wohn- und Mischbauflächen vom Umfang her das nach LEP HR zulässige Maß von EEO und WR nicht überschreiten<sup>19</sup>.**

**Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere mit der Ansiedlung der Tesla-Giga-Factory (prognostizierter Bedarf von ca. 53 ha) an wurde in Abstimmung der Raumordnungsbehörde, die Entwicklung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet im Entwurf neu bewertet.

Die Wohnbauflächenneuausweisung konzentriert sich nunmehr auf den Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunktionalen Schwerpunktort und den Ortsteil Kagel. Im Ortsteil Kienbaum wurde ebenfalls eine Fläche aufgenommen, die nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt und für die keine Inanspruchnahme von Wald notwendig ist. Die Flächen schließen an vorhandene Siedlungsflächen an. Ansonsten ist die Inanspruchnahme von Waldflächen notwendig, da andere Flächen, die den Anschluss an die vorhandene Siedlung gewährleisten, nicht zur Verfügung stehen. Auch gibt es aufgrund der sehr engen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets keine geeigneten Flächen außerhalb dieses, die einen Siedlungsanschluss gewährleisten.

Gemäß des Grundsatzes G 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) wurden die Potentiale in den einzelnen Ortsteilen ermittelt. Diese reichen nicht aus, um den prognostizierten Bedarf der Gemeinde zu decken. Der Grundsatz G 6.1 Freiraumentwicklung wird berücksichtigt. Durch die Wohnbauflächen wird kein Freiraumverbund beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Bodennutzung wird nur minimal im Ortsteil Kienbaum (1,7 ha) eingeschränkt. Der Verlust von 21,8 ha Waldfläche (0,24 % der

<sup>18</sup> Durch Rücknahme der Wohnbauflächen im BP Nr. 53 und Spreeau, Freienbrink vergrößern sich die verfügbaren Flächen für die EEO

<sup>19</sup> Die Wohnbaufläche im Ortsteil Kagel Nr. 1.30 wurde in die Betrachtung nicht einbezogen. Für diese Fläche wurde parallel zum Verfahren zur Neuaufstellung des FNP ein Zielabweichungsverfahren für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen im Tesla-Umfeld beantragt. Durch die beantragte Zielabweichung soll die Planung von ca. 9 ha Wohnsiedlungsflächen ermöglicht werden, da deren Größenumfang Z 5.5 übersteigt.



gesamten Waldfläche im Gemeindegebiet), wurde in der Abwägung zurückgestellt, um zeitnah Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs zu gewährleisten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Da die Wohnbauflächenneuausweisung im OT Mönchwinkel, BP 53 „Neu Mönchwinkel“ (0,7 ha) und die Flächen im OT Spreeau, Freienbrink, Flur 6, Flurstück 252 (0,6 ha) im Entwurf des Flächennutzungsplans nicht mehr ausgewiesen werden, ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Flächen der EEO und des WR, die der Gemeinde nach dem LEP HR zulässig sind. Danach ergeben sich folgende Werte:

<b>Verbleibende EEO für weitere Planungen in der Gemeinde Grünheide<sup>20</sup></b>	<b>6.7 ha</b>
<b>Dem GSP (OT Grünheide) zur Verfügung stehende WR: Sie steht in ihrem gesamten Umfang für weitere Planungen zur Verfügung.</b>	<b>8,3 ha</b>

Da die ausgewiesenen Wohnbauflächen das Maß von 15 ha überschreiten, sind Zielabweichungen erforderlich (Siehe Kapitel Teil A3 1.5)

#### Gewerbliche Bauflächen<sup>21</sup>

*Die dargestellten gewerblichen Bauflächen wurden im Wesentlichen im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren (BP 01/08a, BP 13 – 1. Änderung, BP 46, BP 57 und BP 60) landesplanerisch bewertet und stehen Zielen der Raumordnung nicht entgegen.*

**Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:**

#### Grundsatz G 2.1 Strukturwandel

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

Für die industrielle Entwicklung in Grünheide (Mark) wurde mit der Tesla-Ansiedlung Landesplanerisches Konzept „Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“ erstellt, dass Aussagen über die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung im betroffenen Siedlungsraum trifft. Diese Konzept ist die Grundlage für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Grünheide (Mark) und aller anderen Gemeinden im Wirkungsraum der Industriean siedlung.

#### Grundsatz G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung wird gesichert

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Bereits mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) wurde die Entwicklung genehmigt.

---

<sup>20</sup> Durch Rücknahme der Wohnbauflächen im BP Nr. 53 und Spreeau, Freienbrink vergrößern sich die verfügbaren Flächen für die EEO

<sup>21</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

Mit der Übernahme der Industrie- und Gewerbeflächen in die Neuaufstellung des FNP, detailliert im Zusammen mit Infrastrukturausbau Straße und Bahn – erfolgt die Sicherung der Bauflächen.

Eingriffe in Natur- und Landschaft wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 60 ermittelt und entsprechend ausgeglichen. Auch mit der Reduzierung der Gewerbeflächen und dem Erhalt von ca. 70 ha Waldfläche im LSG, kann die Endausbaustufe des großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes mit Strahlkraft über die Gemeinde Grünheide (Mark) hinaus gesichert werden. Belange des Freiraumverbundes wurden zurückgestellt.

Bei der Standortauswahl und -prüfung sind insbesondere folgende Kriterien heranzuziehen:

- herausragende Standortgunst und besonders günstige Erreichbarkeit in Bezug auf das großräumige funktionale Verkehrsnetz, insbesondere im räumlichen Bezug zur Metropole Berlin, zu Ober- und Mittelzentren und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg,
- räumliche Nähe zu mindestens einem weiteren Verkehrsträger neben der Straßenanbindung,
- eine Fläche von 100 Hektar als Orientierungswert,
- konfliktarme Lage in Bezug auf benachbarte Raumnutzungen,
- ressourcenökonomische Erschließungsvorteile, ökonomischer Flächenzuschnitt, geeignete Bodenbeschaffenheit, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Erschließbarkeit mit technischer Infrastruktur im Hinblick auf eine grundsätzliche gewerblich-industrielle Nutzung,
- attraktive „weiche“ Standortfaktoren (Wohn- und Freizeitbedingungen, Bildungsangebote und qualifizierte Arbeitskräfte).

Wirtschaftliche Wachstums- und Innovationspotenziale einer Region können dadurch räumlich gebündelt werden. Eine branchenbezogene Profilierung der regional bedeutsamen Standorte kann Synergieeffekte für die Unternehmen erzeugen und von Vorteil für die Vermarktung sein.

#### Grundsatz G 2.4 Logistikstandorte wird berücksichtigt.

Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden. Zum Grundnetz für die Organisation des Güterverkehrs und Güterumschlags in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gehören insbesondere die Güterverkehrszentren Berlin Süd-Großbeeren, **Berlin Ost - Freienbrink**, Berlin West-Wustermark/Brieselang, Frankfurt (Oder), die innerstädtischen Güterverkehrs- bzw. Logistikzentren in Berlin wie der Westhafen, die öffentlichen und privaten Binnenhäfen der Region mit ihrem zum Teil umfangreichen Dienstleistungsangebot sowie ergänzende Standorte des kombinierten Verkehrs..

Der Standort in Freienbrink wird durch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche im FNP dauerhaft gesichert.

Mit der Sicherung des Standortes Hangelsberg Nord als Gewerbe, Misch- und Sondergebiet wird dem nachfolgenden Grundsatz Rechnung getragen.

#### Grundsatz G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. 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. Diese Voraussetzungen sind gegeben bzw. die erforderliche Neugestaltung der Straßenführung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Hangelsberg werden deutlich verbessert. Entsprechen der verkehrsgünstigen Lage und dem Bedarf wurde bereits mit der 2. Änderung des FNP Hangelsberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die 2. Änderung des FNP Hangelsberg wurde bereits genehmigt und in die Neuaufstellung integriert. Da Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen einer Freiraumnutzung zugeführt werden sollen, wurde die nördlichen Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, nicht als gewerbliche Fläche ausgenommen.

#### Sonderbauflächen für Zwecke der Freizeit und Erholung<sup>22</sup>

*Die dargestellten Sonderbauflächen für Camping, Erholung, Freizeit und Erholung sowie Wochenendhausgebiete sichern im Wesentlichen den Bestand. Bisher nicht in den wirksamen Teil-FNP der ehemaligen Gemeinden als Bauflächen dargestellte bestehende Gebiete dieser Art wurden ergänzt. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.*

#### G 6.1 Freiraumentwicklung

Da es sich um bereits vorhandenen Flächen handelt, die derzeitige Nutzung nicht intensiviert bzw. erweitert werden sollen, wird der Freiraum nicht beeinträchtigt.

Dem Grundsatz wird entsprochen, da der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden soll. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, werden nicht vorbereitet.

Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist nicht betroffen.

#### Sonderbaufläche erneuerbare Energien<sup>23</sup>

*Der dargestellten Sonderbaufläche stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.*

*Der in Aufstellung befindliche BP 52 „Windpark Kienbaum - Hangelsberg“, dessen Plangebiet mit der Sonderbaufläche identisch ist, setzt Windenergieanlagen fest. Soll eine Nutzung für andere erneuerbare Energien (z. B. Solarenergie) zulässig sein, ist – abgesehen von der Änderung des BP 52 – die Lage im künftigen Vorranggebiet VR-WEN 52 „Hangelsberg“ des TRP EE in Betracht zu ziehen. Im weiteren Verfahren sind die dann in Aufstellung befindlichen Ziele des TRP EE zu berücksichtigen bzw. nach Inkraftsetzung des Planes die Ziele des rechtswirksamen TRP EE zu beachten. Eine Hybridplanung (Wind und Solar) ist im Vorranggebiet grundsätzlich möglich, soweit der Vorrang der Windenergienutzung durch entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan wirksam gesichert wird.*

**Ziel und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:**

---

<sup>22</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

<sup>23</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

## G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Diesen Grundsatz wird mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für „Vorranggebiete Windenergienutzung“ und „Photovoltaik“ sowie „Solarthermie“ in Entwurf des Flächennutzungsplans gesichert werden.

Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden. Diesem Grundsatz wird überwiegend Rechnung getragen, da der überwiegende Teil der Waldflächen erhalten werden. Moore und Feuchtgebiete werden durch die Ausweisung von Flächen für die Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft geschützt.

Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden. Dies erfolgte bereits mit der Industriean siedlung. Die vorhandenen Trassen werden im FNP nachrichtlich übernommen.

### Sonderbauflächen Nahversorgung<sup>24</sup>

*Die entsprechenden Änderungen des FNP umfassen neu zu errichtende Standorte für Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels in Hangelsberg und Kagel. Gemäß Z 2.12 LEP HR ist die Lage großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes beinhaltet die gesamtgemeindliche Betrachtung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Grünheide zum Einzelhandel und die Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche.*

*Die Festlegung des potenziellen Nahversorgungsstandortes in Hangelsberg ist nunmehr um den Standort in Kagel zu ergänzen. Vor dem Hintergrund der Ausführungen unter Punkt 3.7 „Handel / Nahversorgung“ in der Begründung zum FNP, regen wir an, eine räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in die Planung zu übernehmen. Nur diese könnte dann als Grundlage für die raumordnerische Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben dienen. Wir verweisen dazu insbesondere auf die Ziele 2.12 und 2.14 LEP HR, wonach die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ggf. von deren Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs abhängig ist.*

### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt beachtet:**

#### Grundsatz G 2.8 Angemessene Dimensionierung von Einzelhandelseinrichtungen

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

---

<sup>24</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

Mit dem FNP erfolgt der Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Auf der Grundlage eines Nahversorgungskonzepts Grünheide (Mark) wurden neben den zentralen Standorten im Ortszentrum Grünheide (Mark) kleinere SO-Gebiete an Standorten in den Ortsteilen Kagel und Hangelsberg zur verbrauchernahen Versorgung ausgewiesen. Im Nahversorgungskonzept konnte nachgewiesen werden, dass es keine übermäßigen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in benachbarte Mittelzentren und dem Grundfunktionale Schwerpunktort geben wird. Quantitative und/oder qualitative Angebotsdefizite der Nahversorgung sollen reduziert werden. Die Ausweisung als Sonderbauflächen liegt darin begründet, dass großflächigen Einzelhandelsbetriebe schon ab einer Bruttogrundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> diese Flächenkategorie benötigen. Dabei ist auch berücksichtigt, dass für die Sicherung einer verbrauchernahen Nahversorgung derartige Einrichtungen auf die Nahversorgung der jeweiligen Standortgemeinde zu beziehen sind.

Das Kriterium von 75 Prozent nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Ausrichtung auf eine verbrauchernahe Versorgung ist abgeleitet aus bundesweiten Erfahrungswerten (vgl. Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ und § 11 Absatz 3 BauNVO vom 30. April 2002). Danach liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche für Supermärkte zur Nahversorgung unter Berücksichtigung der neuen Rechtsprechung zur Verkaufsflächenermittlung bei etwa 1.500 Quadratmeter. In der Regel werden davon über 1 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, d. h. rund drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche, von den Lebensmittel-Vollversorgern für die Gewährleistung des Nahversorgungsangebotes in Anspruch genommen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Nahversorger in den Ortsteilen Kagel unter dem Schwellenwert von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben werden.

#### Grundsatz G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Grundlage für Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Die Kaufkraftbindungsquote ist das Ergebnis einer landesplanerischen Abwägung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie das Resultat der bisherigen Erfahrungen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen nicht mehr als 25 Prozent der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft binden, um eine vielfältige Handelsstruktur zu sichern und regionale sortimentsspezifische Anbietermonopole zu vermeiden. Damit sind betriebswirtschaftlich sinnvolle und zugleich raumverträgliche Größenordnungen von großflächigen Einzelvorhaben möglich. Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt. Dabei wird die Attraktivität des in einem Zentralen Ort vorhandenen Einzelhandels anhand der Zentralitätskennziffer bewertet, die die Relation zwischen dem im Ort erzielten Einzelhandelsumsatz und der Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung darstellt.

Mit der begrenzten Flächenausweisung der Sonderbauflächen wird auch diesem Grundsatz Rechnung getragen.

### **Sonstige Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:**

#### Grundsatz G 3.2 Grundversorgung

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören unter anderem die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung einschließlich der Standortentscheidungen unter Beachtung der Umweltverträglichkeit und des Denkmalschutzes, die Bauleitplanung, die Förderung von Wirtschaft und Gewerbe, die Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs und eines ausreichenden Breitbandzuganges, die Versorgung mit Energie und Wasser, die schadlose Abwasserableitung und -behandlung, die Verbesserung der Wohnungen der Einwohnerinnen und Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen, die gesundheitliche und soziale Betreuung, die Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsbedingungen sowie der Schutz der natürlichen Umwelt und die Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit. Die Gemeinde fördert das kulturelle Leben und die Vermittlung des kulturellen Erbes in ihrem Gebiet und ermöglicht ihren Einwohnerinnen und Einwohnern die Teilnahme am kulturellen Leben sowie den Zugang zu den Kulturgütern. Die Gemeinden im angestammten Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden fördern zusätzlich die sorbische/wendische Kultur und Sprache im Rahmen des Sorben/Wenden-Gesetzes; das Nähere regeln sie in ihrer Hauptsatzung.

Der Flächennutzungsplan beleuchte alle aufgeführten Funktionen, die zur Sicherung der Grundversorgung beitragen.

#### Grundsatz G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden.

Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in

- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,
- von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,
- Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen sowie
- grenzübergreifenden Kulturlandschaften.

#### Grundsatz G 4.2 Kulturlandschaftliche Handlungskonzepte

Zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaften sollen die lokalen und regionalen Akteurinnen und Akteure durch Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements Leitbilder, Strategien sowie Entwicklungs- und Handlungskonzepte erarbeiten und zu deren Umsetzung beitragen.

Die vielfältigen Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen und Kultur- und Naturdenkmälern sollen behutsam weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen dem Erhalt regiona-

ler Werte und neuen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen zu finden. Nutzungen im Außenbereich, wie erneuerbare Energien, Rohstoffabbau, Netzausbau, Deponien sowie sonstige technische Anlagen, sollen verträglich in die Kulturlandschaften integriert werden.

Diese Grundsätze werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

#### Grundsatz G 8.3 Anpassung an den Klimawandel und

#### Grundsatz G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringering besonderes Gewicht beizumessen.

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. Die Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete HQ extrem wurden im FNP nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Gebiete wurden keine Bauflächen ausgewiesen. Rückwärtige Bereiche von Siedlungsflächen in den Überschwemmungsgebieten oder Ufernähe wurden als Grünflächen dargestellt.

#### Generelle Anmerkungen<sup>25</sup>

*Die vorliegende Stellungnahme entspricht in Vollständigkeit und Genauigkeit dem Verfahrensstand eines vorbereitenden Bauleitplanes. Für aus dem FNP abgeleitete verbindliche Bauleitpläne ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.*

*Teile des Gemeindegebietes befinden sich in Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten. Über die Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasserschutz im Kapitel 9.6 der Planbegründung hinaus sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz, die im BRP HV festgelegt wurden, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.*

*Die EEO bezieht sich auf die Gemeindeebene. Über eine räumliche Zuordnung der EEO im Gemeindegebiet entscheiden die Gemeinden, sie können z. B. die gesamte EEO auch in einem Ortsteil bündeln (vgl. Begründung zu Z 5.5 LEP HR). Die nach Einwohnerzahl der Ortsteile gestaffelte EEO aus Tabelle 14 der Planbegründung entspricht daher nicht landesplanerischen Vorgaben.*

---

<sup>25</sup> Die kursiv dargestellten Textabschnitte entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahmen der GL vom 25.11.2024

*In der Planbegründung, S. 53 oben sollte der erste Satz so formuliert werden: „Flächen im Innenbereich bzw. der Innenentwicklung sind aus landesplanerischer Sicht für eine Anrechnung auf EEO bzw. WR nicht relevant.“*

*Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.*

### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung des Vorhabens**

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)*
- *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)*
- *Regionalplan Oderland-Spree - Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) vom 21.06.2021 (ABl. S. 812)*
- *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 (BGBl. I S. 3712)*
- *Entwurf des sachlichen Teilregionalplans Erneuerbare Energien (TRP EE) der Region Oderland-Spree vom 29.01.2024, öffentliche Auslegung vom 11.03.2024 bis 24.05.2024; im Internet aufrufbar unter Sachlicher Teilregionalplan Erneuerbare Energien | Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ([rpg-oderland-spree.de](http://rpg-oderland-spree.de))*

### **Bindungswirkung**

*Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.*

*Grundsätze der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln.*

### **Hinweise**

- *Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.*
- *Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.*
- *Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Behördenbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen:*
- *[gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de) .*
- *Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de) sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/Planungsinformationssystems (PLIS) an das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)/Raumbeobachtung: [PLIS@lbv.brandenburg.de](mailto:PLIS@lbv.brandenburg.de)*
- *Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.*



### 3. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE DER GEMEINDE

Die Gemeinde Grünheide (Mark) setzt sich aus sechs Ortsteilen zusammen. Bisher hatte jeder dieser sechs Ortsteile einen eigenständigen Flächennutzungsplan, diese befinden sich z. T. bereits in verschiedenen Änderungsverfahren. Angesichts der Ansiedlung der Tesla-Gigafactory ergibt sich für die Entwicklung der Gemeinde eine von Grund auf veränderte Ausgangslage. Entsprechend stehen Ziele und Programme der vorangegangenen Flächennutzungspläne auf dem Prüfstand.

Die neuen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Grünheide (Mark) liegen im Spannungsfeld zwischen den aus der Tesla-Ansiedlung resultierenden Anforderungen und dem Schutzanspruch des Natur- und Landschaftsraumes. Aus der Tesla-Ansiedlung ergeben sich folgende Anforderungen:

- Steigende Wohnraumflächennachfrage, die teilweise aus den Bedarfen der Tesla-Angestellten resultiert,
- steigende Gewerbeflächennachfrage, die teilweise aus den Bedarfen von Zulieferern für Tesla resultieren,
- Anpassungen und Ausbau der technischen Infrastrukturen,
- Neubau von verkehrlichen Infrastrukturen,
- erhöhte Bedarfe an sozialen Infrastrukturen,
- erhöhte Bedarfe zur Gefahrenabwehr,
- Weiterentwicklung zum Erholungsort.

Die Schutzansprüche für Natur und Landschaft umfassen den Schutz und die Förderung von Landschaftselementen sowie naturräumliche Funktionen, Arten- und Biotopschutz. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Grünheide (Mark) soll Grundlagen für die Vereinbarkeit der verschiedenen Anforderungen schaffen. Dies wird u. a. durch eine konzentrierte Ausweisung von Flächen für Windenergieanlagen an Standorten, entsprechend des Entwurfs des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“, sichergestellt.

Ziel ist, die Siedlungsstruktur der Gemeinde Grünheide (Mark) im Wesentlichen zu erhalten. Hierbei sollen vor allem die Charakteristika der einzelnen Ortsteile beibehalten werden. Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen konzentriert sich in erster Linie auf den Tesla-Standort sowie die Weiterentwicklung der bereits in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen Bauflächen, insbesondere Hangelsberg Nord, für das ein Bebauungsplan beschlossen wurde. Zu betonen ist, dass das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin Brandenburg in Grünheide (Mark) Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe innerhalb des gesamten Kooperationsraums zwischen Berlin und Frankfurt (Oder)<sup>26</sup> vorsieht. Die Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) baut auf übergeordnete Planungen auf und fügt sich in diese ein. Darüber hinaus finden intensive Abstimmungen zur Flächenausweisung und -qualifizierung zwischen den Gemeinden Grünheide (Mark), Spreehagen, der Raumordnungsbehörde, den Forstbehörden und Umwelt-/Naturschutzbehörden statt. Im Rahmen der Eignungsanalyse von Wohnbaupotenzialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen durch die regionale Planungsgemeinschaft wurden die Standorte bewertet. Entsprechend der Anregungen der Raumordnungsbehörde wurden nochmals

---

<sup>26</sup> Der Betrachtungsraum erstreckt sich auf Gemeindegebiete, die innerhalb von 15 Autominuten von der Tesla-Ansiedlung erreichbar sind, sowie auf Kommunen entlang der Strecke des RE 1 zwischen Berlin und Frankfurt (Oder).

alle in Frage kommenden Wohnbaustandorte geprüft und mit den Ortsbeiräten abgestimmt. Im Ergebnis wurden die Neuausweisungen für größere Wohnbauflächen nicht mehr nur wie im Vorentwurf auf einen Standort im Ortsteil Kagel beschränkt. Zusätzlich wurden die Flächen „Am Rathaus“ und nördlich des Löcknitz-Schulcampus neben weiteren kleineren Ergänzungs- und Abrundungsflächen in den FNP aufgenommen.

Innerhalb der Gemeinde Grünheide (Mark) ist der Ortsteil Grünheide (Mark) aufgrund seiner Bevölkerungsgröße, Nahversorgung, Dienstleister, medizinischer und Verwaltungseinrichtungen ein von der Regionalplanung ausgewiesener Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP). Dieser Schwerpunkt soll entsprechend seinen Funktionen qualifiziert werden.

Die Ortsteile sollen entsprechend ihren Funktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

- **Grünheide (Mark):** Grundfunktionaler Schwerpunkt und Fertigstellung des Tesla-Standes und Güterbahnhofs entsprechend Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ (Satzungsbeschluss 16.05.2024), Sicherung Gewerbestandort GVZ Berlin Ost Freienbrink und Handels- und Logistikzentrum (HLZ) Freienbrink, Verbesserung der Straßenverkehrsanbindung mit niveaufreiem Übergang und Verlagerung des Bahnhofes Fangschleuse. Entwicklung der Wohnfunktion insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs aufgrund der Tesla-Ansiedlung mittels Zielabweichungsverfahren, Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für den Löcknitz-Schulcampus,
- **Hangelsberg:** Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandes „Hangelsberg Nord“ mit entsprechenden sozialen Infrastrukturen und Nahversorgung, Verbesserung Verkehrserschließung wie z. B. niveaufreier Bahnübergang. Sicherung der Daseinsvorsorge/Brand- und Katastrophenschutz durch Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes. Der Neubau der Feuerwehr ist zwingend erforderlich, um den Bevölkerungsschutz- und Rettungsauftrag erfüllen zu können, für die Fläche der Feuerwehr gibt es keine Alternative.
- **Kagel:** Ausbau der Wohnfunktion und Sicherung der Erholungs- und Freizeitstandorte, Wochenend-, Ferienhäuser und Campingplätze sowie der Nahversorgung.
- **Kienbaum:** Standort Olympisches und Paralympisches Trainingszentrum für Deutschland Vorbereitung einer moderaten Wohnflächenentwicklung.
- **Mönchwinkel:** Sicherung und Nachverdichtung der dörflich geprägten ländlich geprägten Wohnnutzungen und des Landschaftsraumes mit Spreeniederung, Land- und Forstwirtschaft, freizeitliche Hobbytierhaltung. Sicherung der Daseinsvorsorge/Brand- und Katastrophenschutz durch Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes. Der Neubau der Feuerwehr ist zwingend erforderlich, um den Bevölkerungsschutz- und Rettungsauftrag erfüllen zu können, für die Fläche der Feuerwehr gibt es keine Alternative.
- **Spreewald:** Sicherung Gewerbestandort GVZ Berlin Ost Freienbrink und Handels- und Logistikzentrum (HLZ) Freienbrink, Sicherung der Landwirtschafts- und Waldflächen sowie des Landschaftsraums.

Dabei sollen die qualitativ hochwertigen naturräumlichen Gegebenheiten gesichert werden. Erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend ausgeglichen.

Aufgrund raumordnerischer Forderung, dass neue Siedlungsflächen nur im Anschluss an die vorhandene Siedlungsfläche zulässig sind und diese vorrangig im Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunk-

tionaler Schwerpunkt verortet werden sollen, ist die Inanspruchnahme von Waldflächen unausweichlich. Erste Abstimmungen wurden bereits geführt. Parallel zur Beteiligung nach § 4 Abs. BauGB sind verbindliche Zusagen der zuständigen Forstbehörden zur In Aussichtstellung der Waldumwandlung erforderlich.

Darüber hinaus sind für die Mehrzahl der Erweiterungsflächen, auch für die zum Teil straßenbegleitenden Innenentwicklungsflächen ein Zustimmungsverfahren aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ notwendig. Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans soll der entsprechende Antrag zum Flächennutzungsplan eingereicht werden.

## TEIL A3 – DIE EINZELNEN SACHBEREICHE – GEPLANTE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

### 1. FUNKTION „WOHNEN“

#### 1.1 BEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Grünheide (Mark) setzt sich aus sechs Ortsteilen sowie weiteren einzelnen Wohnplätzen zusammen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt am Stichtag 01.01.2024 bei 9.246 Einwohnern, was einen leichten Anstieg von 25 Einwohnern bezogen auf das Vorjahr bedeutet

**Tabelle 2: Einwohnerzahl Grünheide (Mark) und Ortsteile**

Ortsteil der Gemeinde Grünheide (Mark)	01.01.2005	01.01.2010	01.01.2015	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2024
Grünheide (Mark)	3.701	3.864	3.927	4.103	4.137	4254
Hangelsberg	1.747	1.781	1.763	1.822	1.868	1954
Kagel	1.031	1.100	1.238	1.428	1.439	1511
Kienbaum	305	275	303	301	324	395
Mönchwinkel	264	268	258	278	271	271
Spreeau	611	616	647	752	752	861
<b>Gesamt</b>	<b>7.659</b>	<b>7.904</b>	<b>8.136</b>	<b>8.684</b>	<b>8.684</b>	<b>9.246</b>

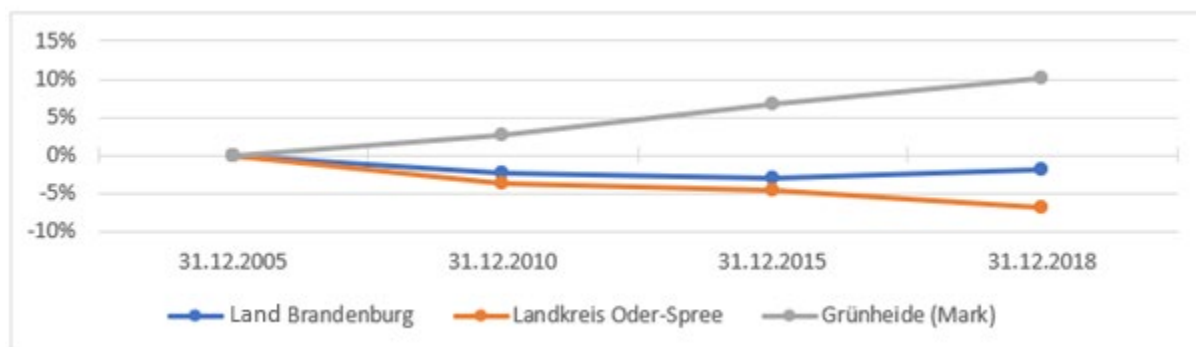
Quelle: <https://www.gruenheide-mark.de/seite/181199/daten-fakten.html>, Zugriff am 10.12.2024

##### 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im folgenden Abschnitt soll die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) im Vergleich zum Landkreis Oder-Spree und dem Land Brandenburg betrachtet werden. Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Ergebnis des Zusammenspiels von Geburten, Sterbefällen und Wanderung in einem Raum und einem Zeitabschnitt zusammen. Die vergleichende Herangehensweise unterstützt die Wachstumsraten von Grünheide (Mark) zu kontextualisieren und diese somit besser bewerten zu können.

In der Abbildung zum Bevölkerungswachstum ist die Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) anhand des grauen Grafens dargestellt. Dieser zeigt einen kontinuierlichen Anstieg seit dem Jahr 2005 mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von etwa 3,5 %. Zwischen den Jahren 2010 und 2015 liegt das Wachstum bei 4 % und zwischen 2015 und 2018 bei 3,5 %. Im Vergleich zu den benachbarten Regionen hebt sich die Gemeinde Grünheide (Mark) durch ihr starkes Bevölkerungswachstum deutlich ab. Während der Landkreis Oder-Spree im Zeitraum von 2005 bis 2015 einen Bevölkerungsrückgang von - 4,2 % verzeichnete, verminderte sich die Bevölkerung im Land Brandenburg um - 2,5 %. Ab dem Jahr 2015 bis 2018 nahm die Bevölkerungszahl in Brandenburg jedoch um ca. 0,5 % zu, während der Landkreis Oder-Spree einen weiteren Rückgang von - 2 % verzeichnete.

**Abbildung 4: Bevölkerungswachstum der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Anhand der folgenden Tabelle soll die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrachtet werden. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Geburtenzahl (Fruchtbarkeit) und Sterbefällen (Sterblichkeit) und erfasst somit die Erneuerung des Bevölkerungsbestands durch natürliche Prozesse (demografische Grundgleichung). Zwecks einer Einordnung der Zahlen werden neben der Gemeinde Grünheide (Mark) der Landkreis Oder-Spree und das Land Brandenburg dargestellt.

Die Tabelle zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung stellt die absoluten Zahlen für Geburten und Sterbefälle für die Gemeinde Grünheide (Mark), den Landkreis Oder-Spree und dem Land Brandenburg dar. Anhand der Saldi (Differenz zwischen Geburten- und Sterberate) wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklungen aller drei Einheiten rückgängig sind.

**Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Grünheide (Mark)**

		Land Brandenburg	Landkreis Oder-Spree	Grünheide (Mark)
<b>2005</b>	Geburten	17.910	1.318	43
	Sterbefälle	26.069	1.917	72
	Saldo	- 8.159	- 599	- 29
<b>2010</b>	Geburten	18.954	1.323	57
	Sterbefälle	27.894	2.016	100
	Saldo	- 8.940	- 693	- 43
<b>2015</b>	Geburten	19.112	1.262	55
	Sterbefälle	30.750	2.260	113
	Saldo	- 11.638	- 998	- 58
<b>2017</b>	Geburten	20.338	1.432	66
	Sterbefälle	31.778	2.390	108
	Saldo	- 11.440	- 958	- 42

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Parallel zur generellen Bevölkerungsentwicklung unterscheiden sich die Entwicklungen der Räume des Landes Brandenburg und des Landkreises Oder-Spree von der Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark). Die Tabelle verdeutlicht, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg im Zeitraum 2005 und 2010 um ca. 10 %, im Landkreis Oder-Spree sogar um ca. 16 % zurückgegangen ist. In der Gemeinde Grünheide (Mark) lag die natürliche Entwicklung der Bevölkerung mit - 48 % im gleichen Zeitraum drastisch niedriger. Anhand der Tabelle 3 lässt sich nachvollziehen, dass dies in einer deutlich angestiegenen Sterberate (72 Sterbefälle 2005; 100 Sterbefälle 2010) und einer im Vergleich nur leicht zugenommenen Geburtenrate (43 Geburten 2005; 57 Geburten 2010) begründet liegt. Im Zeitraum 2010 bis 2015 entwickelte sich die natürliche Bevölkerung des Landes Brandenburg um ca. - 30 % und die vom Landkreis Oder-Spree um ca. - 44 % zurück. Dieser starke Rückgang wird ebenfalls in der Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark), die für diesen Zeitraum einen Rückgang von ca. - 35 % aufweist, abgebildet. Aufgrund einer beschränkten Datenlage kann eine Entwicklung nur zwischen 2015 und 2017 dargestellt werden. Da diese mit zwei Jahren deutlich kürzer als fünf Jahre ist, kann an dieser Stelle keine vergleichende Aussage getroffen werden.

### Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Die Zu- und Abwanderung von Teilen der Bevölkerung spielt neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine zentrale Rolle in der gesamten Bevölkerungsentwicklung. Der folgende Abschnitt stellt die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Grünheide (Mark), den Landkreis Oder-Spree und das Land Brandenburg vergleichend dar.

Anhand der Tabelle 4 über wanderungsbedingte Zuwanderung wird deutlich, dass die Gemeinde Grünheide (Mark) seit 2005 (Jahre davor werden nicht betrachtet) ein fortlaufend positives Wanderungssaldo aufweist. Der Landkreis Oder-Spree und das Land Brandenburg weisen ab dem Jahr 2010 ein positives Wanderungssaldo auf.

**Tabelle 4: Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung**

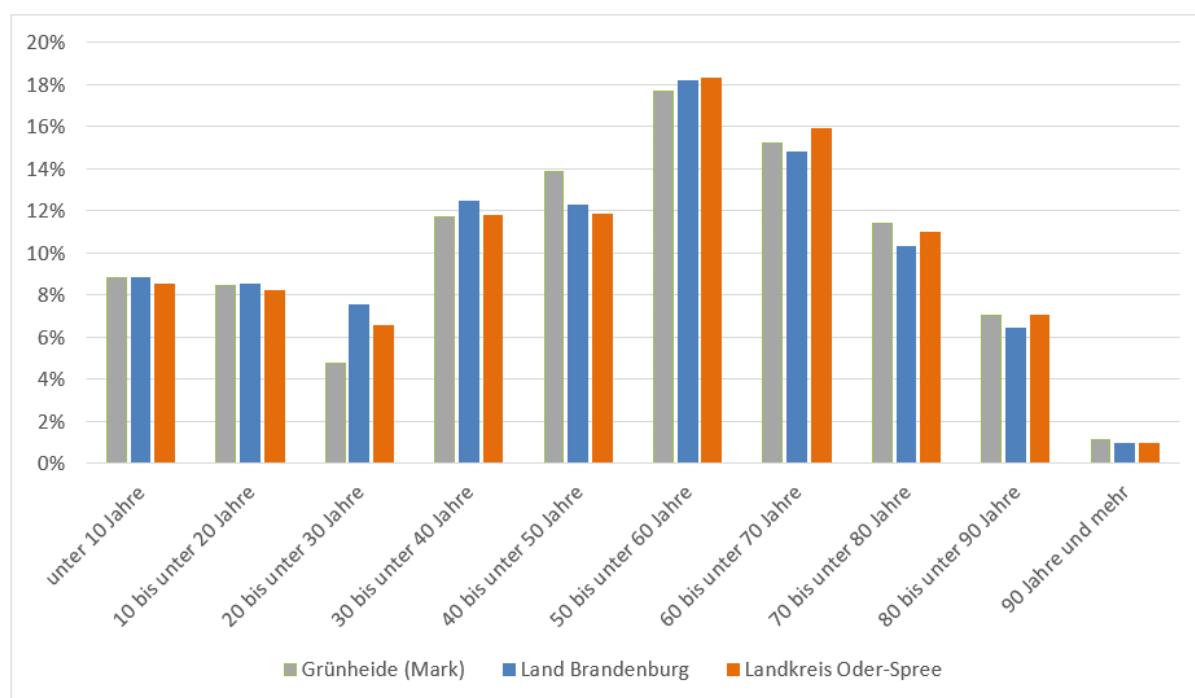
		Land Brandenburg	Landkreis Oder-Spree	Grünheide (Mark)
<b>2005</b>	Zuzug	64.975	4.862	305
	Fortzug	65.111	5.214	194
	Saldo	- 136	- 352	111
<b>2010</b>	Zuzug	60.957	4.799	231
	Fortzug	60.333	4.170	160
	Saldo	624	629	71
<b>2015</b>	Zuzug	95.567	26.827	266
	Fortzug	57.900	3.292	196
	Saldo	37.667	23.535	70
<b>2017</b>	Zuzug	82.028	8.721	309
	Fortzug	61.301	4.612	168
	Saldo	20.727	4.109	141

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

### 1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

Anhand der folgenden Abbildung wird deutlich, dass die Altersstruktur der Gemeinde Grünheide (Mark) nicht deutlich von den übergeordneten Ebenen, wie Landkreis Oder-Spree und Land Brandenburg, abweicht. Das Diagramm zeigt, dass allgemein der Anteil der 50 bis unter 60-jährigen besonders hoch liegt und der Anteil der 20 bis unter 30-Jährigen gering ist. In der Gemeinde Grünheide (Mark) ist der Anteil der 20 bis 30-jährigen besonders gering. Die Altersstruktur der Bevölkerung beeinflusst auch die Bevölkerungsprognosen, hier insbesondere die Fertilität.

**Abbildung 5: Altersstrukturen im Vergleich (Stand: 31.08.2018)**



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

### 1.1.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose ist eine wesentliche Grundlage für die planerischen Entscheidungen der Gemeinde und somit für die Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Sie hat insbesondere Bedeutung in Bezug auf das Erfordernis für die zukünftige Bereitstellung von Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen sowie allgemein für die Prioritätensetzung bei der zukünftigen Weiterentwicklung der Gemeinde.

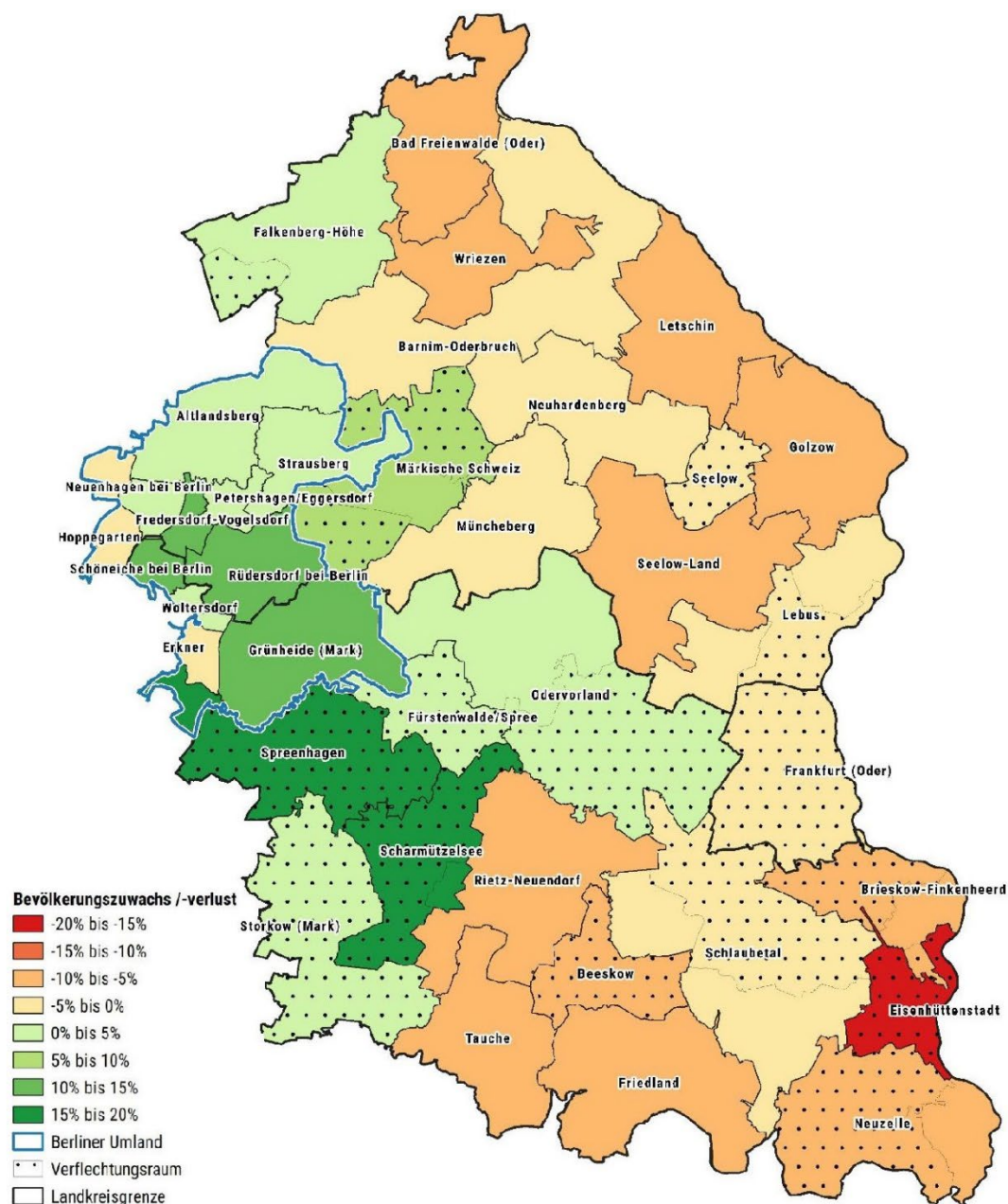
Folgende Prognosen sollen betrachtet werden:

- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg.
- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg: Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).
- Landkreis Oder-Spree: Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg.

## Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Gemeinsam haben das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) und das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) eine aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum von 2020 bis 2030 entwickelt. Die Grundlage für diese Schätzung bildet das Jahr 2019, wobei die Daten aus dem Zensus von 2011 fortgeschrieben wurden.

**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2030**



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, S. 6 (Stand: 2019).

Die Bevölkerungsvorausschätzung für die Region Oderland-Spree wurde ursprünglich im Jahr 2016 erstellt und prognostizierte einen deutlichen Bevölkerungsrückgang. Die Aktualisierung zeigt jedoch



eine viel positivere Entwicklung, insbesondere in den Landkreisen nahe der Bundeshauptstadt. Früher wurde ein Verlust von 19.300 Einwohnern und Einwohnerinnen bis zum Jahr 2030 erwartet, während jetzt ein Zuwachs von 2.098 Menschen in der Region prognostiziert wird.

In den Gemeinden im direkten Tesla-Umfeld sind deutliche Wachstumstendenzen zu beobachten. Frühere Prognosen zeigten einen starken Bevölkerungsrückgang von - 5% bis - 15% für die Region. Nun zeigen alle Kommunen leichte bis sehr starke Wachstumstendenzen. Besonders positiv entwickelt sich unter anderem die Gemeinde Grünheide (Mark) mit + 14 %. Zum Stichtag 01.01.2019 leben 8.684 Einwohner und Einwohnerinnen in der Gemeinde Grünheide (Mark). Bis zum Jahr 2030 soll die Gemeinde laut der Planungsgemeinschaft Oderland-Spree somit zusätzliche 1.216 Einwohner und Einwohnerinnen haben, das heißt eine Gesamtbevölkerung von 9.900 Menschen.

### **Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)**

Die Ansiedlung der Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) wird einen Zuzug von Menschen, die zur Aufnahme einer Beschäftigung bei Tesla in die Region ziehen, bewirken. Das 2021 veröffentlichte Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) beinhaltet hierzu Prognosen.

Der Raum um die Tesla-Ansiedlung ist bereits seit Jahren von einer Wachstumsdynamik gekennzeichnet. Grund hierfür sind der stark überlastete Berliner Wohnungsmarkt und die u. a. hierdurch bedingte Suburbanisierung. Tesla hat die Zahl seiner zukünftigen Beschäftigten am Standort mit kurz-/ mittelfristig 12.000 (erster Bauabschnitt) und perspektivisch mit bis zu 40.000 (alle Bauabschnitte) angegeben. Um die hieraus resultierenden Zuzüge abzuleiten ist jedoch notwendigerweise zu beachten, dass (a) ein Anteil der Beschäftigten bereits in der Region lebt, (b) es zur Ansiedlung weiterer Unternehmen und deren Beschäftigten kommen wird und (c) es verschiedene Bedarfe an Wohnraum (Wohnort, Wohnform, Erst-/Zweitwohnsitz, verfügbares Haushaltseinkommen usw.) gibt. Die durch Tesla ausgelösten Gesamtzuzüge von Arbeitskräften nach Berlin und Brandenburg sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 5: Abschätzung der durch Tesla ausgelösten Zuzüge nach Berlin und Brandenburg**

	<b>Prognostizierte Zuzüge, 1. Bauabschnitt Tesla</b>	<b>Prognostizierte Zuzüge, alle Bauabschnitte Tesla</b>
Beschäftigung bei Tesla	4.859 (zusätzlich 422 mit Nebenwohnsitz)	19.725 (zusätzlich 1.860 mit Nebenwohnsitz)
Wiederzubesetzende Positionen bei weiteren regionalen Unternehmen	2.727	4.918
Weitere Beschäftigungsverhältnisse infolge von Wachstumseffekten	3.595	9.891
<b>Gesamt</b>	<b>11.603</b>	<b>36.394</b>

Quelle: Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Daten: CIMA GmbH.

## Abschätzung der in den Kooperationsraum zuziehenden Arbeitskräfte

Eine präzise Zuordnung der Zuzüge auf Gemeindeebene gestaltet sich aufgrund von Faktoren, wie persönlichen Präferenzen und dem Marktangebot als schwierig und unvorhersehbar. Im Rahmen des Landesplanerischen Konzeptes wird dennoch versucht, eine Annäherung an diese Prognose vorzunehmen. Hierfür wurden zuerst folgende Gemeinden ausgemacht, die aufgrund ihrer hohen Lagegunst als wahrscheinlichste Zuzugsorte zu werten sind:

- Stadt Erkner (Landkreis Oder-Spree)
- Stadt Fürstenwalde/Spree (Landkreis Oder-Spree)
- Gemeinde Grünheide (Mark) (Landkreis Oder-Spree)
- Gemeinde Heidesee (Landkreis Dahme-Spree)
- Stadt Königs Wusterhausen (Landkreis Dahme-Spree)
- Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (Landkreis Märkisch-Oderland)
- Gemeinde Schöneiche bei Berlin (Landkreis Oder-Spree)
- Amt Spreenhagen mit den Gemeinden Spreenhagen, Gosen-Neu Zittau und Rauen (Landkreis Oder-Spree)
- Gemeinde Woltersdorf (Landkreis Oder-Spree)

Ferner wurde ein weiterer Bezugsraum definiert, der folgende Gemeinden umfasst:

- Amt Odervorland mit den Gemeinden Berkenbrück, Briesen (Mark), Jacobsdorf und Steinhöfel (Landkreis Oder-Spree)
- Amt Scharmützelsee mit den Gemeinden Bad Saarow, Diensdorf-Radlow, Langewahl, Reichenwalde und Wendisch-Rietz (Landkreis Oder-Spree)
- Stadt Storkow (Mark) (Landkreis Oder-Spree)

Berlin und Frankfurt (Oder) wurden als separate Bezugsräume klassifiziert.

**Tabelle 6: Abschätzung der in den Kooperationsraum zuziehenden Arbeitskräfte**

Bezugsraum	1. Bauabschnitt Tesla	Alle Bauabschnitte Tesla
	Zuziehende Arbeitskräfte	Zuziehende Arbeitskräfte
Engerer Bezugsraum	1.809	5.586
Weiterer Bezugsraum	908	2.804
Berlin	4.473	13.813
Frankfurt (Oder)	839	2.592
<b>Gesamt</b>	<b>8.029</b>	<b>24.795</b>

Quelle: Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Daten: CIMA GmbH.

**Abbildung 7: Bezugsräume des CIMA-Gutachtens im Kooperationsraum**



Quelle: Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Daten: CIMA GmbH.

#### **Abschätzung der zuziehenden Arbeitskräfte auf Gemeindeebene**

Im Zuge der Erstellung des Landesplanungskonzeptes wurden Schätzungen durchgeführt, um die quantifizierbaren Zuzugsgrößen für einzelne Städte und Gemeinden zu bestimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Prognosen unsicherer werden, je kleiner die Bezugskulisse wird.

Um Schätzungen auf Gemeindeebene vorzunehmen, wurden drei Szenarien entwickelt:

- **Szenario 1:** gleichmäßige Verteilung der Zuzüge auf die Kommunen innerhalb der Gemeinden.
- **Szenario 2:** einwohnergewichtete Verteilung des Zuzugs.
- **Szenario 3:** besonders hoher Zuzug in den direkten Anrainergemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen.

**Tabelle 7: Szenarien zur gemeindebezogenen Verteilung des prognostizierten Zuzugs**

	<b>Zuzug von Arbeitskräften, alle Bauabschnitte Tesla</b>			
	Zuwachs gemäß CIMA-Gutachten	<b>Szenario 1</b> (gleichmäßige Verteilung auf Gemeinden ≈)	<b>Szenario 2</b> (Verteilung nach EW-Gewichtung ≈)	<b>Szenario 3</b> (gewichtete Verteilung zugunsten des näheren Umfeldes ≈)
Enger Bezugsraum	5.586	5.586	5.586	5.586
Erkner		508	465	305
Fürstenwalde/ Spree		508	1.258	824
Gosen-Neu Zittau		508	126	82
<b>Grünheide (Mark)</b>		<b>508</b>	<b>340</b>	<b>1.611</b>
Heidesee		508	281	184
Königs Wusterhausen		508	1.464	960
Rauen		508	79	51
Rüdersdorf bei Berlin		508	618	405
Schöneiche bei Berlin		508	499	327
Spreehagen		508	132	624
Woltersdorf		508	325	213
Weiterer Bezugsraum	2.804	2.804	2.804	2.804
Bad Saarow		280	559	559
Berkenbrück		280	97	97
Briesen (Mark)		280	268	268
Diensdorf-Radlow		280	56	56
Jacobsdorf		280	178	178
Langewahl		280	82	82
Reichenwalde		280	110	110
Steinhöfel		280	425	425
Storkow (Mark)		280	877	877
Wendisch-Rietz		280	151	151
Frankfurt (Oder)	2.592	2.592	2.592	2.592
Berlin	13.813	13.813	13.813	13.813
<b>Gesamt</b>	<b>24.795</b>	<b>24.795</b>	<b>24.795</b>	<b>24.795</b>

Quelle: Eigene Darstellung, nach Landesplanerischem Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

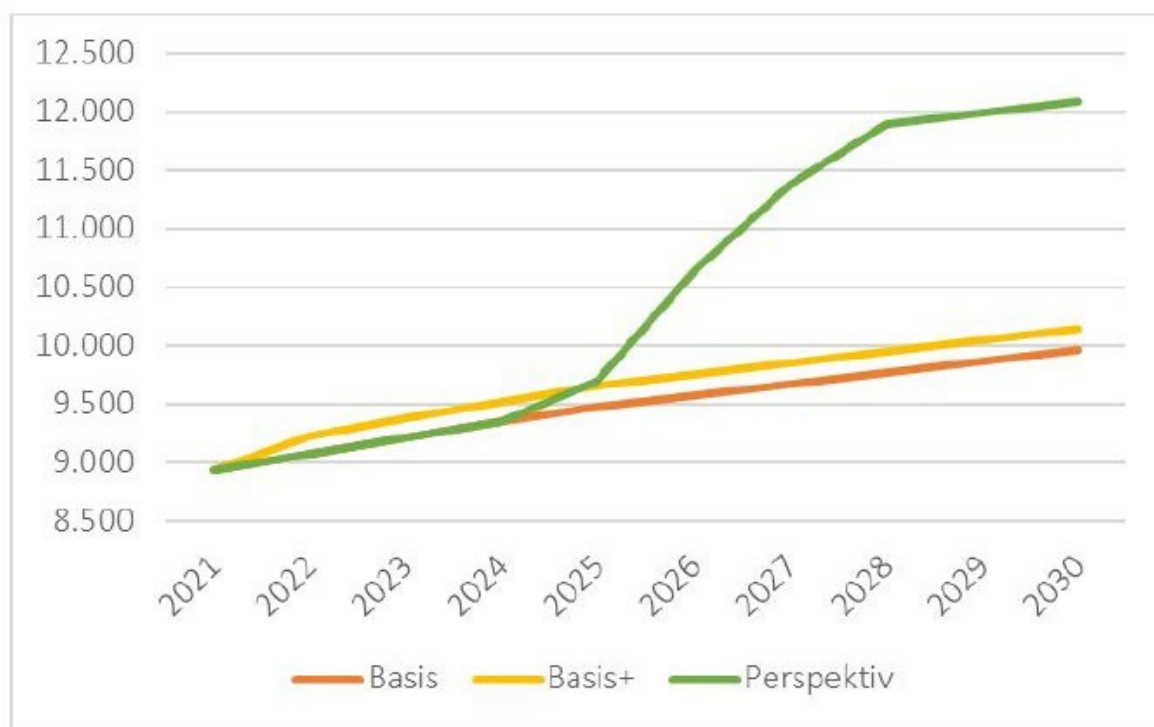
Im Rahmen des Landesplanerischen Konzeptes zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg hat die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg Annahmen über den Zuzug von Arbeitskräften auf Gemeindeebene getroffen. Für den FNP soll das Szenario 3 (gewichtete Verteilung zugunsten des näheren Umfeldes) herangezogen werden. Hier werden für die Gemeinde Grünheide (Mark) für alle Bauabschnitte Zuzüge von 1.611 Arbeitskräften angegeben. Laut dem Konzept kann davon ausgegangen werden, dass jede zuziehende Arbeitskraft auch einen Haushalt bildet

und eine Wohneinheit nachfragt. Hierbei liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,0 Personen. Entsprechend kann von einem Tesla-bedingten Gesamtzuzug von 3.222 Personen in die Gemeinde Grünheide (Mark) ausgegangen werden.

### Landkreis Oder-Spree: Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg (Stand April 2023)

Im Rahmen des Konzeptes zur integrierten Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg werden in dem Steckbrief Gemeinde Grünheide (Mark) Rahmendaten zur Entwicklung der Gemeinde gegeben. Hier wird von einem perspektivischen Bevölkerungswachstum bis 2030 von + 35 % ausgegangen. Die folgende Abbildung *Prognose Bevölkerung Grünheide (Mark)* verdeutlicht, dass dies einen Anstieg der Bevölkerungszahl auf um die 12.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 bedeuten kann.

**Abbildung 8: Prognose Bevölkerung Grünheide (Mark)**



Quelle: Landkreis Oder-Spree. Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg (Stand April 2023). Complan Kommunalberatung GmbH, EBP Deutschland GmbH, S. 1.

### Fazit Bevölkerungsprognose

In den vorherigen Abschnitten wurden drei Bevölkerungsprognosen vorgestellt. Die erste Prognose, der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, im Jahr 2019 erstellt, prognostiziert bis 2030 eine deutliche Zunahme der Bevölkerung von Grünheide (Mark) um +14 %. Diese Zunahme wird auf die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin und zur Tesla-Ansiedlung in Grünheide (Mark) zurückgeführt. Allerdings werden in dieser Prognose die spezifischen Zuzüge von Tesla-Beschäftigten nicht explizit

behandelt. Auf Seite 5 des Dokuments wird erwähnt: "Die Voraussetzung speist sich aus aktuellen Trendbeobachtungen wie einer regional differenzierten Wanderungsanalyse. Relevante Einflussfaktoren wie die Tesla-Ansiedlung in Grünheide (Mark) und ihre Auswirkungen auf die demografische Entwicklung werden bestmöglich vorausgeschätzt."

Im Gegensatz dazu fokussiert sich das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfelds der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg ausschließlich auf die durch die Ansiedlung von Tesla bedingte Zuwanderung. In diesem Konzept werden die Zuzüge bis auf Gemeindeebene aufgeschlüsselt und eine durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen berücksichtigt. Andere Aspekte wie zusätzliche Zuzüge oder das natürliche Bevölkerungswachstum werden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Annahme, die sich aus dem Konzept Landkreis Oder-Spree. Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg (Stand April 2023) herleiten lässt, rechnet mit einem gesamten Bevölkerungszuwachs bis 2030 auf 12.100 Einwohner und Einwohnerinnen.

**Tabelle 8: Gegenüberstellung Bevölkerungsprognosen Grünheide (Mark)**

Konzept	Prognostizierte Einwohner	Zeitlicher Horizont
Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	9.900	Bis 2030
Landkreis Oder-Spree. Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg (Stand April 2023)	12.100	Bis 2030
Konzept	Prognostizierter Zuzug Tesla	Zeitlicher Horizont
Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Daten: CIMA GmbH	1.611 Zuzüge Tesla-Angestellte/ insgesamt 3.222 Einwohner	Alle Bauabschnitte Tesla
	Prognostizierte Einwohner	Zeitlicher Horizont
<b>Für den FNP Grünheide (Mark) herangezogene Bevölkerungsprognose</b>	<b>12.100</b>	<b>2030</b>

## 1.2 WOHNUNGEN UND GEBÄUDE

Die Beleuchtung des Wohnungs- und Gebäudebestands sowie dessen perspektivische Entwicklung ist neben der Bevölkerungsprognose ein entscheidender Ausgangspunkt für die Entscheidung der Gemeinde über weitere Ausweisungen von Flächen mit Wohnnutzung. Entsprechend soll in diesem Kapitel der Wohnungs- und Gebäudebestand (Stand 31.12.2022) und dessen Entwicklung aufgezeigt werden. Ferner sollen die wohnungspolitischen Ziele der Gemeinde Grünheide (Mark) aus dem Jahr 2017 einschließlich 1. Änderung WUS 2024 sowie die durch die Tesla-Ansiedlung neu entstandenen Anforderungen an die Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) weist zum 31.12.2022 einen Wohnungsbestand von 4.465 Wohneinheiten auf.

**Tabelle 9: Wohnungs- und Gebäudebestand am 31.12.2022 in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

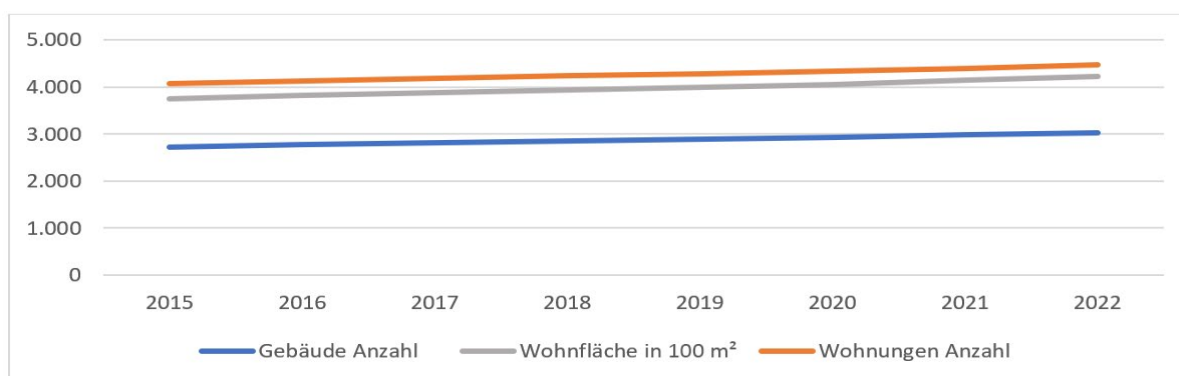
	Wohngebäude/ Anzahl	Gesamte Wohnfläche	Wohneinheiten/ Anzahl
Grünheide (Mark)	3.024	422.900 m <sup>2</sup>	4.465

Quelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2022. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

### 1.2.1 Entwicklung des Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen, der Gebäude sowie die tatsächliche Wohnfläche in Quadratmetern nehmen zwischen den Jahren 2015 und 2022 in der Gemeinde Grünheide (Mark) zu.

**Abbildung 9: Entwicklung von Anzahl Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnfläche in der Gemeinde Grünheide (Mark) <sup>27</sup>**



Quelle: Eigene Darstellung, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2015 bis 2022.

Anhand des Diagramms zur Entwicklung von Anzahl Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnfläche wird deutlich, dass die Anzahl der Wohngebäude innerhalb des Zeitraums 2015 und 2022 um + 9,4 % zunimmt. In fast gleicherweise stieg die Zahl der Wohnungen (+ 9,6 %) und die Wohnfläche (+ 8,3 %). Mit diesen Wachstumswerten liegt die Gemeinde über den durchschnittlichen Werten für das Land Brandenburg. Hier ist die Anzahl der Wohnhäuser zwischen 2015 bis 2022 um + 6,1 % auf 693.892 angestiegen. Im Jahr 2022 gibt es 1.337.060 Wohnungen (Anstieg seit 2015 um + 5,3 %). Die Wohnfläche ist von 2015 bis 2022 um + 5,3 % gestiegen. Die im landesvergleich starke Entwicklung der Anzahl an Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnfläche verdeutlicht das bereits zwischen den Jahren 2015 und 2022 dynamische Wachsen der Gemeinde Grünheide (Mark).

### 1.2.2 Zusammensetzung des Gebäudebestands: Einfamilien- und Doppel- und Mehrfamilienhäuser

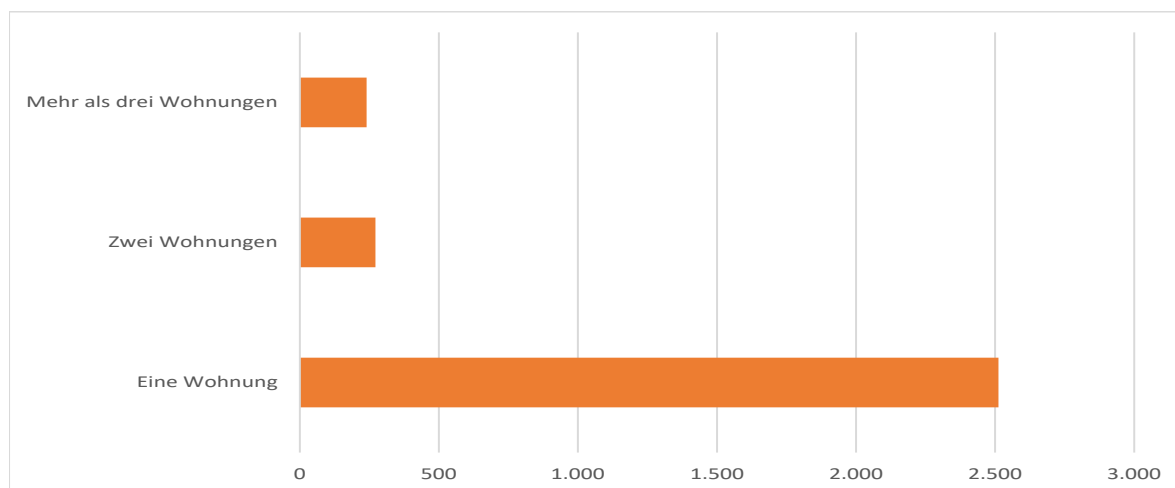
Der deutlich größte Teil (84 %) des Wohnungsbestands der Gemeinde Grünheide (Mark) sind Einfamilienhäuser. Anhand des Diagramms über Wohngebäude mit jeweiliger Anzahl an Wohnungen lässt

<sup>27</sup> Zwecks besserer Darstellbarkeit ist die Wohnflächenentwicklung in 100 m<sup>2</sup> angegeben.

sich ablesen, dass von 3.024 Wohngebäuden in der Gemeinde 2.512 Wohngebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhaus) sind. 272 der Gebäude haben zwei Wohnungen (z. B. Doppelhaus, Einliegerwohnung, etc.) und 240 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser.

Gemeinden mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern weisen generell eine niedrige Siedlungsdichte auf. Individuelle Wohneinheiten sind hier meist die bevorzugte Wohnform, dies geht wiederum mit einer hohen Flächennachfrage einher. Ferner begünstigen Einfamilienhäuser aufgrund der geringen Dichte die Nutzung des privaten Autos.

**Abbildung 10: Wohngebäude mit Anzahl Wohnungen in der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2022.

### **1.3 WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE DER GEMEINDE GRÜNHEIDE (MARK) - WOHNUNGSPOLITISCHE UMSETZUNGSSTRATEGIE (WUS) AUS DEM JAHR 2017 UND 1. ÄNDERUNG AUS DEM JAHR 2024**

Die Gemeinde Grünheide (Mark) hatte im Jahr 2017 eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ beschlossen, da die Bevölkerungszahl der Gemeinde Grünheide (Mark) in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist und viele Indizien darauf hingewiesen haben, dass diese Entwicklung in den kommenden Jahren anhalten kann, wenn die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen werden. Im März 2024 wurde die 1. Änderung des WUS beschlossen.

Grundlage dieser Annahme war eine Analyse der Gemeindestruktur und der demografischen Entwicklung in Grünheide (Mark). Dazu gehörte auch eine kritische Auseinandersetzung mit den aktuellen Bevölkerungsprognosen durch das Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) und die Bertelsmann-Stiftung, die entgegen der Gemeindeverwaltung langfristig von einem Rückgang der Bevölkerungszahl ausgegangen waren, wobei allerdings auf Unsicherheiten bei der Vorausschätzung von Einwohnerzahlen – besonders in kleinen Untersuchungseinheiten – hingewiesen wurde. Die Gemeinde Grünheide (Mark) wollte mit der WUS einen Beitrag zu einer sozial gerechten Verteilung von Wohnraum leisten. Diese Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie sollte insbesondere aufgrund der nachfragebedingten Mietpreisanstiege Vorschläge unterbreiten, wie bedarfsgerechter Wohnraum erhalten beziehungsweise neu geschaffen werden kann und war zugleich Grundlage für die mögliche



Generierung von Fördergeldern nach der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus.

Dabei verfolgte die Gemeinde Grünheide (Mark) das Ziel, dass der Wohnraum auch ökonomisch und ökologisch nachhaltig entwickelt wird. Die Gemeinde ermittelte sechs Entwicklungsgebiete für sozial geförderten Wohnraum in den Ortsteilen Grünheide (Mark), Kagel, Hangelsberg, Kienbaum und Spreeau. Die Potenzialflächen wurden typisiert als Flächen der Bestandsentwicklung, des Neubaus oder der langfristigen Bedarfsentwicklung und weisen für die Umsetzung unterschiedliche Zeitfenster bis ins Jahr 2026 auf.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 6. Juli 2017 wurde mit dem Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde zu Gebietskulissen der Wohnraumförderung ein wichtiger Schritt für geförderten Wohnungsbau in der Gemeinde Grünheide (Mark) vollzogen. Die 1. Änderung des WUS wurde am 14.03.2024 beschlossen. Zuvor hatte am 17.01.2024 das LBV zugestimmt. Damit wurden die vom Landesamt für Bauen und Verkehr genehmigten „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ festgeschrieben.

Die nachfolgenden Ziele und Strategien für die Wohnungsentwicklung gelten insbesondere vor dem Hintergrund des deutlich steigenden Bedarfs durch die Tesla-Ansiedlung auch weiterhin fort:

- Wohnraumbedarf für alle Einkommensschichten decken,
- weiteren Zuzug durch genug vorhandenen Wohnraum ermöglichen,
- Eigenständigkeit als Körperschaft und Verwaltungseinheit erhalten,
- Bestandspotenziale nachhaltig nutzen,
- Sanierung und Neubau nach Bedarfen der aktuellen Bevölkerungssituation unter Betrachtung gerechter Durchmischung,
- generationengerechtes und energieeffizientes Bauen,
- Erhalt und Ausbau von Wohnfolgeinfrastrukturen.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) hat seit einigen Jahren aufgrund von Zuwanderung und der Ansiedlung der Tesla-Fabrik einen starken Bevölkerungsanstieg, insbesondere im Ortsteil Fangschleuse, verzeichnet. Dieser Anstieg hat zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum geführt, sowohl für Wohneigentum als auch für sozialverträgliche Mietwohnungen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, hat die Gemeinde am 25. September 2023 die Erweiterung der Gebietskulissen für Wohnraumförderung beantragt. Auf der Grundlage der Zustimmung des LBV am 17.01.2024, wurde am 14.03.2024 die 1. Änderung des WUS beschlossen. Die Zustimmung betrifft das ehemalige Favorit-Gelände und die straßenbegleitende Neue Rüdersdorfer Straße, die als Vorranggebiete für Wohnen festgelegt wurden, während andere Gebiete unverändert bleiben. Die Flächen des WUS sind mit Ausnahme der Fläche im Ortsteil Spreeau, Gemeindeteil Freienbrink und der Fläche der Festwiese im OT Fangschleuse in der Planzeichnung des FNP als Wohn- oder gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Festsetzung als Vorranggebiet Wohnen ist notwendig, um Fördermöglichkeiten nach den entsprechenden Richtlinien in Anspruch nehmen zu können. Die Gemeindevertreter müssen diese Vorranggebiete formell festlegen und die Beschlüsse sowie die zugehörige Karte zur Kenntnis geben. Gegen die Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Die

Erweiterung der Gebietskulissen ist Teil der strategischen Entwicklungsziele der Gemeinde Grünheide und soll den Wohnungsneubau, unter anderem im gut angebundenen Ortsteilen, fördern.

## 1.4 WOHNBAUFLÄCHENAUSWEISUNG

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) u. a. als Wohnbauflächen (**W**) dargestellt werden.

Aus den Wohnbauflächen können in einem Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) Kleinsiedlungsgebiete (**WS**), reine Wohngebiete (**WR**), allgemeine Wohngebiete (**WA**) und besondere Wohngebiete (**WB**) entwickelt werden. In solchen Wohngebieten können gemäß ihrer Kategorie neben der Wohnnutzung auch noch Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein, wie:

- Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Tankstellen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung gewählt, was zu einer größeren Flexibilität der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beiträgt. Es werden bestehende Wohnbauflächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, aber noch nicht realisiert wurden, sowie neu ausgewiesene Wohnbauflächen dargestellt.

### 1.4.1 Neue Anforderungen an die Wohnbauflächenentwicklung aufgrund der Tesla-Ansiedlung

Mit der Tesla-Ansiedlung sind neue Rahmenbedingungen und Voraussetzungen entstanden, die bisher im LEP HR 2019 nicht berücksichtigt werden konnten. Deshalb wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als Raumordnungsbehörde das Landesplanerische Konzept „Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“ vom März 2021 in Zusammenarbeit und Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden und Landkreisen erarbeitet.

Allein durch die Tesla-Ansiedlung wird bis zum Jahr 2030 mit einer Ansiedlung von 1.611 Arbeitskräften im Gemeindegebiet Grünheide (Mark) gerechnet. Bei der Einwohnerzielzahl von 12.100 Einwohnern und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 EW/Haushalt besteht ein Wohnungsbedarf von insgesamt 6.050 Wohnungen. Bei dem Bestand von derzeit 4.465 Wohnungen in der Gemeinde Grünheide (Mark) besteht somit ein **rechnerisches Defizit von insgesamt 1.585 Wohnungen** in der Gemeinde.

### 1.4.2 Eigenentwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) gemäß Landesentwicklungsplan LEP HR - Herleitung der 1 ha- Grenze

Ziel Z 5.5 Absatz 2 legt für einen Zeitraum von zehn Jahren eine Eigenentwicklungsoption von 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (amtlicher Bevölkerungsstand zum Stichtag 31. Dezember 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) als planerischen Angebotszuwachs für die Deckung des örtlichen Bedarfes fest, der den Gemeinden neben der Innenentwicklung zur Verfügung steht.

Der Eigenentwicklungsoption liegen gemäß LEP HR bundesweite Erfahrungswerte zugrunde, wonach als örtlicher Bedarf 0,2 bis 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr anzunehmen sind. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund zwei Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 1 bis 1,5 WE pro 1.000 EW und Jahr, sodass für einen Zeitraum von zehn Jahren 10 bis zu 15 Wohneinheiten als örtlicher Bedarf angenommen werden können. Im Ergebnis ergibt sich für den örtlichen Bedarf einer Gemeinde bei einer angenommenen Siedlungsdichte von 15 Wohneinheiten pro Hektar ein Flächenbedarf von 1 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in zehn Jahren. Bei Planung höherer Siedlungsdichten können in diesem Rahmen noch mehr Wohneinheiten realisiert werden. Grundsätzlich kann auch von der Möglichkeit einer bedarfsgerechten Flächenbereitstellung für die Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung ausgegangen werden, die durch die Landesplanung quantitativ nicht begrenzt wird.

Die Eigenentwicklungsoption in Höhe von bis zu 1 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner steht den Gemeinden für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen, die nach dem Stichtag des Inkrafttretens des LEP HR in Flächennutzungsplänen dargestellt und/oder in Bebauungsplänen festgesetzt werden sollen, zusätzlich zur Innenentwicklung zur Verfügung.

Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind somit:

- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen,
- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Umnutzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht überwiegend dem Wohnen dienen.
- Die aus der jeweiligen Umwandlung der Gebiete (Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiete) resultierende Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wird auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 angerechnet, soweit es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.
- Flächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind.
- Die Festlegung Z 5.5 bezieht sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen. Darunter sind alle Flächen zu verstehen, in denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also insbesondere reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete sowie Kerngebiete und urbane Gebiete.
- **Der örtliche Bedarf einer Gemeinde ergibt sich ausschließlich aus dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung**, d. h., dass keine Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen zu berücksichtigen sind. Unter dem örtlichen Bedarf ist der Neubedarf, der Ersatz- und Nachholbedarf zu fassen. Unter Neubedarf versteht man den zusätzlichen Wohnungsbedarf, der sich hauptsächlich aus dem Saldo der Haushaltsentwicklung ergibt.

Somit ist der durch die Tesla-Ansiedlung entstehende Bevölkerungszuwachs von prognostizierten 3.222 Einwohnern nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

### 1.4.3 Wachstumsreserve im Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit Lage im Berliner Umland

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 des LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Die Wachstumsreserve kann erst nach Festlegung der Grundfunktionalen Schwerpunkte durch die Regionalplanung in Anspruch genommen werden. Ein spezieller Bedarfsnachweis ist von den betroffenen Gemeinden hierfür nicht zu erbringen, ebenso sind Planungsreserven von Wohnsiedlungsflächen in bestehenden Bauleitplänen nicht auf die Wachstumsreserve anzurechnen. Die Gemeinden sind aber im Rahmen ihrer Planungshoheit in eigener Verantwortung gehalten, neue Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht zu planen. Der Ansatz für die Wachstumsreserve bezieht sich auf den Bevölkerungsstand des jeweiligen als Grundfunktionalen Schwerpunkt festgelegten Ortsteils zu dem in der Festlegung angegebenen Stichtag. Er berücksichtigt, dass der Bedarf an neuen Wohnsiedlungsflächen aufgrund eines Bevölkerungswachstums durch Zuwanderung sowie der angestrebten Konzentration der Wohnsiedlungsentwicklung in den Grundfunktionalen Schwerpunkten über der Eigenentwicklung liegen kann.

Gemäß des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde der Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Die Gemeinde Grünheide (Mark) mit den Ortsteilen Hangelsberg, Kagel, Kienbaum, Mönchwinkel und Spreeau, wird dem Berliner Umland (BU) zugeordnet. Folgende Baudichten werden im LEP HR empfohlen:

**Tabelle 10: Empfohlene Baudichte im LEP HR**

Strukturraum	Lage/ Gemeindefunktion	Empfohlene Baudichte (WE/ha)
Berlin	Gestaltungsraum Siedlung	50
	Achsenzwischenraum	35
Berliner Umland	Gestaltungsraum Siedlung	40
	Achsenzwischenraum	30
Weiterer Metropolenraum	Zentrale Orte	30
	Nicht-Zentrale Orte (in Grundfunktionalen Schwerpunkten)	20 (25)

Quelle: LEP HR.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich im Achsenzwischenraum des Berliner Umlandes. In Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird für die gesamte Gemeinde Grünheide (Mark) die im LEP HR empfohlene Baudichte von 30 WE/ha zum Ansatz gebracht werden.

#### 1.4.4 Einwohnerzahlen und daraus resultierender Wohnflächenbedarf für Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve

Für die Gemeinde Grünheide (Mark) werden für den Planungshorizont des LEP HR bis zum Jahr 2029 **8,7 ha** als Eigenentwicklungsoption anerkannt, die unabhängig vom jeweiligen Ortsteil in der Gemeinde verortet werden können. Ferner werden für den Ortsteil Grünheide (Mark) weitere **8,2 ha** Wachstumsreserven vorgesehen, die sich nur auf den Ortsteil Grünheide (Mark) beziehen und daher nicht auf die einzelnen Ortsteile der Gemeinde übertragbar sind.

**Tabelle 11: Einwohnerzahlen der Ortsteile und Wohnflächenbedarfe**

Ortsteil	EW 01.01.2024	EW 01.01.2019	Fläche EEO 1 ha/1.000 EW bis 2029 in Summe für alle Ortsteile	+ 2 ha/1.000 EW Wachstums- reserve nur OT Grünheide (Mark)
Grünheide (Mark)	4.268	4.103		+ 8,2 ha
Hangelsberg	1.954	1.822		
Kagel	1.511	1.428		
Kienbaum	395	301		
Mönchwinkel	271	278		
Spreeau	861	752		
<b>Summe</b>	<b>9.246</b>	<b>8.684</b>	<b>8,7 ha<sup>28</sup></b>	<b>+ 8,2 ha<sup>29</sup></b>
<b>Summe aus EEO und Wachstumsreserve: 16,9 ha</b>				

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Laut der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sind Flächen, die in Geltungsbereichen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegen, auf die Eigenentwicklungsoption von **8,7 ha** anzurechnen (siehe untenstehende Tabelle zur verfügbaren Eigenentwicklungsoption).

Da zwei bisher in Planung befindliche Flächen ( Inanspruchnahme in der Siedlung Freienbrink, Flur 6, Flurstück 252, im OT Spreeau und Inanspruchnahme durch BP im Verfahren Nr. 53 „Neu Mönchwinkel“ im OT Mönchwinkel) nicht weiter verfolgt werden, ändern sich die von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung aufgeführten Flächen, die für die Eigenentwicklungsoption (EEO) zur Verfügung stehen. Statt der im Vorentwurf genannten **5,4 ha** EEO für die Gemeinde Grünheide (Mark) insgesamt, stehen Nunmehr noch **6,7 ha** Fläche zur Verfügung.

<sup>28</sup> Fläche wurde bereits in Teilen in Anspruch genommen.

<sup>29</sup> Bisher wurde noch keine Fläche in Anspruch genommen.

**Tabelle 12: Verfügbare Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Grünheide (Mark) angepasst an Reduzierung der Planungsziele**

<b>Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde Grünheide (Mark) (8.645 EW am 31.12.2018)</b>	<b>8,7 ha</b>
<i>Inanspruchnahme durch den BP im Verfahren Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ (= 50 % des festgesetzten MI -Satzung Dez. 2023)</i>	<b>- 2,0 ha</b>
<b>Verfügbare Eigenentwicklungsoption</b>	<b>= 6,7 ha</b>

Somit werden gemäß den Vorgaben des LEP HR nach Abzug der bereits genutzten Flächen **6,7 ha** für die Eigenentwicklungsoption für alle Ortsteile zusammen sowie zusätzlich **8,2 ha** als Wachstumsreserve für den Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunktionaler Schwerpunktort, also insgesamt **14,9 ha Wohnbauflächenentwicklung** in der Gemeinde Grünheide (Mark) landesplanerisch bis zum Jahr 2029 (Planungshorizont des LEP HR) anerkannt. Es wird von einer durchschnittlichen Entwicklung von 30 WE/ha in der Gemeinde Grünheide (Mark) ausgegangen. Somit könnten Flächen für ca. 447 zusätzliche Wohnungen im Rahmen des gültigen LEP HR bereitgestellt werden.

Flächen im Innenbereich bzw. der Innenentwicklung sind aus landesplanerischer Sicht für eine Anrechnung auf EEO bzw. WR nicht relevant.

Für die raumordnerisch bedeutsamen Erweiterungsflächen, die für die EEO über **6,7 ha** und für die WR über **8,2 ha** liegen, wird ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

#### **1.4.5 Baulücken und Kleinst-Potenzialflächen**

Im Jahr 2020 wurden in einer umfangreichen Studie Baulücken und Kleinst-Potentialflächen, die für eine Wohnungsentwicklung zur Verfügung stehen könnten, vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) ermittelt. Da nicht alle vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Jahr 2020 ermittelten Flächen zur Verfügung stehen (zum Teil auch bereits realisiert bzw. aufgrund von Restriktionen nicht realisierbar sind), könnten nach eigener überschläglicher Einschätzung **ca. 380 Wohnungen** über eine Innenentwicklung durch die Schließung von Baulücken und kleine Ergänzungsflächen nach § 34 BauGB abgedeckt werden, die raumordnerisch nicht relevant sind.


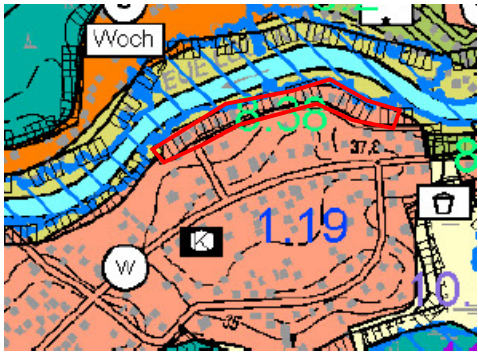
Weitere geschätzte **200 Wohnungen** könnten durch die Entwicklung von Wohnbauflächen und anteilig gemischten Bauflächen entstehen. Somit können **insgesamt 580 Wohnungen** innerhalb der bereits in den rechtsgültigen Flächennutzungsplänen der Ortsteile vor dem Jahr 2009 dargestellten Flächen entstehen.

Das durch die Tesla-Ansiedlung bis zum Jahr 2030 bestehende **rechnerische Defizit von insgesamt 1.585 Wohnungen** in der Gemeinde kann somit lediglich zu einem Teil aus den Baulücken und Kleinst-Potenzialflächen gedeckt werden. Es besteht ein rechnerisches Erfordernis zusätzliche Wohnbauflächen, die raumordnerisch relevant sind, im Flächennutzungsplan für **ca. 1.005 Wohnungen auszuweisen. Bei durchschnittlich 30 WE/ha entspricht dies einem Wohnflächenbedarf von ca. 33,5 ha.** Gemäß LEP HR befindet sich die Gemeinde Grünheide (Mark) im Achsenzwischenraum im Berliner Umland, für welchen eine Baudichte von 30 WE/ha empfohlen wird.

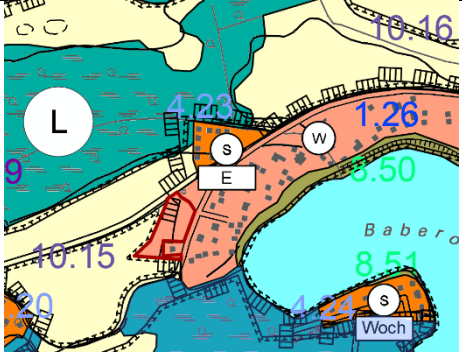
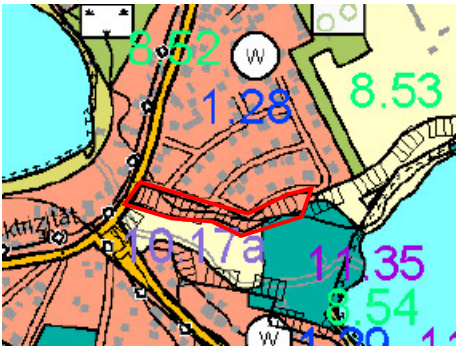
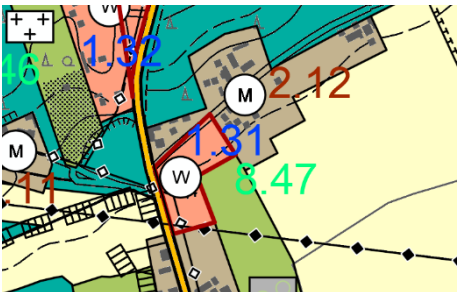
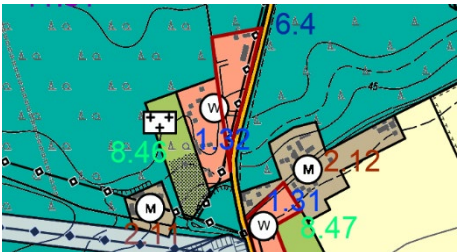
#### 1.4.6 Wohnbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen der Innenentwicklung<sup>30</sup>

Die Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Ergänzungsflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark) umfassen zusammen **5,35 ha** Wohnbaufläche.

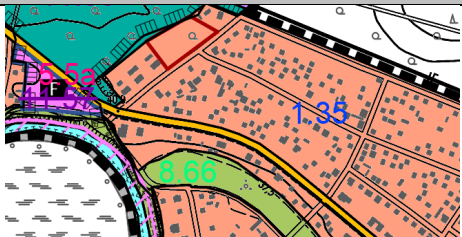
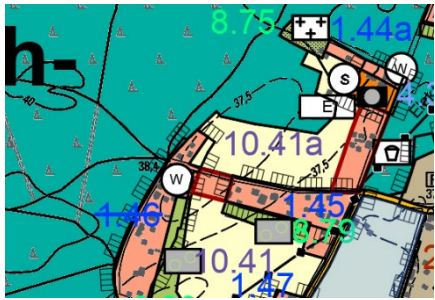
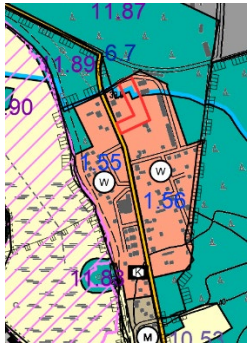
**Tabelle 13: Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Ergänzungsflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark), welche für die Raumordnung nicht relevant sind**

Ortsteil, Flächenbezeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung
<b>Grünheide (Mark):</b> Wohnbauflächen Nr. 1.3 (Neue Rüdersdorfer Straße)	0,4 ha	Fläche ist bereits Bestandteil des rechtsgültigen FNP, ist aber noch nicht bebaut, verkehrlich erschlossen und stellt sinnvolle Ergänzungsfläche dar, Entwicklung über § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	
<b>Grünheide (Mark)</b> Wohnbaufläche Nr. 1.19 (Löcknitzgrund, BP Nr. 62 „Löcknitzgrund“)	0,5 ha	Flächen bereits im Wesentlichen bebaut und als Wohnungen genutzt. BP im Verfahren.	

<sup>30</sup> Flächen im Innenbereich bzw. der Innenentwicklung sind aus landesplanerischer Sicht für eine Anrechnung auf EEO bzw. WR nicht relevant.

Ortsteil, Flächenbezeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung
<b>Kagel:</b> Wohnbauflächen Nr. 1.26 (Siedlerweg)	0,5 ha	Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzungsfläche dar, Entwicklung über § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	
<b>Kagel:</b> Wohnbaufläche Nr. 1.28 (Zum Bauernsee)	0,4 ha	BP Bauernsee Erweiterung Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzungsfläche dar, Entwicklung über § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	
<b>Kagel:</b> Wohnbaufläche Nr. 1.31 (Gerhart-Hauptmann-Straße/ Heidekruger Straße – BP Nr. 44 „Südlich Heidekruger Straße“)	0,4 ha	Die Fläche ist zum Teil schon bebaut.  Der BP ist bereits rechtsgültig und musste nicht auf die EEO angerechnet werden.	
<b>Kagel:</b> Wohnbaufläche Nr. 1.32 (Gerhart-Hauptmann-Straße/ Lichtenower Weg)	1,1 ha	Wohnhäuser der Gemeinde Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzungsfläche dar, Entwicklung über § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	
<b>Hangelsberg:</b> Wohnbaufläche Nr. 1.35	0,6 ha	Fläche, die im FNP als „Fläche für Wald“ dargestellt wurde und noch nicht	



Ortsteil, Flächenbezeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung
(Hangelsberger Straße)		bebaut ist – Innenbereichsergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	
<b>Mönchwinkel:</b> Wohnbaufläche Nr. 1.45  (Neue Spreeauer Straße/ Neue Waldstraße)	0,95 ha	2 Flächen als Lückenschluss nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	
<b>Spreeau:</b> Wohnbaufläche Nr. 1.56  (Dorfstraße – VEP Nr. 01 Wohn- park Freienbrink- Nord)	0,5 ha	Die Fläche ist noch nicht vollständig bebaut.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b> Der VEP ist bereits rechtsgültig und musste nicht auf die EEO angerechnet werden.	
	<b>5,35 ha</b>		

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben den Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Ergänzungsflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark) von **5,35 ha** kämen noch schätzungsweise **2,1 ha** aus gemischten Bauflächen hinzu, die mit einer Wohnnutzung versehen werden könnten (siehe auch Kap. 1.4.7 Wohnen in gemischten Bauflächen). Insgesamt ergäben sich hieraus im Bereich der Innenentwicklung Flächen von **7,45 ha**, die für eine Wohnnutzung innerhalb der vorhandenen Wohnbau- und gemischten Bauflächen zur Verfügung stünden. Diese Flächen sind raumordnerisch nicht relevant und somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve anzurechnen.

### 1.4.7 Wohnen in gemischten Bauflächen

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) u.a. als gemischte Bauflächen (**M**) dargestellt werden. Aus den gemischten Bauflächen können in einem Bebauungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen

Nutzung (Baugebiete) als Dorfgebiete (**MD**), dörfliche Wohngebiete (**MDW**), Mischgebiete (**MI**), urbane Gebiete (**MU**) und Kerngebiete (**MK**) entwickelt werden.

Dorfgebiete (**MD**) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Dörfliche Wohngebiete (**MDW**) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Mischgebiete (**MI**) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Urbane Gebiete (**MU**) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

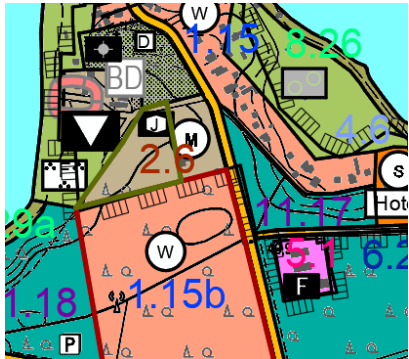
Kerngebiete (**MK**) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

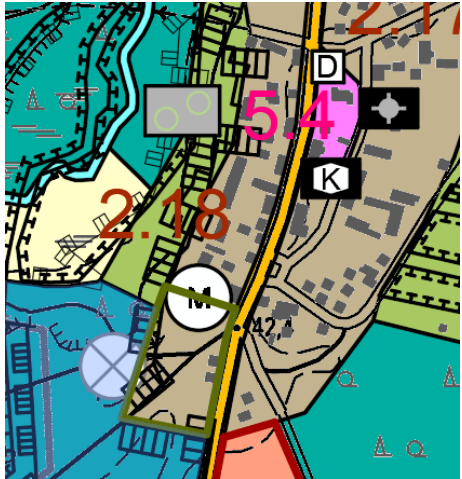
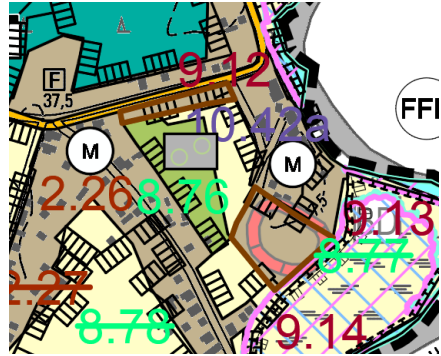
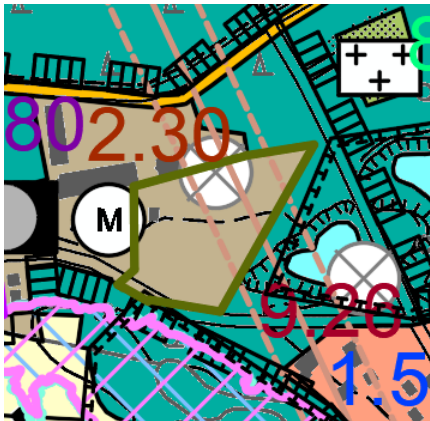
Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) werden bestehende gemischte Bauflächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, aber noch nicht realisiert wurden, sowie neu ausgewiesene Mischbauflächen dargestellt.

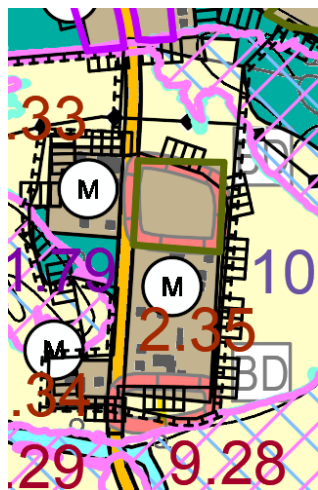
#### 1.4.8 Mischbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen

Die Mischbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Erweiterungsflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark) umfassen zusammen **ca. 4,2 ha**. Gemischte Bauflächen können circa zur Hälfte (2,1 ha) mit einer Wohnnutzung versehen werden (siehe Kapitel Teil A3 – 1.4.7 Wohnen in gemischten Bauflächen).

**Tabelle 14: Bestehende gemischte Bauflächen, inkl. Flächen, die in wirksamen FNP ausgewiesen, aber nicht realisiert wurden und nicht relevant für die Raumordnung sind**

Ortsteil, Flächenbezeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung FNP Neuaufstellung
<b>Grünheide:</b> Gemischte Baufläche Nr. 2.6 (An der Alten Schule)	1,0 ha	Im wirksamen FNP und der Klarstellungssatzung enthalten, jedoch noch nicht bebaut – Abrundungs-/ Ergänzungsfläche, Wohnen nachrangig.  <b>Flächen der Innenentwicklung.</b>	

Ortsteil, Flächenbe- zeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung FNP Neuaufstellung
<b>Kienbaum:</b> Gemischte Baufläche Nr. 2.18 (Neue Dorf- straße)	0,7 ha	Im wirksamen FNP enthalten, jedoch noch nicht bebaut – <b>Er- gänzungsfläche/ Flächen der Innenentwicklung</b> nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.	
<b>Mönchwin- kel</b> Gemischte Baufläche Nr. 2.26 (Mittelweg)	0,9 ha	Zwei neue Ergänzungs- und Abrundungsflächen zur Innen- entwicklung und baulichen Verdichtung des Ortsteils. Ent- wicklung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 oder § 13a BauGB. <b>Flächen der Innenentwick- lung</b>	
<b>Spreeau:</b> Gemischte Bauflächen Nr. 2.30 (Kiesweg)	1,0 ha	Im wirksamen FNP enthalten, jedoch noch nicht bebaut, Si- cherung der dörflichen Ent- wicklung – Wohnen unterge- ordnet.	

Ortsteil, Flächenbe- zeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung FNP Neuaufstellung
<b>Spreeau:</b> Gemischte Bauflächen Nr. 2.35 (Spreehage- ner Straße)	0,6 ha	Im wirksamen FNP enthalten, jedoch noch nicht bebaut, Si- cherung der dörflichen Ent- wicklung – Wohnen unterge- ordnet,.	
<b>GESAMT</b>	<b>4,2 ha</b>		

Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt umfassen die Mischbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Ergänzungsflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark) zusammen **4,2 ha** Gemischte Bauflächen, wovon die Hälfte und somit **2,1 ha** für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen könnte.

#### 1.4.9 Neuausweisung von Wohnstandorten

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Grünheide (Mark) umfassen zusammen **23,5 ha**. Die Identifizierung der geeigneten Flächen basiert auf der „Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022 der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und den Ortsbeiräten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grünheide (Mark) wurden die Flächen der Eignungsanalyse vertiefend untersucht und unter Berücksichtigung der Ablehnung der Fläche Unsal im OT Hangelsberg im Ergebnis der Einwohnerbefragung Flächen ausgewiesen. Im folgenden Abschnitt sollen die Eignungsanalyse sowie die Auswahl der ausgewiesenen Flächen gezeigt werden.

#### „Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022

Aufbauend auf einer durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) erstellten Potentialanalyse für mögliche Wohnbaustandorte aus dem Jahr 2020, als Grundlage für das Tesla-Umfeldkonzept der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree eine „Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022, in Abstimmung mit den beiden Gemeinden erstellt. In dieser Eignungsanalyse wurden die einzelnen Standorte mittels der nachfolgenden fünf Kategorien über ein Punktesystem bewertet.

**Fünf Bewertungskategorien bestehend aus mehreren, teils gewichteten Kriterien:**

1. Verkehrliche Lagegunst (Entfernung Bus-/Tramhaltestelle und Entfernung SPNV),
2. Soziale Infrastruktur (Entfernung Kita, Grundschule, Nahversorger, Allgemeinmediziner),
3. Baustruktur (Einbindung in bestehende Siedlungsstruktur, Entfernung zur Ortsmitte/Nebenzentrum),
4. Altlasten/Ökologische Konflikte (Altlastenverdacht, Lage in Schutzgebieten, Biotopen, WSG),
5. Steuerungsfähigkeit (Eigentumsverhältnisse).

Insgesamt wurden für die Gemeinde Grünheide (Mark) und das Amt Spreehagen ca. 550 Potentialflächen vom LBV übermittelt, davon sind jedoch 487 Flächen (überwiegend deutlich) kleiner als 0,5 ha. Darüber hinaus sind diese Flächen in der Regel dem Innenbereich bzw. der Innenentwicklung zuzuordnen und damit raumordnerisch nicht relevant (siehe oben). Durch die Regionale Planungsstelle wurden insgesamt 29 Flächen ab einer Größe von ca. 2 ha geprüft, davon 11 Standorte im Gemeindegebiet von Grünheide (Mark) und 7 Standorte im Gemeindegebiet Spreehagen. Im Ergebnis der Bewertung, der Einwohnerbefragung, der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde sowie der Auswertung der frühen Beteiligung wurden die Standorte, die eine gute bzw. mittlere Eignung aufwiesen, hinsichtlich der Hemmnisse untersucht.

**Tabelle 15: Wohnbauflächen mit guter oder mittlerer Eignung**

	Gemeinde	Ortsteil	Gebietsname	Fläche ca.	Gesamtpunkte	Eignung	Hemmnisse
1	Spreehagen	Spreehagen	Östlich der Schule (S1+S2)	17,5 ha	28	Gute Eignung	Waldumwandlung,
2 <sup>31</sup>	Grünheide (Mark)	Hangelsberg	Unsal	15,4 ha	28	Gute Eignung	Waldumwandlung, LSG, Freiraumverbund
3	Grünheide (Mark)	Grünheide	Am Schulcampus	8,3 ha	26	Mittlere Eignung	Waldumwandlung, LSG
4	Grünheide (Mark)	Grünheide	Amt Rathaus	6,4 ha	25	Mittlere Eignung	Waldumwandlung, LSG
5	Spreehagen	Spreehagen	Alt-Hartmannsdorfer Str. (S3)	7,4 ha	20	Mittlere Eignung	Waldumwandlung
6	Grünheide (Mark)	Grünheide	Kienbaum	4,1 ha	20	Mittlere Eignung	-
7	Grünheide (Mark)	Kagel	Erknerstraße	14,4 ha	19	Mittlere Eignung	Waldumwandlung, LSG
8	Grünheide (Mark)	Spreeau	Sieverslake-Ost	9,6 ha	13	Geringe Eignung	LSG, FRV, FFH

Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotenzialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. 16.02.2022.

### Neuausweisung von Wohnbauflächen

Insbesondere die Lage im Landschaftsschutzgebiet in Grünheide (Mark) und die vorhandene Waldnutzung stellen im Prinzip bei allen untersuchten Standorten Hemmnisse dar. In Abstimmung zwischen

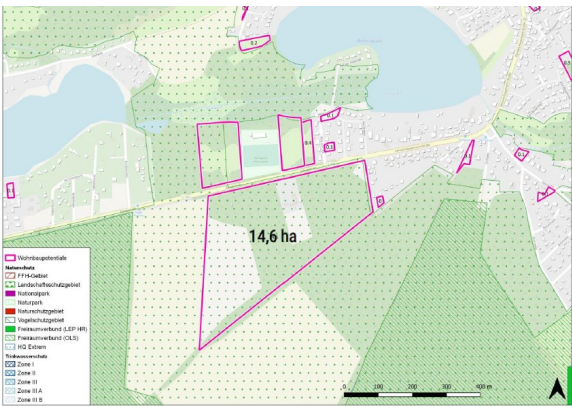
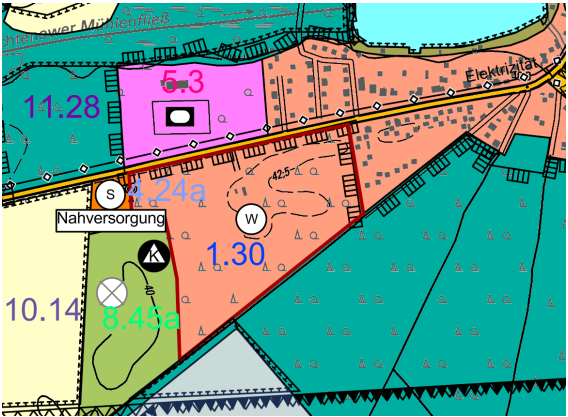

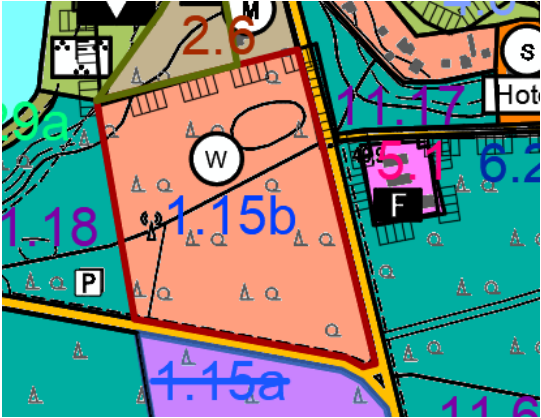
<sup>31</sup> Standort wurde nicht aufgenommen, da Ablehnung durch den Ortsbeirat und die Einwohnerbefragung

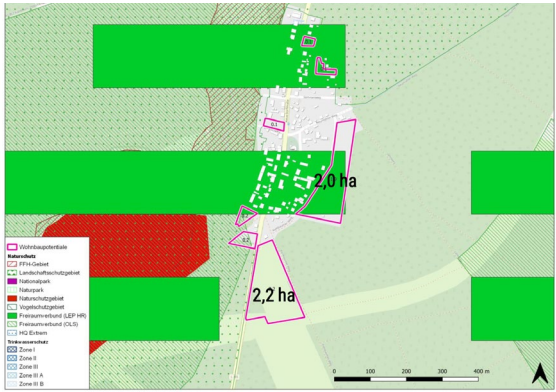

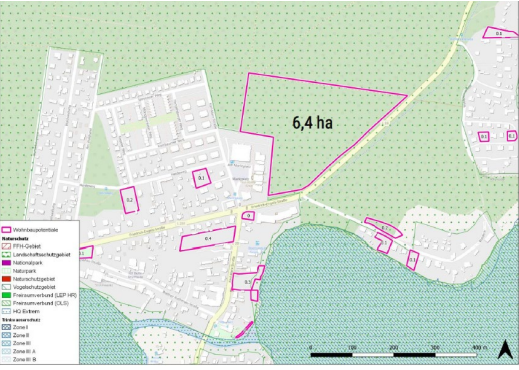
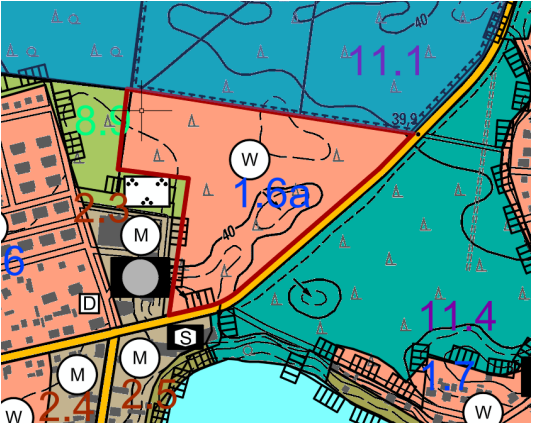


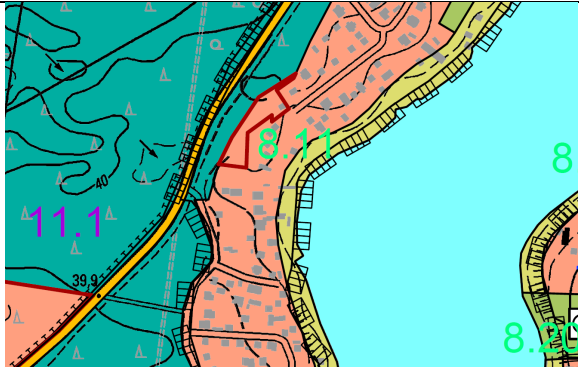
beiden Gemeinden und den zuständigen Behörden sowie der Betrachtung der größeren Chancen der Umsetzungsfähigkeit wurden in Grünheide (Mark) und in der Gemeinde Spreehagen einzelne Standorte präferiert, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Für Grünheide (Mark) sind das nunmehr die Standorte Am Rathaus, Am Schulcampus (Ortsteil Grünheide (Mark)), Kienbaum (Ortsteil Kienbaum) und Erknerstraße (Ortsteil Kagel). Im Ergebnis der frühen Beteiligung wurde zusätzlich eine kleine Ergänzungsfläche an der Charlottenstraße/Waldpromenade aufgenommen. Die im Vorentwurf enthaltene Fläche Freienbrink Süd im Ortsteil Spreeau und die Wohnbaufläche des BP Nr. 53 im OT Mönchwinkel sind nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächengrößen zu den einzelnen Standorten wurden aus den Darstellungen des FNP ermittelt und weichen zum Teil erheblich von den ehemals ermittelten Flächengrößen ab.

**Tabelle 16: Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Neuaufstellung des FNP**

<p><b>Grünheide (Mark) – OT Kagel – Erknerstraße</b> <b>BP 64 „Kagel West“</b></p> 	
<p><i>Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022, OT Kagel, ca. 14,6 ha</i></p>	<p>Reduzierung der Wohnbaufläche Nr. 1.30 (Kagel - Erknerstraße) auf ca. 9,0 ha zu Gunsten des Erhalts von Grünflächen und Nahversorgungsstandort. <b>Zielabweichungsverfahren</b>, da Fläche größer als Fläche für EEO. ➔ ca. 9,0 ha Wohnbaufläche</p>
<p><b>Grünheide (Mark) – Am Schulcampus</b></p> 	

<p>Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022, OT Grünheide (Mark) insgesamt ca. 8,3 ha</p>	<p>Reduzierung der Wohnbaufläche Nr. 1.15b (Grünheide (Mark) – L23/ L38) auf ca. 6,5 ha zu Gunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche Löcknitz Campus. <b>Zielabweichungsverfahren</b>, da Fläche größer als Fläche für Eigenentwicklungsoption (EEO). ➔ ca. 6,5 ha Wohnbaufläche</p>
<p><b>Grünheide (Mark) – Kienbaum</b></p> 	
<p>Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022, OT Grünheide, ca. 2,2 ha</p>	<p>Reduzierung der Wohnbaufläche Nr. 1.34a (Kienbaum – L385) aufgrund der Abstandforderungen der überörtlichen Gas- und Ölleitungen auf 1,7 ha. <b>Eigenentwicklungsoption (EEO)</b> ➔ ca. 1,7 ha Wohnbaufläche</p>
<p><b>Grünheide (Mark) – Am Rathaus</b></p> 	
<p>Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen, Stand: 16.02.2022, OT Grünheide, ca. 6,4 ha</p>	<p>Wohnbaufläche Nr. 1.6a (Grünheide (Mark) – Am Marktplatz), Darstellung im FNP Flächenanpassung ca. 6,0 ha. <b>Wachstumsreserve (WR)</b> ➔ ca. 6,0 ha Wohnbaufläche</p>

<b>Grünheide (Mark) – Charlottenstraße/Waldpromenade</b>  <i>Bisher in der Entwicklungspotentialanalyse nicht erfasst.</i>	
	Wohnbaufläche Nr. 1.8 Charlottenstraße/Waldpromenade <b>Wachstumsreserve (WR)</b> → ca. 0,3 ha Wohnbaufläche
<b>GESAMT</b>	<b>23,5 ha</b>

Insgesamt werden **23,5 ha zusätzliche Wohnbauflächen** im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) berücksichtigt. Das bedeutet, dass der errechnete Bedarf für die Ansiedlung von Tesla Mitarbeitern von 33,5 ha (dies entspricht ca. 1.005 Wohnungen, bei durchschnittlichen 30 WE/ha) nicht vollständig in der Gemeinde Grünheide (Mark) durch neue Flächenausweisungen gedeckt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Flächen der Innenentwicklung im gesamten Siedlungsbereich in Wohn- und gemischten Bauflächen von **7,45 ha** kann das rechnerische Defizit deutlich verringert werden, da insgesamt **30,95 ha** für Wohnungsneubau zur Verfügung stehen könnten.

**Tabelle 17: Zusammenfassung der Wohnungs-/ Wohnflächenbedarfe**

	<b>Anzahl Wohnungen (WE)</b> bei 30 WE je ha für Neubau	<b>Wohnfläche in ha</b>
Bestehender Wohnungsbedarf durch Tesla-Ansiedlung (gem. Kapitel Teil A3 - 1.4.1)	1.585	52,83
Bedarfsdeckung durch Baulücken und Kleinst-Potenzialflächen (gem. Kapitel Teil A3 - 1.4.5)	580	19,33
<i>Zwischensaldo</i> ( <i>restlicher Bedarf</i> )	1.005	33,5
Bedarfsdeckung durch Wohnbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen der Innenentwicklung (gem. Kapitel Teil A3 - 1.4.6)	161	5,35



	Anzahl Wohnungen (WE) bei 30 WE je ha für Neubau	Wohnfläche in ha
Bedarfsdeckung durch Mischbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen (gem. Kapitel Teil A3 - 1.4.8)	63	2,1
Bedarfsdeckung durch Neuausweisung von Wohnstandorten (gem. Kapitel Teil A3 - 1.4.9)	705	23,5
<b>Saldo (weiterhin bestehender Wohnungsbedarf)</b>	<b>76</b>	<b>2,55</b>

## 1.5 ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN NACH RAUMORDNUNGSGESETZ

Gemäß des LEP HR sind insgesamt **16,9 ha** an Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Hiervon sind nach Abzug bereits im Rahmen von B-Plänen in Anspruch genommene (siehe Kapitel Teil A3 – 1.4.4 Einwohnerzahlen und daraus resultierender Wohnflächenbedarf für Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve) noch insgesamt **14,9 ha** unter Berücksichtigung der Reduzierung der Flächen in Freienbrink und Mönchwinkel an Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Grünheide (Mark) landesplanerisch bis zum Jahr 2029 (Planungshorizont des LEP HR) anerkannt. Die Fläche ergibt sich aus dem tatsächlich noch verfügbaren Flächen an Eigenentwicklungspotenzial (EEO) von **6,7 ha** bezogen auf das Gemeindegebiet insgesamt und der Wachstumsreserve von **8,2 ha**. Die Wachstumsreserve ist ausschließlich im Ortsteil Grünheide (Mark) zulässig, da der OT als festgesetzter Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist.

Für die Erstellung des Entwurfs und das erforderliche Zielabweichungsverfahren wurden in Abstimmung mit der GL nochmals alle Flächen, die in der Potentialanalyse untersucht wurden und auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Da in der Gemeinde der Waldanteil sehr hoch ist und der überwiegende Teil, der nicht bereits bebauten Siedlungsfläche im LSG liegt, kann der prognostizierte Wohnflächenbedarf, insbesondere aus der Tesla-Ansiedlung, nicht ohne neue Bauflächen gedeckt werden. Um das Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, realisieren zu können, reichen die Flächen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet nicht aus bzw. sind dafür nicht geeignet. Die Inanspruchnahme von Waldflächen und Flächen, die im LSG liegen, ist daher notwendig.

**Tabelle 18: Verbleibende EEO für weitere Planungen in der Gemeinde Grünheide**

<b>Verfügbare Eigenentwicklungsoption (EEO) [Berechnung s. Tabelle 12]</b>	<b>6,7 ha</b>
Geplante Flächen aus der Neufassung des FNP im Verfahren	- 1,7 ha
- <i>Kienbaum, südliche Ortserweiterung (1,7 ha)</i>	
<b>Verbleibende EEO für weitere Planungen in der Gemeinde Grünheide</b>	<b>5,0 ha</b>

**Tabelle 19: Verbleibende Wachstumsreserve für weitere Planungen im GSP Grünheide**

<b>Dem GSP Grünheide (Ortsteil Grünheide) zur Verfügung stehende WR</b>	<b>8,2 ha</b>
Geplante Flächen aus der Neufassung des FNP im Verfahren	- 6,3 ha
- <i>Am Rathaus (6,0 ha)</i>	
- <i>Charlottenstraße/Waldpromenade (0,3 ha)</i>	
<b>Verbleibende WR für weitere Planungen im GSP Grünheide</b>	<b>1,9 ha</b>

Unabhängig davon besteht nicht die Notwendigkeit die Fläche für die Eigenentwicklungsoption (EEO) auf die einzelnen Ortsteile herunterzubrechen. So könnte die gesamte noch verfügbare Fläche für die EEO in einem Ortsteil eingeordnet werden.

Da die noch zur Verfügung stehende EEO-Fläche den durch die Tesla-Ansiedlung induzierten Bedarf nicht decken kann, ist ein Zielabweichungsverfahren zwingend notwendig. Der Antrag auf Zielabweichungsverfahren wird in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg (GL) für folgende Flächen gestellt:

Ortsteil Kagel

Wohnbaufläche Nr. 1.30, Erknerstraße - ca. 9 ha – BP Nr. 64 „Kagel West“

Ortsteil Grünheide (Mark)

Wohnbaufläche 1.15a, Am Schulcampus – ca. 6,5 ha

Gemäß § 6 des Raumordnungsgesetzes sind Ausnahmen und Zielabweichung zulässig, wenn im Raumordnungsplan Ausnahmen von Zielen der Raumordnung festgelegt wurden.

Von Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, nach § 4 Raumordnungsgesetz zu beachten haben.

Das Zielabweichungsverfahren ist ein gesondertes Verfahren, dass parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geführt werden soll. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ist das Einvernehmen mit den betroffenen Fachbehörden herzustellen, was insbesondere die Naturschutz- und Forstbehörden betrifft.

## **2. FUNKTION „BILDUNG, KULTUR UND GESUNDHEIT“**

Flächen für Bildung, Kultur und Gesundheit werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- oder Sonderbauflächen dargestellt. Die spezifische Nutzung wird dabei durch ein Symbol gemäß § 5 BauGB gekennzeichnet.

### **2.1 KINDERTAGESSTÄTTEN**

In der Gemeinde Grünheide (Mark) gibt es insgesamt zwölf Kindertagesstätten, die ein Betreuungsangebot bereitstellen. Davon befinden sich fünf in kommunaler Trägerschaft der Gemeinde. Zudem gibt es einen Hort in Grünheide (Mark), der ebenfalls kommunal verwaltet wird.

**Tabelle 20: Kindertagesstätten (Stand: Juli 2023)**











Ortsteil	Kindertagesstätte	Plätze
Grünheide (Mark)	Kunterbunt	120
	Johanniter-Kindergarten Schildkröte	70 + 18 Plätze für Kinder von Angestellten
	Regenbogenhaus	60
	Die kleinen Strolche (Tagesmutter)	10
	Kinderstube Kuschelbär (Tagesmutter)	5
Hangelsberg	Waldspatzen	100
	Montessori Kinderhaus (FAWZ gGmbH)	53
	Birgits Kuschelmäuse (Tagesmutter)	5
Kagel	Wasserfrösche	48
Kienbaum	Eulenbaum	19
Mönchwinkel	-	-
Spreeau	Spreespatzen	23
	Kindervilla Kiebitz	40
<b>Gemeinde</b>	<b>12</b>	<b>571</b>

Quelle: gruenheide-mark.de

Aktuell sind die Kapazitäten ausreichend, sodass Neubauten oder Erweiterungen von Kindertagesstätten, die sich auf die Darstellung der Flächennutzungsplanung als gesonderte Gemeinbedarfsflächen auswirken, nicht geplant sind. In Zukunft wird jedoch erwartet, dass mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen entsteht. Ein Bedarfscheck, durchgeführt von den Büros complan Kommunalberatung GmbH und EBP Deutschland GmbH (Bedarfscheck ist Teil des „Integrierten Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Landkreis Oder-Spree im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“), zeigt, dass ab 2030 zusätzliche Kapazitäten erforderlich sein werden. Diese Nachfrage soll durch den geplanten Neubau einer Kindertagesstätte gedeckt werden. Auch für den Bedarf an Hortplätzen wurde eine Bedarfsanalyse von den genannten Büros durchgeführt. Diese ergab, dass in allen Szenarien Versorgungsengpässe zu erwarten sind. Durch den geplanten Schulneubau im Ortsteil Hangelsberg, der auch einen Hort umfasst, werden diese Engpässe behoben.

Langfristig soll die Fläche nördlich des Löcknitz-Schulcampus erweitert werden. Die Fläche soll der Parkplatzerweiterung bzw. einer neuen Schulsporthalle dienen. Die Fläche wurde in die Neuausweisung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

**Tabelle 21: Bedarfscheck in drei Szenarien zum Kitaplatzbedarf (Maximalkapazität von 571 Plätzen) und Hortplatzbedarf (Maximalkapazität von 520 Plätzen) in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

Bedarfscheck (Auslastung)				Bedarfscheck (Auslastung)			
	2025			2030			
Basis	473	 83%	503	 88%	Basis	526	 101%
Basis+	483	 85%	513	 90%	Basis+	535	 103%
Perspektiv	486	 85%	633	 111%	Perspektiv	537	 103%
						658	 126%

Quelle: „Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Landkreis Oder-Spree im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“, complan Kommunalberatung GmbH und EBP Deutschland GmbH, Stand: August 2023.

## 2.2 KINDERSPIELPLÄTZE

Alle Ortsteile der Gemeinde Grünheide (Mark) verfügen über gut ausgestattete Kinderspielplätze, die den Kindern ein gefahrloses Spielen ermöglichen. Die meisten Spielplätze in der Gemeinde sind in der Nähe von Wohngebieten gelegen.

Werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Kinderspielplätze innerhalb neuer Wohngebiete geplant, so wird ein Nachweis für den Bedarf eines Kinderspielplatzes sowie dessen Größe und Lage mit der Aufstellung des Bebauungsplans erbracht.

**Tabelle 22: Öffentlich zugängliche Kinderspielplätze**

Ortsteile	Kinderspielplätze
Grünheide (Mark)	9
Hangelsberg	2
Kagel	2
Kienbaum	2
Mönchwinkel	1+ 1 (Heimatmuseum)
Spreeau	2
<b>Gemeinde Grünheide (Mark)</b>	<b>18</b>

Quelle: <https://www.gruenheide-mark.de/verzeichnis/index.php?kategorie=43>, Stand: 17.01.2025

## 2.3 SCHULEN

Im Gemeindegebiet gibt es zwei Grundschulen und drei weiterführende Schulen. Bei den drei weiterführenden Schulen handelt es sich um zwei Oberschulen und ein Gymnasium. Eine Bedarfsanalyse von complan Kommunalberatung GmbH und EBP Deutschland GmbH zeigt, dass neue Schulstandorte erforderlich sind: neue Grundschulstandorte ab 2030 und Standorte für weiterführende Schulen bereits jetzt. Daher ist geplant, am Standort Hangelsberg-Nord eine neue 2-zügige Grundschule mit Hort als Zweigstelle zu errichten. Zudem soll die Fläche des Löcknitz-Schulcampus erweitert werden.

Eine weitere Bildungseinrichtung besteht im Ortsteil Kagel mit dem IGBCE (Industriegemeinschaft Bergbau, Chemie und Energie) Bildungszentrum Kagel-Möllenhorst. In dieser Bildungseinrichtung werden vielfältige Weiterbildungen von der Jugendbildung bis hin zur Betriebsrats-Akademie angeboten. Für die Teilnehmenden besteht die Möglichkeit einer Vernetzung untereinander und Inspiration in

einer entspannten Lernatmosphäre. Neben den Veranstaltungsräumen, die mit modernster Technik wie Whiteboards, Computern und Beamern ausgestattet sind gibt es 63 Zimmer mit einer komfortablen Einrichtung, die den Gästen zur Übernachtung dienen.

## Bedarfsanalyse Schulen

**Tabelle 23: Bedarfscheck in drei Szenarien zu Bedarfen an Grundschulen (Maximalkapazität 32 Klassen/ Schule) und weiterführenden Schulen in der Gemeinde Grünheide (Mark) (Maximalkapazität 20 Klassen/ Schule)**

Bedarfscheck (Auslastung)				Bedarfscheck (Auslastung)			
	2025		2030		2025		2030
Basis	29	92%	31	96%	Basis	21	107%
Basis+	30	93%	31	97%	Basis+	22	109%
Perspektiv	30	94%	36	113%	Perspektiv	22	110%

Quelle: „Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Landkreis Oder-Spree im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“, complan Kommunalberatung GmbH und EBP Deutschland GmbH, Stand: August 2023.

## Bestand Schulen

**Tabelle 24: Grundschulen**

Ortsteil	Grundschule	Klassen pro Jahrgang/Zügigkeit	Schüler und Schülerinnen
Grünheide (Mark)	Gerhart-Hauptmann-Grundschule Grünheide	3-4	485
Hangelsberg	Freie Montessori Grundschule der FAW gGmbH	1-2	198
<b>Gemeinde Grünheide (Mark)</b>			<b>683</b>

Quelle: <https://service.brandenburg.de/service/de/aktuelles/detail/~06-11-2024-schulportraet-brandenburg>, Stand: 08.01.2025

**Tabelle 25: Weiterführende Schulen**

Ortsteil	Schule	Klassen pro Jahrgang	Schüler und Schülerinnen
Grünheide (Mark)	Bettina von Arnim Oberschule (Privat)	1	108
	Philipp-Melanchthon-Gymnasium (Privat)	2	302
Hangelsberg	Freie Montessori Oberschule der FAWZ gGmbH	4	104
<b>Gemeinde Grünheide (Mark)</b>			<b>514</b>

Quelle: <https://service.brandenburg.de/service/de/aktuelles/detail/~06-11-2024-schulportraet-brandenburg>,  
Stand: 08.01.2025

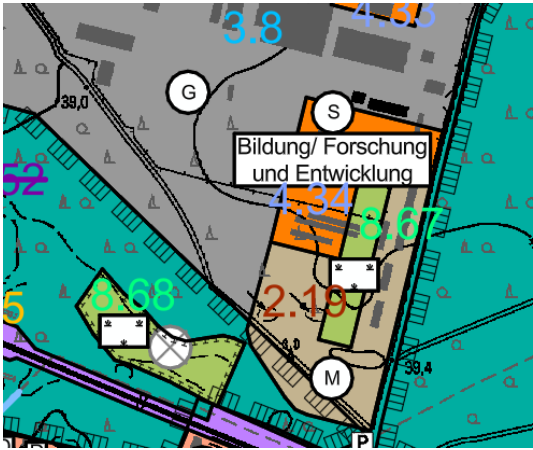
## Schulneubau und Neuausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Entwicklung“ im Flächennutzungsplan gemäß Bebauungsplan Nr. 57

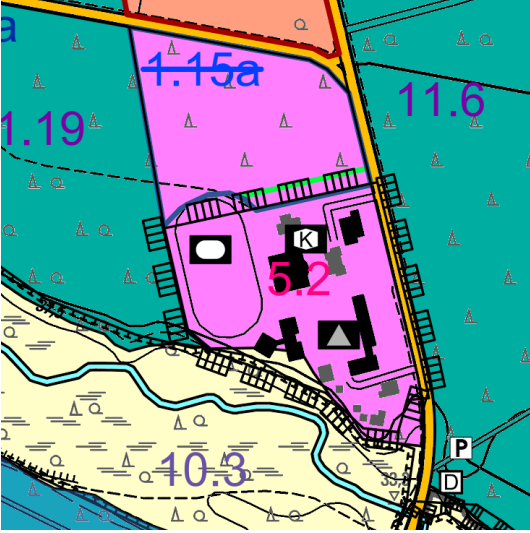
Der Bebauungsplan Nr. 57 im Ortsteil Hangelsberg weist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Entwicklung“ von ca. 2,2 ha aus. Dieses dient der konzentrierten Unterbringung von privaten und öffentlichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen im direkten Umfeld des Bahnhofs Hangelsberg.

Innerhalb der gemischten Baufläche soll eine Errichtung einer zweizügigen Grundschule für ca. 300 Schülerinnen und Schüler als Außenstelle der Gerhart-Hauptmann-Grundschule Grünheide (Mark) entstehen. Die Schule soll auch einen Hort umfassen. Der neue Standort wird, basierend auf dem Basisszenario, zu einer Entlastung führen und den zukünftigen Bedarf im Primarbereich decken.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird außerdem eine Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche Löcknitz-Schulcampus (ca.4,5 ha) dargestellt. Insbesondere sollen Sportstätten entstehen.

**Tabelle 26: Flächenneuausweisung Schulstandorte**

Ortsteil Flächenbezeichnung	Größe in ha	Begründung	Auszug aus Planzeichnung Vorentwurf FNP Neuaufstellung Stand Juni 2024
<b>Hangelsberg:</b> Sonderbaufläche Bildung / Forschung und Entwicklung Nr. 4.34 und gemischte Baufläche Nr. 2.19 (Straße der Befreiung – BP Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“)	2,2 ha	Fläche zur konzentrierten Unterbringung von privaten und öffentlichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen im direkten Umfeld des Bahnhofs Hangelsberg.  Neubau einer Grundschule als Außenstelle der Gerhart-Hauptmann-Grundschule	

<b>Grünheide (Mark):</b> Gemeinbedarfsfläche Nr. 5.2 (L23/ L38 – BP Nr. 49 „Löcknitz Campus“ [teilw.])	4,5 ha	Die Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche dient der perspektivischen Erweiterung des Standortes	
---	--------	---	--

Quelle: Eigene Darstellung.

## 2.4 KULTUR- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN, JUGENDEINRICHTUNGEN

In der Gemeinde Grünheide (Mark) befinden sich insgesamt fünf Jugendclubs und sieben Gemeindezentren/ Bürgerhäuser, die für Veranstaltungen genutzt werden können. Weiterhin gibt es drei Bibliotheken.







Eine Bedarfsanalyse von complan Kommunalberatung GmbH und EBP Deutschland GmbH zeigt, dass die Angebote an Jugendfreizeiteinrichtungen in der Gemeinde Grünheide (Mark) als gut zu bewerten sind. Die vorhandenen Einrichtungen für Jugendliche über Vereine, Schulen oder Kirchengemeinden bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern die Interessensbildung der jungen Menschen. Jugendtreffs sind ein wichtiger Bestandteil, um im Ort die Zukunft der Jugend gestaltbar zu machen. Dies ist durch entsprechende Angebote seitens der Gemeinde zu unterstützen. Im Zuge des Schulneubaus im Ortsteil Hangelsberg ist auch der Neubau eines neuen Jugendclubs geplant. Der Neubau deckt die zusätzlichen Kapazitäten, die bis zum Jahr 2030 erwartet werden. Die Einrichtung soll auch Jugendlichen aus dem benachbarten Fürstenwalde/Spree und anderen Ortsteilen der Gemeinde Grünheide (Mark) zur Verfügung stehen. Die Inbetriebnahme ist für die zweite Hälfte des Jahrzehnts geplant.

**Tabelle 27: Jugendclubs der Gemeinde Grünheide (Mark)**

Ortsteil	Adresse
Hangelsberg	Große Waldstraße 18a
Kagel	Gerhart-Hauptmann Straße 25a
Kienbaum	Puschkinstraße 10a-d
Grünheide (Mark)	Robert-Havemann-Klubhaus, An der alten Schule 2
Spreeau	Feuerwehrgerätehaus, Spreenhagener Straße 1a

Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark)

**Tabelle 28: Bedarfscheck in drei Szenarien zur potenziellen Nachfrage von Jugendlichen zwischen 12 und 18 Jahren in der Gemeinde Grünheide (Mark) — 1.080 potenzielle Nutzerinnen und Nutzer**

Bedarfscheck (potenzielle Nachfrage, 12>18-Jährige)					
	2025			2030	
<i>Basis</i>	1.159		8%	1.229	 14%
<i>Basis+</i>	1.183		11%	1.253	 16%
<i>Perspektiv</i>	1.189		16%	1.535	 42%

Quelle: „Integrierte Entwicklung von Wohnungsbau und sozialer Bildungsinfrastruktur im Landkreis Oder-Spree im Umfeld der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“, complan Kommunalberatung GmbH und EBP Deutschland GmbH, Stand: August 2023.

## 2.5 SONSTIGE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Flächennutzungsplan sind verschiedene Einrichtungen der öffentlichen Verwaltungen dargestellt, darunter Gemeindeverwaltungen wie das Rathaus, welches sich nordwestlich des Peetzsees befindet und das Amt für Forstwirtschaft, welches sich nordöstlich der Spree im Ortsteil Hangelsberg befindet. Weiterhin gibt es Feuerwehrgerätehäuser in allen Ortsteilen der Gemeinde Grünheide (Mark), welche auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## 2.6 FEUERWEHR

Die Feuerwehren sind ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge. In den Ortsteilen gibt es jeweils Ortsfeuerwehren der Freiwilligen Feuerwehr, die neben dem Brand- und Bevölkerungsschutz auch verschiedenen gesellschaftliche Aktivitäten erfüllen und das gesellschaftliche Leben in den Ortsteilen mit gestalten. Auch für die Nachwuchsgewinnung und Betreuung sind die Freiwilligen Feuerwehren von großer Bedeutung.

Im GVZ Freienbrink wurde eine neue Rettungszentrale errichtet. Auf dem großen Areal befinden sich der Rettungsdienst, Notarzt und Katastrophenschutz sowie die Feuerwehr. Die Rettungszentrale bildet ein gemeinschaftliches und leistungsstarkes Kompetenzzentrum des Landkreises Oder-Spree und der Gemeinde Grünheide (Mark).

In den Ortsteilen ist der Zustand der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren differenziert. Um die zukünftigen Anforderungen an Einsatzzeiten und Rahmenbedingungen der Kameraden erfüllen zu können, sind Neubauten an zwei Standorten im Gemeindegebiet notwendig.

Im Ortsteil Mönchwinkel wurde bereits ein Bebauungsplan Nr. 53 aufgestellt, um den Neubau planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche wird im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Nutzungszweck dargestellt.

Auch die Freiwillige Feuerwehr Hangelsberg ist ein zentraler Bestandteil des Gemeindelebens in Grünheide (Mark) und steht aufgrund wachsender Herausforderungen, wie der Ansiedlung der Tesla-Gigafactory, des GreenWork Parks, der neuen Schule und des Bevölkerungszuwachses, vor steigenden Anforderungen. Der Neubau eines modernen Feuerwehrgerätehauses ist dringend notwendig, um den erhöhten Anforderungen gerecht zu werden. Das aktuelle Grundstück ist für eine Erweiterung



ungeeignet, weshalb diese auf dem Flurstück 689 in der Flur 001, der Gemarkung Hangelsberg, welches sich in Gemeindehand befindet, vorgesehen ist. Die Ausweisung dieser Fläche erfolgt im Flächennutzungsplan daher als Gemeinbedarfsfläche, um die Umsetzung zu beschleunigen und langfristig Planungssicherheit zu schaffen.

**Tabelle 29: Ausstattung der Gemeinden mit Feuerwehrgerätehäusern**

Ortsteil	Feuerwehrgerätehaus
Grünheide (Mark)	1 (Feuerwehrgerätehaus)
Hangelsberg	1 (Neubau erforderlich)
Kagel	1 (Umbau erforderlich)
Kienbaum	1 (Um-/ Anbau erforderlich)
Mönchwinkel	1 (Neubau geplant)
Spreeau	2 (Rettungszentrale in Freienbrink und Feuerwehrgeräte Haus in Spreeau)
<b>Gemeinde Grünheide (Mark)</b>	<b>7</b>

Quelle: <https://www.gruenheide-mark.de/seite/343937/feuerwehren.html>, Stand Januar 2025

## 2.7 KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

In der Gemeinde Grünheide (Mark) sind evangelische und römisch-katholische Kirchen vorhanden. Die evangelische Gemeinde besteht aus der Kirche „Zum Guten Hirten“ (Grünheide (Mark)), Kirche Pfarrsprengel Oderland-Spree-West (Kagel), Dorfkirche Kienbaum, Kirche Hangelsberg. Das evangelische Pfarramt hat seinen Sitz in Grünheide (Mark). Die katholisch-römische Gemeinde wird durch die Kirche im Christian-Schreiber-Haus (Grünheide (Mark)) vertreten. Des Weiteren befindet sich in Grünheide (Mark) eine überkonfessionelle Kirche „ICF Grünheide“.

## 2.8 MEDIZINISCHE VERSORGUNG UND PFLEGE

Die Gemeinde Grünheide (Mark) bietet mit fünf Arztpraxen der Allgemeinmedizin und einer Kinderarztpraxis der Bevölkerung eine gute ärztliche Versorgung. Die Apotheke Peetzsee in Grünheide (Mark) ist die einzige in der Gemeinde, weshalb eine Unterversorgung vorliegt.

Hinzukommend zu den Ärzten der Allgemeinmedizin sind auch Fachärzte bzw. Therapeuten im Bereich der inneren Medizin, Orthopädie, Osteopathie, Ergotherapie, Physiotherapie, Logopädie, Podologie und zwei Zahnarztpraxen sowie eine Reha-Klinik (Median Klinik) vertreten.

Die Median Klinik Grünheide versorgt Patienten, die an Erkrankungen aus dem Spektrum der Neurologie und Neurochirurgie leiden. Nach dem aktuellen Wissensstand der Rehabilitationsmedizin werden in dieser Einrichtung die Patienten in allen Betreuungsphasen (Frührehabilitation bis zur Anschlussheilbehandlung) mit speziellen Therapieformen für alle Krankheitsstadien behandelt.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt ebenfalls über Pflegeheime, wie beispielsweise die Stephanus Stiftung, die sich mitten im Ortsteil Grünheide (Mark) befindet. Die Betreuungseinrichtung verfügt über viele verschiedene Angebote, wie dem Pflegewohnen, der Kurzzeitpflege, der Tagespflege und weiteren Betreuungsmöglichkeiten. Auch die Freizeitbetreuung der gepflegten Personen wird mit ei-

nem vielfältigen Angebot, wie beispielsweise Musik, kreatives Gestalten oder jahreszeitlich entsprechende Feste gewährleistet. Eine weitere Pflegeeinrichtung, die sich in direkter Nähe befindet, ist die Alloheim Senioren-Residenz „Haus am Peetzsee“. In einer schönen Lage direkt am Ufer des Sees werden auch hier verschiedene Pflegeangebote bereitgestellt, die unter anderem die Langzeitpflege, Kurzzeitpflege, Demenzpflege und weitere Pflegemöglichkeiten beinhalten.

## 2.9 SPORTVEREINE UND SPORTSTÄTTEN

Die Darstellung von Sporteinrichtungen erfolgt im Flächennutzungsplan über die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ sowie von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Radsportanlage“ bzw. Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“. Außerdem befindet sich das Olympische und Paralympische Trainingszentrum im Ortsteil Kienbaum und liegt hier in einer Sonderbaufläche Sport.

**Tabelle 30: Sportanlagen**

Ortsteil	Sportstadien und Sportplätze	Sport und Mehrzweckhallen	Tennissport und Squashanlagen	Schießsportanlagen	Sportanlagen und sportlichem Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
Grünheide (Mark)	2	2	-	-	-
Hangelsberg	1	1	-	-	-
Kagel	1	-	-	1	-
Kienbaum	5	4	2	-	10
Mönchwinkel	-	-	-	-	-
Spreeau	-	-	-	1	-
<b>Gemeinde</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>

Quelle: [gruenheide-mark.de](http://gruenheide-mark.de)

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt über eine gute Ausstattung an Sport- und Erholungsanlagen. Die Zusammenarbeit mit lokalen Vereinen zur Nutzung der Sportanlagen funktioniert gut und der Sanierungs- / Instandsetzungsbedarf ist gering. Besonders auffällig ist die Agglomeration von Sporteinrichtungen im Ortsteil Kienbaum, die durch das Olympische und Paralympische Trainingszentrum in Kienbaum zustande kommt.

Im Ortsteil Grünheide (Mark) gibt es einen großen Sportplatz auf dem Lößnitzcampus, der für viele Sportarten wie beispielsweise Fußball, Volleyball oder Leichtathletikdisziplinen, wie Weitsprung geeignet ist. Weiterhin ist in dem Ortsteil östlich vom Wersee ein kleiner Bolzplatz gelegen. Auf dem Lößnitzcampus befinden sich die Schulsporthalle und die Lößnitzhalle (Mehrzweckhalle) und bieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Der Ortsteil Hangelsberg verfügt über einen großen Sportplatz, der sich westlich im Ortsteil an der Spree befindet. Weiter südlich befindet sich die Müggelspreehalle, die bestens für Sport- und Freizeitveranstaltungen geeignet ist. Im Ortsteil Kagel befinden sich ein kleinerer Sportplatz mit einem Sportplatzgebäude, der etwas außerhalb des bebauten Ortskerns, westlich des Baberowsees liegt und für den Fußballsport geeignet ist. Weiterhin befindet sich nördlich abseits des Siedlungsbereichs der Schützenverein Kagel. Auch der Ortsteil Spreeau besitzt einen

Schützenverein (Schützengilde Spreeau e.V.), der sich ebenfalls abseits des besiedelten Ortsteils im Westen befindet. Weitere Sportliche Einrichtungen sind in dem Ortsteil Spreeau nicht gelegen.

## Das Olympische und Paralympische Trainingszentrum in Kienbaum

Das Olympische und Paralympische Trainingszentrum in Kienbaum stellt eine einzigartige Sportanlage in Deutschland dar. Im Flächennutzungsplan ist hierfür eine Sonderbaufläche Sport dargestellt. Bereits seit 1949 wurde die Anlage zuerst überwiegend als Erholungsheim für Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, Staatsfunktionärinnen und Staatsfunktionäre und später auch für Sportlerinnen und Sportler genutzt. Darauf folgend wurde das Areal im Jahr 1952 dem Leistungssport als Trainingsstätte übergeben. In den folgenden Jahrzehnten wurden die sportlichen Anlagen zunehmend ausgebaut, sodass heute eine einzigartige und komplexe Trainingsstätte für viele Sportarten entstanden ist und optimale Bedingungen zum Training geboten werden. Heute hat die Sportanlage eine überörtliche Bedeutung und dient einem Großteil der deutschen Athletinnen und Athleten zur Vorbereitung auf die nationalen und internationalen Wettkämpfe wie beispielsweise die Olympischen Spiele oder Welt- und Europameisterschaften.

Abbildung 11: Anlage Trainingszentrum Kienbaum



Quelle: <https://kienbaum-sport.de/unsere-anlagehi/>

### 3. FUNKTION „ARBEITEN“

#### 3.1 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Im folgenden Kapitel soll die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Grünheide (Mark) analysiert werden. Diese Untersuchung bildet die Grundlage für die anschließende Bestandsanalyse der wirtschaftlich nutzbaren Flächen sowie für eine Bedarfsprognose.

Die Struktur der Wirtschaft wird anhand der Beschäftigtenstatistik, Pendlerverflechtungen sowie Angaben zur Unternehmensstruktur aufgezeigt. Die wirtschaftsbezogenen Daten liegen bis zu dem Jahr 2020 vor, entsprechend sollen die Entwicklungen bis zu diesem Jahr dargestellt werden. Auf der Grundlage dieser Daten soll auch eine Prognose des zukünftigen Bedarfs an wirtschaftlich nutzbaren Flächen erstellt werden. Neben der grundsätzlichen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde ist die Tesla-Ansiedlung von besonderer Relevanz für die Grünheide (Mark). Neben dem tatsächlichen Flächenbedarf der Tesla-Gigafactory ergeben sich aus der Ansiedlung eine Vielzahl von Neubedarfen, die in den folgenden Abschnitten ebenfalls behandelt werden.

##### 3.1.1 Beschäftigungsstatistik

#### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Als sozialversicherungspflichtig (sv-pflichtig) Beschäftigte zählen Arbeitnehmer einschl. der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die krankenversicherungspflichtig, rentenversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile nach dem Recht der Arbeitsförderung zu entrichten sind. Entsprechend gibt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, Aufschluss über den Grad der Beschäftigung der Bewohner und somit über die allgemeine wirtschaftliche Prosperität der Bewohner einer Region.

**Tabelle 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

	Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter <sup>32</sup>	Anteil der sv-pflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	106.557	65,5 %
<b>Grünheide (Mark)</b>	5.273	65,6 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020, Landkreis Oder-Spree.

In der Gemeinde Grünheide (Mark) sind 65,6 % der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 74 Jahren und somit prinzipiell erwerbsfähig (Stand: 2020). Hiermit liegt die Gemeinde im Durchschnitt des Landkreises Oder-Spree und unterhalb des deutschen Bundesdurchschnitts von 78,2 % (Stand: 2020).

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohnortprinzip der Gemeinde Grünheide (Mark) liegt deutlich über der Entwicklung des Landkreises Oder-Spree. Zwischen den Jahren 2000 und 2020 ist der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gesamten

---

<sup>32</sup> 15 bis unter 65 Jahre am 31.12.2020 Zensus.

Landkreis in einer regelmäßigen Entwicklung um 0,2 % gestiegen. Eine Ausnahme bildet der Rückgang an Beschäftigten zwischen den Jahren 2019 und 2020, der sich jedoch vermutlich durch die Folgen der Covid-19-Pandemie begründen lässt.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt mit 35 % Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises. Hierbei verzeichnet Grünheide (Mark) zwischen den Jahren 2005 und 2015 einen sprunghaften Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ebenfalls kann die Gemeinde zwischen den Jahren 2019 und 2020 einen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aufweisen. Die besonders positive Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter kann durch die Prosperität des Wohnortes und/oder auf den wirtschaftlichen Erfolg der gesamten Region begründet werden. Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft an die Bundeshauptstadt Berlin, folglich kann davon ausgegangen werden, dass der starke Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sich durch die Nähe zur, insbesondere seit 2010 wirtschaftlich immer erfolgreicher, Bundeshauptstadt begründen lässt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend sich fortschreiben wird.

**Tabelle 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Oder-Spree**

Wohnort	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06. nach Wohnortprinzip									Ver- hältnis 2000 u. 2020
	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Landkreis Oder-Spree	69.732	61.421	65.162	67.803	68.352	68.963	69.484	70.168	69.841	0,2 %
Grünheide (Mark)	2.553	2.492	2.840	3.066	3.165	3.187	3.283	3.376	3.458	35 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020 (S. 105), Landkreis Oder-Spree.

Die zwischen 2015 bis 2020 allgemein sehr positive Entwicklung der Anzahl des sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wird durch die Ansiedlung eines Produzenten von Elektrofahrzeugen und Batteriezellen (Tesla-Gigafactory) zusätzlich unterstützt. Auch wenn die Zahlen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort für die Jahre 2021 und 2022 nicht vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Großansiedlung sich positiv auf die Zahl der Beschäftigten auswirkt. Die Produktion von Elektrofahrzeugen und Batteriezellen sowie der Bau der entsprechenden Produktionsstätte schafft eine Vielzahl an gering bis hochqualifizierten Arbeitsplätzen, folglich kann von einer deutlichen Erhöhung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort ausgegangen werden. Dies wiederum führt zu einem Anstieg des Wohlstandes der Bevölkerung, einhergehend mit einem gesteigertem Konsumverhalten. Bereits bestehende Angebote verschiedenster Dienstleistungen und des Einzelhandels expandieren und es kommt zu neuen Ansiedlungen. Diese Entwicklung ist mit einem erhöhten Bedarf an gewerblichen Flächen verbunden.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Im Gegensatz zu der im vorangegangenen Kapitel betrachteten Entwicklung von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohnortprinzip, die Auskunft über den Wohlstand der ansässigen Bevölkerung gibt, wird in diesem Kapitel die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort beleuchtet. Die Zahl der am Arbeitsort Beschäftigten gibt Aufschluss über den wirtschaftlichen Erfolg der am Ort ansässigen Unternehmen und deren Niederlassungen.

Im Jahr 2020 gibt es in der Gemeinde Grünheide (Mark) 3.408 Arbeitsplätze (am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Hiervon pendeln täglich 2.868 Beschäftigte in die Gemeinde Grünheide (Mark) ein, die ihren tatsächlichen Wohnort außerhalb der Gemeinde haben. Die Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Oderland-Spree zwischen den Jahren 2010 und 2015 sowie 2015 und 2020 sind in den entsprechenden Abbildungen zur Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden dargestellt.

Zwischen den Jahren 2010 und 2015 verzeichnet Grünheide (Mark) einen Rückgang an Arbeitsplätzen zwischen -4,9 % bis 0%. Im Zeitraum 2015 bis 2020 entwickelt sich die Anzahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde positiv, mit einem Anstieg der Arbeitsplatzanzahl von + 5,1 % bis + 10 %.

**Tabelle 33: Pendlerbewegungen im Landkreis Oder-Spree**

	Einpendler mit Wohnort außerhalb des Kreises bzw. Arbeitsorts	Auspendler mit Arbeitsort außerhalb des Kreises bzw. Wohnorts	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendlersaldo
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	16.918	30.910	55.872	- 13.992
<b>Grünheide (Mark)</b>	2.868	2.923	3.408	- 55

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020 (S. 108), Landkreis Oder-Spree, Stand 2020.

Ferner wird anhand der Abbildungen deutlich, dass die direkt an die Bundeshauptstadt angrenzenden Gemeinden eine deutlich positivere Arbeitsplatzentwicklung als weiter östlich liegende Gemeinden aufweisen. Frankfurt (Oder) ist hier als positive Ausnahme zu nennen. Entsprechend der räumlichen Verteilung kann davon ausgegangen werden, dass die Entstehung neuer Arbeitsplätze eng mit der prosperierenden Wirtschaft der Hauptstadt verbunden ist. Beispielsweise können flächenintensive Gewerbe keine neuen Standorte in Berlin finden und entschließen sich für eine Ansiedlung im Speckgürtel Berlins. Ebenfalls kommt es innerhalb Berlins zu Verdrängungen bereits bestehender Gewerbe, die sich somit ebenfalls im direkten Umland ansiedeln.

Als Folge dieser Neuansiedlungen entsteht eine Vielzahl von Arbeitsplätzen im Umland Berlins. Entsprechend verweisen alle der direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden in den Jahren 2015 bis 2020 eine Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl von + 5 bis zu + 50 % (siehe untere Abbildungen zur Arbeitsplatzanzahl in Gemeinden). Da sich die wirtschaftliche Entwicklung Berlins sowie das Fehlen an gewerblich nutzbaren Flächen in der Zukunft fortsetzen wird, kann von einem weiteren Anstieg der Arbeitsplätze in den an Berlin angrenzenden Gemeinden ausgegangen werden, sofern geeignete Gewerbeflächen im Umland generiert werden können.

Um diesem sehr dynamischen Wachstum von Berlin und dem Umland gerecht zu werden und eine weitere Neuansiedlungen von Unternehmen zu begünstigen, bedarf es vorrätig gewerblich nutzbarer Flächen. Da es sich bei den Ansiedlungen oft um flächenintensive Unternehmen handelt, ist es wichtig, besonders große, im räumlichen Zusammenhang bestehende Flächen zur Verfügung zu stellen.

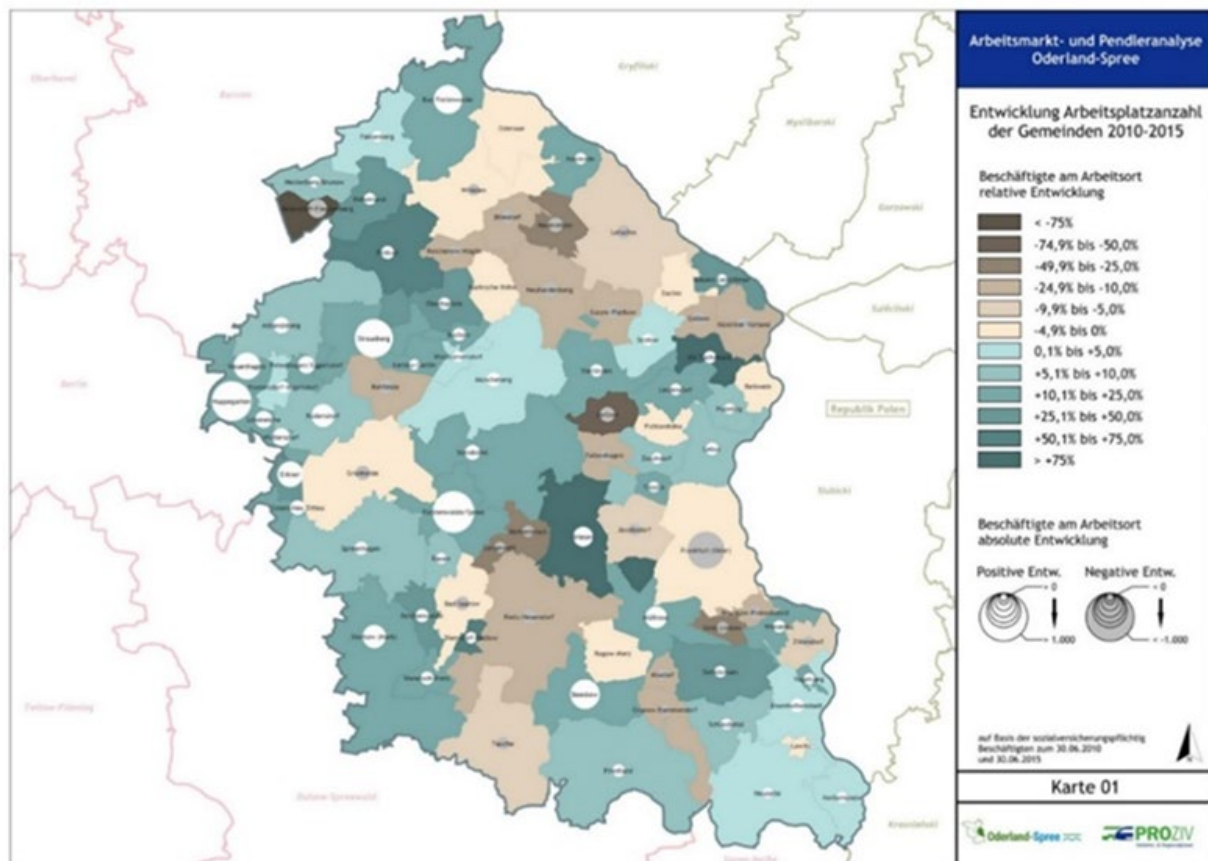
Neben diesen generellen Entwicklungstrends der östlich an Berlin angrenzenden Gemeinden verzeichnet die Gemeinde Grünheide (Mark) durch die Ansiedlung von Tesla einen starken Zuwachs an Arbeitsplätzen. Im Rahmen des Landesplanerischen Konzeptes zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory werden für eine kurz- bis mittelfristige Zeitschiene bis zu 12.000 Beschäftigte und für perspektivisch mögliche Entwicklungen bis zu 40.000 Beschäftigte geschätzt. Es wird für die in Zukunft bei Teslabeschäftigten eine ausgewogene Altersstruktur wie bei anderen Automobilherstellern erwartet. Ein Großteil der Beschäftigten wird im produzierenden Bereich tätig sein (Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory, S. 24).

**Tabelle 34: Herkunft der bei Tesla Beschäftigten**

Herkunft der Arbeitskräfte	Zahl der Arbeitskräfte, 1. Bauabschnitt Tesla	Zahl der Arbeitskräfte, alle Bauabschnitte Tesla
<b>Regionaler Arbeitsmarkt</b>		
Unternehmenswechsler aus dem regionalen Arbeitsmarkt	1.346	4.087
Arbeitssuchende	135	409
<b>Überregionaler Arbeitsmarkt</b>		
Wohnstandortwechsler mit Verlagerung des Hauptwohnsitzes	3.595	9.891
Fernpendler (Menschen, die täglich mehr als 60 min pro Strecke pendeln)	1.656	6.049
<b>Insgesamt</b>	<b>6.732</b>	<b>20.436</b>

Quelle: CIMA GmbH, (Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory, S. 24).

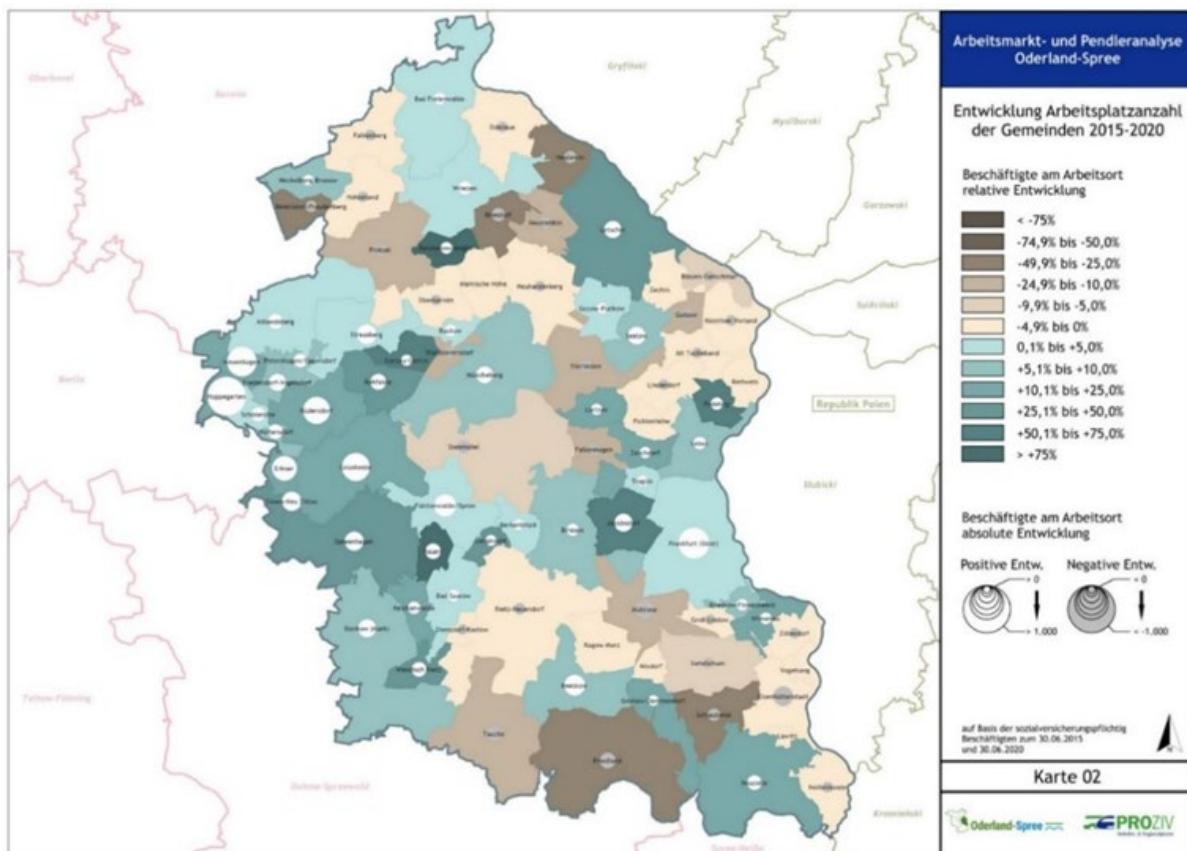
**Abbildung 12: Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden 2010 - 2015**



Quelle: Pendlerbericht Oderland-Spree 2021 (Kartenteil), Oderland-Spree, PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner GmbH & Co. KG.

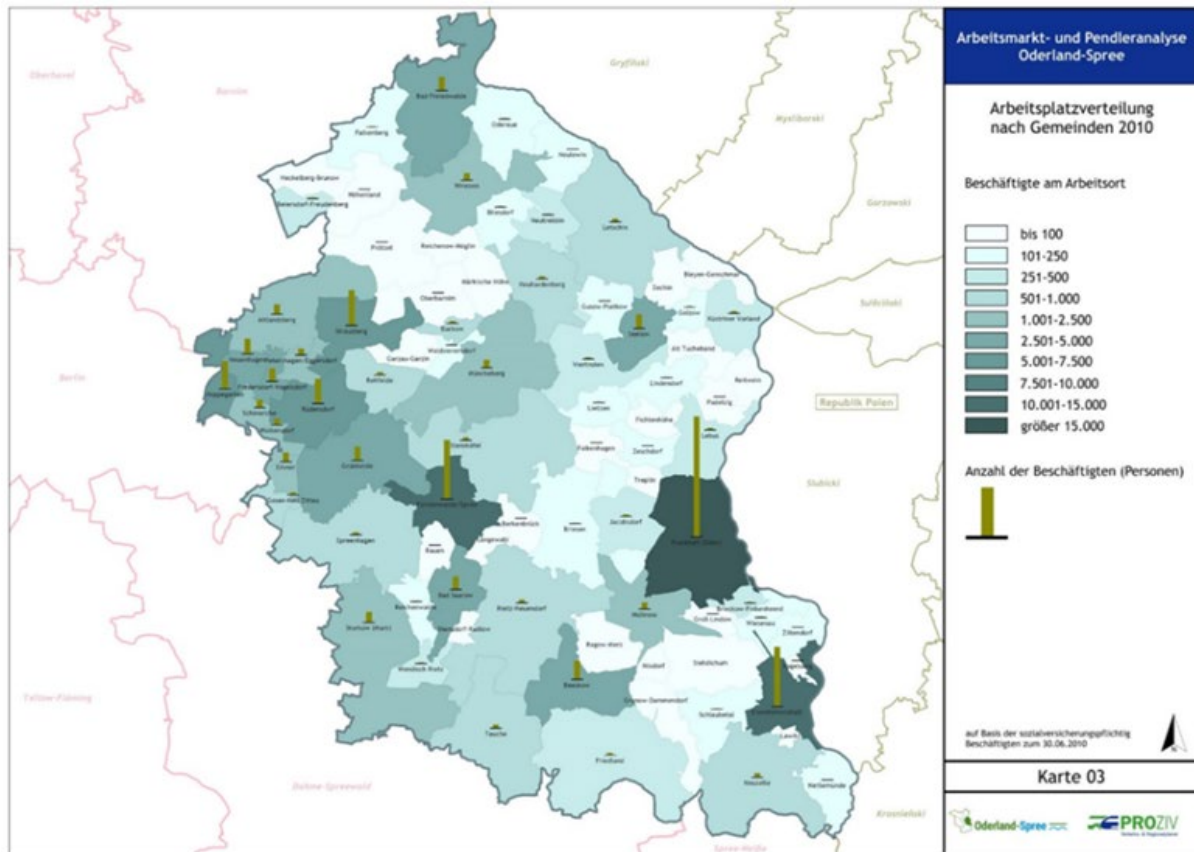


Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden 2015 - 2020



Quelle: Pendlerbericht Oderland-Spree 2021 (Kartenteil), Oderland-Spree, PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner GmbH & Co. KG.

**Abbildung 14: Arbeitsplatzverteilung nach Gemeinden 2010**



Quelle: Pendlerbericht Oderland-Spree 2021 (Kartenteil), Oderland-Spree, PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner GmbH & Co. KG.

### Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten

Da Daten auf Gemeindeebene zu den einzelnen Wirtschaftsabschnitten nicht vorliegen, wird auf die Daten des Landkreises Oder-Spree zugegriffen. Die folgende Tabelle vergleicht die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Jahren 2016 bis 2020 nach den einzelnen Wirtschaftsabschnitten. Insgesamt fand zwischen den Jahren 2016 bis 2020 eine Zunahme der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Landkreis Oder-Spree statt. Den höchsten Anstieg verzeichnet hierbei der Dienstleistungsbereich mit einer Zunahme von ca. 3.500 Beschäftigten. Dies entspricht dem generellen Strukturwandel und der damit verbundenen Zunahme im tertiären Sektor. Der im Rahmen des Strukturwandels zu erwartende Rückgang im Sekundärsektor bleibt im Landkreis Oder-Spree aus. Dies kann zum einen an der historisch bedingt schwach ausgeprägten Struktur liegen, zum anderen übernimmt die Region wichtige Prozesse der Produktion für die benachbarte Bundeshauptstadt Berlin. Das Wachstum an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb von vier Jahren um ca. 4,4 % zeigt die hohe Relevanz des Landkreises (LK) Oder-Spree als Wirtschaftsstandort innerhalb Berlin-Brandenburgs. Ferner deuten die Zahlen auf die Stärke der ansässigen Unternehmen (z. B. in Form von Erweiterungen) sowie gewerblichen Neuansiedlungen hin.

**Tabelle 35: Sv-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im LK Oder-Spree am 31.12.2016 bis 2020**

Wirtschaftsabschnitt <sup>1</sup>		2016**)	2017	2018	2019	2020
A	Land- und Forstwirtschaft; Fischerei	1.301	1.278	1.249	1.197	1.139
B-F	Produzierendes Gewerbe	16.401	16.656	16.668	16.621	16.478
B-E	Produzierendes Gewerbe ohne Baugew.	10.713	10.712	10.736	10.614	10.515
C	Verarbeitendes Gewerbe	9.024	9.056	9.142	8.978	8.831
F	Baugewerbe	5.688	5.944	5.932	6.007	5.963
G-U	Dienstleistungsbereiche	36.573	37.328	37.897	38.389	39.072
G-I	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	12.489	12.864	13.386	13.479	13.504
G	Handel	6.711	6.861	7.067	7.081	7.220
H	Verkehr und Lagerei	3.769	4.011	4.319	4.351	4.390
I	Gastgewerbe	2.009	1.992	2.000	2.047	1.894
J-N	Erbringung v. Unternehmensdienstleistg.	4.618	4.464	4.500	4.422	4.757
J	Information und Kommunikation	345	258	270	282	294
K	Erbringung v. Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	603	584	534	520	527
L-M	Immobilien, freiberufliche wissenschaftl. und technische Dienstleistungen	1.659	1.723	1.775	1.797	1.927
N	sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (ohne Arbeitnehmerüberlassung)	2.011	1.899	1.921	1.823	2.009
O-U	Erbringung v. öffentl. u. priv. Dienstleistg.	19.466	20.000	20.011	19.735	20.146
O, U	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisation.	3.997	4.029	4.112	4.162	4.249
P	Erziehung u. Unterricht	1.650	1.830	1.938	2.007	2.172
Q	Gesundheits- u. Sozialwesen	12.013	12.205	12.058	11.613	11.837
<b>Zusammen2</b>		54.275	55.262	55.814	56.207	56.689

1) Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

2) Einschließlich Fälle ohne Angabe zur Wirtschaftsgliederung

\*\*) Daten wurden 2017 wegen technischer Probleme in 2016 neu berechnet

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020 (S. 100), Landkreis Oder-Spree.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wirtschaftsstruktur in der Region Oder-Spree von einem Wachstum, das besonders im Tertiär- jedoch ebenfalls im Sekundärsektor zu verorten ist, geprägt ist. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll dieses Wachstum und Flächenbedarfe, insbesondere aus dem flächenintensiveren Sekundärsektor, aufgegriffen werden.

### 3.1.2 Pendlerverflechtungen

Als Pendler werden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bezeichnet, deren Wohn- und Arbeitsort voneinander abweichen. Anhand der Zahlen der Ein- und Auspendler können Aussagen zu der wirtschaftlichen Verflechtung einer Region getroffen werden.

#### Auspendler

Auspendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Wohnort in Grünheide (Mark) liegt, die jedoch nicht am Wohnort in der Gemeinde arbeiten. In Grünheide (Mark) pendeln 2.923 Personen (ca. 81% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde als Wohnort) aus (Stand 2020).

## Einpendler

Einpendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich in Grünheide (Mark) befindet, deren Wohnort aber nicht in der Gemeinde liegt. In Grünheide (Mark) pendeln 2.868 Personen (ca. 84% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde als Arbeitsort) ein (Stand 2020).

## Fazit

Im Jahr 2020 hat die Gemeinde Grünheide (Mark) ein beinahe ausgeglichenes Saldo zwischen Ein- und Auspendlern von - 55 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

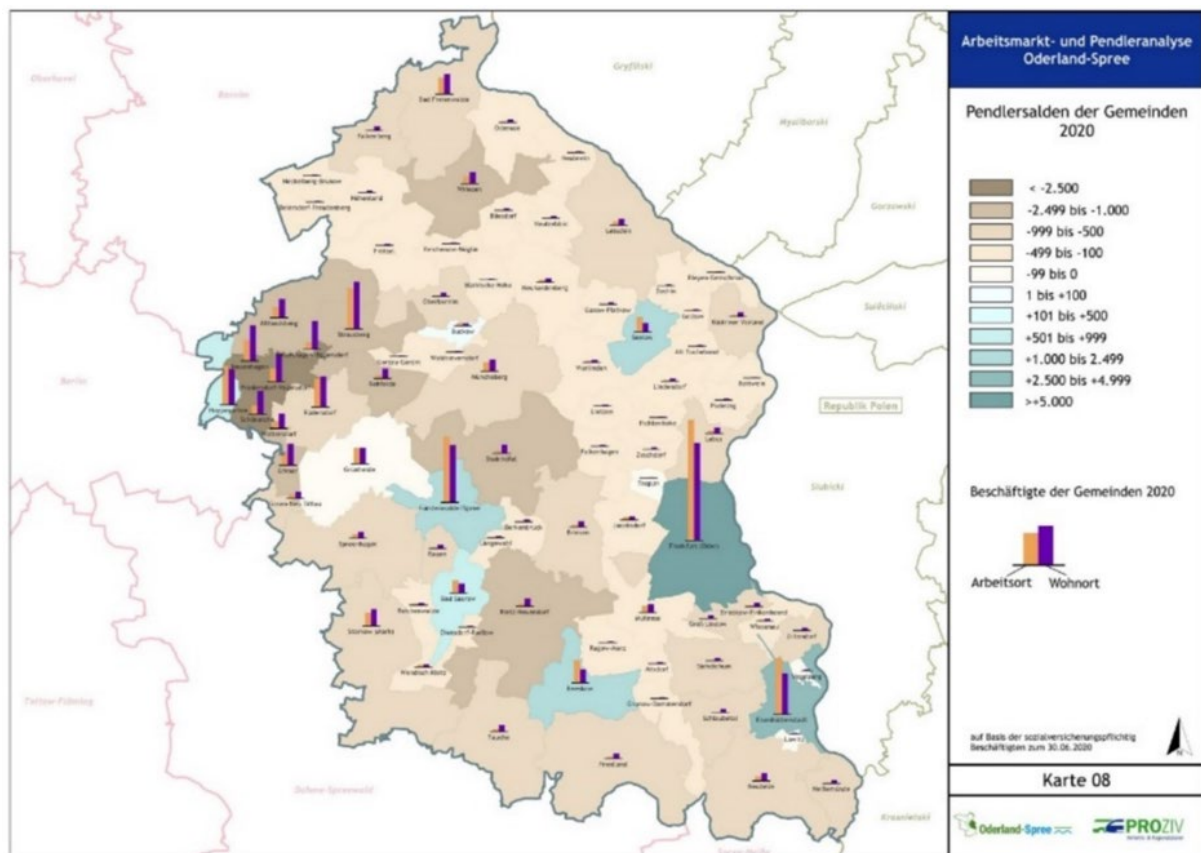
Anhand der folgenden Abbildung zu Pendlersalden der Gemeinden im Landkreis Oderland-Spree wird deutlich, dass der Großteil der Gemeinden eine hohe Anzahl an Auspendlern aufweist. Lediglich Gemeinden die sich selbst als wirtschaftlich attraktiver Standort auszeichnen oder die in der direkten Nähe Berlins liegen, verzeichnen mehr Ein- als Auspendler. Folglich kann attestiert werden, dass die Gemeinde Grünheide (Mark) im Jahr 2020, bereits vor der Ansiedlung von Tesla, ein wirtschaftlich attraktiver Standort war. Es kann davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftlichen Verflechtungen der Gemeinde Grünheide (Mark) in der Region durch die Ansiedlung des Unternehmens zur Produktion von Elektrofahrzeugen und Batteriezellen (Tesla-Gigafactory) ab 2020 stark zunehmen werden. So wird die Zahl der Einpendler sprunghaft in die Höhe steigen, um dem kurz-/ mittelfristigen Bedarf an 12.000 Beschäftigten (perspektivisch 40.000 Beschäftigten) des Unternehmens gerecht zu werden.

**Tabelle 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Oder-Spree**

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am				Pendlersaldo
	Arbeitsort		Wohnort		
	insgesamt	Einpendler	insgesamt	Auspendler	
Landkreis Oder-Spree	55.872	16.918	69.841	30.910	-13.992
Grünheide (Mark)	3.408	2.868 (84%)	3.622	2.923 (81%)	-55

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020 (S. 108), Landkreis Oder-Spree, Stand 2020

Abbildung 15: Pendlersalden der Gemeinden 2020



Quelle: Pendlerbericht Oderland-Spree 2021 (Kartenteil), Oderland-Spree, PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner GmbH & Co. KG.

### 3.1.3 Unternehmensstruktur

Im folgenden Abschnitt soll die Unternehmensstruktur, der in der Gemeinde Grünheide (Mark) ansässigen Unternehmen beleuchtet werden.

#### Rechtliche Einheiten

Um ein Verständnis über die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Grünheide (Mark) zu erlangen, sollen in einem ersten Schritt die rechtlichen Einheiten hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit der Wirtschaftszweige betrachtet werden. Vorab muss klargestellt werden, dass eine rechtliche Einheit im statistischen Unternehmensregister ein Unternehmen ist, dass eine oder mehrere Tätigkeiten an einem Standort oder mehreren Standorten ausübt.



**Tabelle 37: Rechtliche Einheiten (ehemals bezeichnet als Unternehmen)**

Region	67201 Grünheide (Mark)
<b>Wirtschaftszweig (WZ 2008) (Stand: 2019)</b>	
<b>B</b> Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-
<b>C</b> Verarbeitendes Gewerbe	15
<b>D</b> Energieversorgung	1
<b>E</b> Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	2
<b>F</b> Baugewerbe	76
<b>G</b> Handel; Instandhaltung und Reparatur von KFZ	40
<b>H</b> Verkehr und Lagerei	21
<b>I</b> Gastgewerbe	28
<b>J</b> Information und Kommunikation	10
<b>K</b> Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	3
<b>L</b> Grundstücks- und Wohnungswesen	17
<b>M</b> Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	49
<b>N</b> Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	28
<b>P</b> Erziehung und Unterricht	6
<b>Q</b> Gesundheits- und Sozialwesen	18
<b>R</b> Kunst, Unterhaltung und Erholung	14
<b>S</b> Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	21
<b>Gesamt</b>	<b>349</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020.

Entsprechend können der Sitz der rechtlichen Einheit und die Büro-/Produktionsfläche sowie die damit einhergehenden Flächenbedarfe an verschiedenen Standorten liegen. Folglich können anhand der rechtlichen Einheiten nach Wirtschaftszweigen bereits Rückschlüsse auf die Eigenart der Wirtschaftsstruktur gezogen werden. In der Gemeinde Grünheide (Mark) sind 349 rechtliche Einheiten niedergelegt (Stand 2019). (Anmerkung: Die Tabelle 37: Rechtliche Einheiten, wurde im Jahr 2019 erstellt. Entsprechend ist die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg nicht Teil der Tabelle)

## Niederlassungen

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg definiert eine Niederlassung als eine örtlich abgegrenzte Einheit, die einer rechtlichen Einheit zugeordnet ist. Sie ist rechtlich unselbstständig. Folglich könne eine rechtliche Einheit und die ihr zugeordneten Betriebe verschiedene Standorte haben. Da im Rahmen

der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in erster Linie die tatsächlichen räumlichen Bedarfe relevant sind, sollen sie an dieser Stelle vertiefend betrachtet werden.

**Tabelle 38: Niederlassungen nach Wirtschaftszweig (WZ 2008) nach Region (Stand: 2019)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	2019
Wirtschaftszweig (WZ 2008)									
<b>B</b> Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C</b> Verarbeitendes Gewerbe	11	13	11	12	11	12	12	13	14
<b>D</b> Energieversorgung	-	-	1	2	1	2	2	2	1
<b>E</b> Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	3	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>F</b> Baugewerbe	66	76	78	71	75	80	83	81	77
<b>G</b> Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	65	69	62	61	59	48	42	40	46
<b>H</b> Verkehr und Lagerei	24	24	25	25	26	26	27	28	27
<b>I</b> Gastgewerbe	30	29	32	32	36	32	28	27	30
<b>J</b> Information und Kommunikation	6	7	8	8	9	10	7	10	11
<b>K</b> Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	6	6	6	5	7	6	6	4	4
<b>L</b> Grundstücks- und Wohnungswesen	20	18	17	18	16	14	12	14	17
<b>M</b> Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	39	43	49	50	53	48	50	50	54
<b>N</b> Erbringung von sonst. wirtschaftlichen Dienstleistungen	18	18	25	28	30	23	25	27	28
<b>P</b> Erziehung und Unterricht	7	8	10	9	10	9	9	8	9
<b>Q</b> Gesundheits- und Sozialwesen	19	19	21	20	18	21	22	22	24
<b>R</b> Kunst, Unterhaltung und Erholung	12	15	13	14	11	10	10	12	15
<b>S</b> Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	22	21	14	14	17	24	22	20	22
<b>Gesamt:</b>	<b>348</b>	<b>368</b>	<b>374</b>	<b>371</b>	<b>381</b>	<b>367</b>	<b>359</b>	<b>360</b>	<b>381</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020.

Anhand der Tabelle wird deutlich, dass die Zahl der Niederlassungen zwischen den Jahren 2010 und 2019 stetig gestiegen ist. Besonders groß ist der Zuwachs in den Wirtschaftszweigen Baugewerbe sowie verarbeitendes Gewerbe. Die Bereiche der Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie Erbringung sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen sind ebenfalls von einem Wachstum gekennzeichnet.

Niederlassungen aus den Zweigen der verarbeitenden Gewerbe sowie dem Baugewerbe sind von einem hohen Flächenbedarf gekennzeichnet. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Anstieg mit der Inanspruchnahme von großen Flächen einhergeht.

### **3.2 GEWERBEFLÄCHEN BESTAND**

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) u.a. als gewerbliche Bauflächen (**G**) dargestellt werden. Aus den gewerblichen Bauflächen können in einem Bebauungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) Gewerbegebiete (**GE**) und Industriegebiete (**GI**) entwickelt werden. In solchen Gewerbe- bzw. Industriegebieten können gemäß ihrer Kategorie folgende Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) werden bestehende gewerbliche Flächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, aber noch nicht realisiert wurden, sowie neu ausgewiesene gewerbliche Bauflächen dargestellt.







#### **3.2.1 Bestand – bauliche Gewerbeflächen bisherigen Flächennutzungsplan**

Im folgenden Kapitel soll eine Bestandsanalyse der gewerblich nutzbaren Flächen der Gemeinde Grünheide (Mark) erfolgen. Hierfür werden die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen der einzelnen, rechtswirksamen Flächennutzungspläne der jeweiligen Ortsteile (ehemalige Einzelgemeinden) und die zwischenzeitlich rechtswirksamen gewordenen Änderungen der einzelnen Flächennutzungspläne im Parallelverfahren zu Bebauungsplänen betrachtet. Anhand der Gewerbestatistik des Gewerbeamtes Grünheide (Mark) vom 20.04.2023 wurden die einzelnen Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer überwiegenden Nutzung kategorisiert.

Es wurde zudem die aktuelle, tatsächliche Auslastung der gewerblichen Flächen sowie die potenziell verfügbaren Flächen ermittelt. Das Ziel besteht darin, die reale wirtschaftliche Nutzung zu erfassen und nicht lediglich perspektivische Planungen, Verkäufe oder Reservierungen zu berücksichtigen.



**Tabelle 39: Gewerbliche Bauflächen im wirksamen FNP Gemeinde Grünheide (Mark)**

	1	2 <sup>33</sup>	3	4	5	6
<b>FNP<sup>34</sup></b>	Gemeinde Grünheide (Mark) einschl. 6. Änderung	Gemeinde Grünheide (Mark) 1. Änderung	damalige Gemeinde Grünheide (Mark) 3. Änderung	ehemalige Gemeinde Spreeau	ehemalige Gemeinde Hangelsberg 2. Änderung	ehemalige Gemeinde Hangelsberg 1. Änderung
<b>Stand</b>	18.04.2024	25.12.2016	06.10.2001	22.12.1999	09.12.2024	22.12.1999
<b>heutiger Ortsteil (OT)</b>	Grünheide (Mark)	Kagel	Grünheide (Mark)	Spreeau	Hangelsberg	Hangelsberg
<b>Bezeichnung Gewerbegebiet</b>	Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord	G-Gebiet Kagel Nord	G-Gebiet HLZ Freienbrink	G-Gebiet HLZ Freienbrink	G-Gebiet Hangelsberg Nord	G-Gebiet Hangelsberg südlich der Bahn
<b>G-Fläche<sup>35</sup></b>	458 ha	7,2 ha	65,3 ha	65,7 ha	44,2 ha	2,8 ha
<b>Darstellung im FNP der früheren Einzelgemeinden</b>						
<b>Verfügbare Flächen</b>	nein	ja	nein	ja	nein	nein
<b>Bestandsflächen für Wirtschaft (Typisierung der überwiegenden tatsächlichen Nutzung)</b>	Produzieren- des Gewerbe: Verarbeiten- des Gewerbe („Industrie“) sowie damit verbundene Reparatur und Installation <sup>36</sup>	Gewerbe mit gemischter Struktur: gewerbliche Nutzung ohne besonderen Schwerpunkt	Gemischtes Gewerbe/ Logistik	Gemischtes und produ- zierendes Gewerbe	Logistik: Lagerhallen und -plätze, Umschlaghallen, Hallen, die durch Groß-/ Versand-/ Onli- nehandel ge- nutzt werden	Lokales Ge- werbe: kleinere pro- duktions- oder reparaturorien- tierte Betriebe des Hand- werks und Baugewerbe, bspw. Kfz- Werkstätten, etc.

<sup>33</sup> Fläche wird in der Neuausweisung des FNP auf bereits bebaute Bereiche reduziert

<sup>34</sup> Die heutige Gemeinde Grünheide (Mark) entstand durch den Zusammenschluss der Einzelgemeinden Grünheide (Mark), Hangelsberg, Kagel, Kienbaum, Mönchwinkel und Spreeau zwischen 2001 und 2003. Vor 2003 hatten die einzelnen Gemeinden eigene Flächennutzungspläne.

<sup>35</sup> In der G-Fläche sind Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete, Verkehrs-, Grün- und sonstige Flächen enthalten.

<sup>36</sup> gemäß WZ 2008, Abschnitt C

	1	2 <sup>33</sup>	3	4	5	6
<b>Anmerkung</b>	Nicht verfügbar, da Tesla-Ansiedlung.	Ggf. Konflikt mit geschütztem Biotop und Artenschutz.	Nicht verfügbar, da Flächen bereits verkauft sind.	Wenig verfügbar (ca. 0,4 ha G / 0,2 ha SO), da andere unbebaute Flächen bereits verkauft sind.	Belegt Für die nördl. Fläche innerhalb des LSG gilt weiterhin die § 4 Abs. 1-3 LSG-VO „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“	Belegt, ggf. kleine Fläche bei einer Neuordnung (unter 0,5 ha) verfügbar.

Quelle: Eigene Darstellung.

### Gewerbegebiet Kagel (OT Kagel)

Im Ortsteil Kagel wurde in dem bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die bisher nur in sehr geringem Umfang baulich genutzt wird. In Auswertung der frühen Beteiligung und der Prüfung der Umweltbelange, insbesondere des Natur- und Landschafts- sowie Biotopschutzes wird der Standort auf die bereits bebauten Flächen reduziert und umfasst im Entwurf zum Flächennutzungsplan ca. 1,3 ha. Eine Erweiterung ist nicht mehr vorgesehen.

### Geringe Flächenreserven im Gewerbegebiet Handels- und Logistikzentrum Freienbrink (Spreeau)

In dem Gebiet sind nach Angaben der LEG (Stand: Juni 2024) - 4.093 m<sup>2</sup> GE und 1.980 m<sup>2</sup> SO "Schulungs- und Tagungszentrum mit Beherbergungsmöglichkeit" verfügbar. Weitere Flächen sind bereits verkauft.

### Gewerbe- und Industrieflächenenerweiterung mit 6. Änderung des FNP Grünheide (Mark) und 2. Änderung FNP Hangelsberg angeschlossen

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Grünheide (Mark) parallel zum Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ wurden die Flächen dargestellt, die für die Erweiterung und Erschließung des Standortes der Tesla- Giga-Factory erforderlich sind.






Mit der 2. Änderung des FNP Hangelsberg Nord, die parallel zum BP Nr. 57 erstellt wurde, werden die Flächen für die Nachnutzung und Neuordnung der Konversionsfläche dargestellt.

Beide Änderungen wurden in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

#### 3.2.2 Bestand – Gewerbeflächen in Bebauungsplänen

Neben der Betrachtung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen sollen in dem folgenden Abschnitt Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbegebieten analysiert werden. Die drei in Grünheide (Mark) befindlichen Planungen wurden aus den Flächennutzungsplänen entwickelt. Entsprechend der Darstellungen im vorangegangenen Kapitel sind die Flächen bereits in Nutzung und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Abschließend ist festzustellen, dass neben der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen keine für Gewerbe vorgesehenen Flächen verfügbar sind.

**Tabelle 40: Rechtskräftige B-Pläne mit Flächen für Gewerbe in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

	1	2	3	4	5
Bebauungsplan	Nr. 13 Freienbrink-Nord, einschließlich 1. Änderung	Nr. 60 Service- und Logistikzentrum Freienbrink Nord	Nr. 46 Gewerbegebiet Kagel-Nord (Flurstück 373)	Nr. 37 Feldstraße 1	Nr. 01 Handelslogistikzentrum und Gewerbepark Freienbrink
Inkrafttreten	30.05.2021	01.02.2025	21.07.2019	03.11.2012	08.02.1995
OT	Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Kagel Nord	Fangschleuse	Grünheide (Mark)
FNP	Ja FNP – Gemeinde Grünheide (Mark) 5. Änderung	Ja FNP – Gemeinde Grünheide (Mark) 6. Änderung	Ja	Ja, teil der gemischte Baufläche	Ja
Verfügbare Flächen	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Ziel B-Plan	Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe	Kfz-Werkstatt	Gewerbe/Logistik
Inhalte Planzeichnung					

Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.2.3 Bestand – Gewerbeflächen laut Landesplanerischem Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)

Im März 2021 hat die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg ein Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes des Produktionsstandortes in Grünheide (Mark) veröffentlicht. Der Betrachtungsraum (auch Kooperationsraum) umfasst Gemeindegebiete, die mit dem PKW innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind, sowie Kommunen, die entlang der Strecke des Regionalexpress RE 1 zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) liegen. Außerhalb des Kooperationsraumes werden keine, direkt durch die Ansiedlung von Tesla begründeten Zuwächse erwartet. Ziel ist es, die Zuwächse im direkten Umfeld bzw. gut erreichbar anzusiedeln, um so zur Verringerung von Verkehr und Zersiedlung beizutragen.<sup>37</sup> In dem Konzept werden durch die Ansiedlung von Tesla entstehende Bedarfe an Flächen für Wohnen und Gewerbe identifiziert.

Das siebte Kapitel „Verfügbare Gewerbeflächen und Potenzial für neue Entwicklungen“ bezieht sich dezidiert auf (perspektivisch) gewerblich nutzbare Flächen in dem Kooperationsraum. Im Rahmen der

<sup>37</sup> Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), S. 21

Flächenermittlung wurde untersucht, in welchem Umfang gewerbliche Flächen in der Region verfügbar sind oder bereitgestellt werden können. Auch wenn seitens der Landesplanung keine quantitative Einschränkung hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeflächen vorliegt, wurde in dem Konzept untersucht, welche für die Wirtschaft nutzbaren Flächen verfügbar sind oder bereitgestellt werden können.

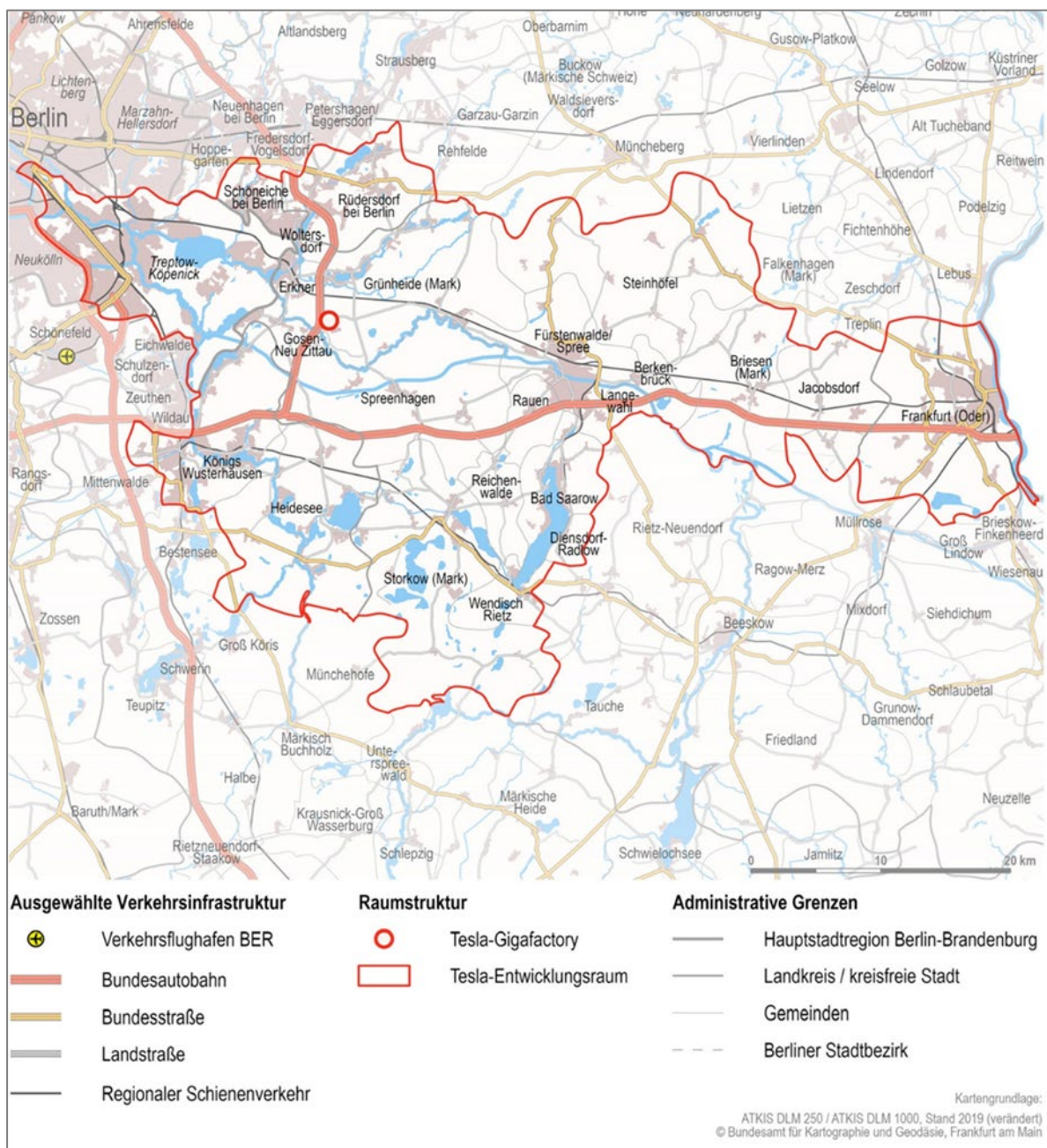
Die potenziell für gewerbliche Nutzungen verfügbaren Flächen wurden unterteilt in:

1. Kurzfristig verfügbare Flächen, die innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen liegen oder nach § 34 BauGB bebaubar sind,
2. Flächen, die innerhalb von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegen oder in Gewerbeflächen, die aus rechtsgültigen Flächennutzungsplänen hervorgehen,
3. Informelle Planungen der Kommunen.

Für die Gemeinde Grünheide (Mark) wird im Jahr 2021 insgesamt von 34,9 ha kurzfristig verfügbarem Gewerbeflächenpotenzial ausgegangen. Die im Jahr 2021 noch verfügbare Fläche wird mittlerweile von Tesla genutzt bzw. bebaut. Nach der im Abschnitt zwei des Landesplanerischen Konzeptes erfolgten Bestandsanalyse stehen im Jahr 2023 keine Gewerbeflächenpotenziale kurzfristig zur Verfügung.

Somit stehen in der Gemeinde Grünheide (Mark) keine Flächen zur Verfügung, die der Nachfrage im Landkreis Oder-Spree von insgesamt 26 angefragten Standorten für gewerbliche Investitionsvorhaben im Zeitraum vom 11.05.2021 bis 31.12.2022 gerecht werden könnten. Diese müssten in anderen Gemeinden angesiedelt werden.

Abbildung 16: Kooperationsraum für die Umfeldentwicklung



Quelle: Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

In der Verkehrs- und Engpassanalyse Ostbrandenburg (SPV Spreeplan Verkehr GmbH, 29.11.2021) wurden bereits ausführlich aktuelle Sanierungs- sowie Ausbaumaßnahmen der Verkehrsinfrastrukturen dargestellt. Diese Maßnahmen würden durch die Vergabe von weit entfernten Flächen an Tesla-affine Gewerbe dringend notwendig werden. Die Verkehre würden zunehmen und die Umwelt stärker belastet werden.



**Tabelle 41: Gewerbeflächenpotenziale im Kooperationsraum (Stand: 2021)**

	Potenziale in ha gesamt	Potenziale Kategorie 1	Potenziale Kategorie 2	Potenziale Kategorie 3
Bad Saarow	9,8	3,9	5,9	0,0
Berkenbrück	5,8	5,8	0,0	0,0
Berlin (Treptow-Köpenick)	294,1	233,2	60,9	0,0
Briesen (Mark)	4,9	0,0	4,9	0,0
Diensdorf-Radlow	0,0	0,0	0,0	0,0
Erkner	16,4	4,0	0,6	11,8
Frankfurt (Oder)	532,3	152,1	5,8	374,4
Fürstenwalde/Spree	175,6	27,3	32,9	115,4
Gosen-Neu Zittau	0,4	0,4	0,0	0,0
Grünheide (Mark)	34,9	34,9	0,0	0,0
Heidesee	42,1	1,6	7,7	32,8
Jacobsdorf	7,4	7,4	0,0	0,0
Königs Wusterhausen	57,9	57,9	0,0	0,0
Langewahl	5,1	0,0	5,1	0,0
Rauen	0,0	0,0	0,0	0,0
Reichenwalde	0,0	0,0	0,0	0,0
Rüdersdorf bei Berlin	75,2	64,2	11,0	0,0
Schöneiche bei Berlin	26,9	3,5	0,0	23,4
Spreenhagen	8,3	6,1	2,2	0,0
Steinhöfel	0,0	0,0	0,0	0,0
Storkow (Mark)	37,4	8,7	28,6	0,0
Wendisch Rietz	0,2	0,0	0,2	0,0
Woltersdorf	5,6	2,7	0,0	2,8
<b>insgesamt</b>	<b>1340,3</b>	<b>613,7</b>	<b>165,8</b>	<b>560,6</b>

*Quelle: Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).*

### **3.2.4 Bestand – Gewerbeflächen nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019). Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und wirkt rahmengebend für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion.

Die Hauptkarte des LEP HR sieht neben den bestehenden Siedlungsflächen keine großen Flächenneuausweisungen vor.

Neben den zeichnerischen Festlegungen sieht der LEP HR textliche Festlegungen vor, welche die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung konkretisieren und im Sinne einer nachhaltigen Raum-

entwicklung zu beachten sind. Für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

### **Gewerbeflächenentwicklung**

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 von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

### **Anschluss neuer Siedlungsflächen**

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorangegangene Siedlungsflächen 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.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sieht keine quantitativen Begrenzungen für die Ausweisung gewerblich nutzbarer Flächen vor.

### **3.2.5 Bestandserhebung – Fazit**

Über die im Folgenden dargestellten Gewerbeflächenausweisungen, die in gesonderten Planverfahren stattgefunden haben bzw. stattfinden, findet keine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen statt.

## **3.3 GEWERBEENTWICKLUNG**

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Grünheide (Mark) steht im engen Zusammenhang zu den stark dynamischen wirtschaftlichen Entwicklungen der Bundeshauptstadt Berlin sowie dem Landkreis Oder-Spree. Um Prognosen für zukünftige Flächenbedarfe zu generieren, soll im folgenden Abschnitt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark) zwischen den Jahren 2000 und 2019 abgebildet werden.

### **2000 – 2015: wirtschaftlich positive Entwicklung der Region**

Im Zeitraum von 2000 bis 2015 kann die Gemeinde einen sprunghaften Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohnortprinzip verzeichnen. Innerhalb dieses Zeitraumes kommt es allerdings zu einem Rückgang an Arbeitsplätzen in der Gemeinde und einer erhöhten Zahl an Auspendlern. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Region Oderland-Spree bzw. Berlin einen beginnenden Aufschwung verzeichnen (Anstieg Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten), die Gemeinde Grünheide (Mark) ist als Wirtschaftsstandort an diesem Aufschwung jedoch nicht beteiligt (Rückgang Arbeitsplätze).

## **2015 – 2020: wirtschaftliche Etablierung der Region**

Dies ändert sich zwischen den Jahren 2015 und 2020, ab hier steigt schließlich die Zahl der Arbeitsplätze um + 5,5 % bis + 10 %. Die zugrundeliegenden Neuansiedlungen bzw. Ausweitungen bereits bestehender Unternehmen attestieren eine nun einsetzende positive Entwicklung der Gemeinde Grünheide (Mark). Gleichweise erhöht sich weiterhin der Beschäftigungsgrad. Diese Annahme wird unterstützt durch ein im Verhältnis zu anderen Gemeinden im Landkreis Oder-Spree beinahe ausgeglichenes Pendlersaldo. Dies deutet darauf hin, dass sich in der Gemeinde ein Angebot an Arbeitsplätzen, welches die Einpendler begründet, gibt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Gemeinde Grünheide (Mark) vom wirtschaftlichen Aufschwung der Hauptstadtregion profitiert und ab 2015 ebenfalls Teil hiervon ist. Es kann prognostiziert werden, dass dieser Trend sich in Zukunft fortsetzen wird. Aufgrund von Verdrängungsprozessen innerhalb Berlins kann in erster Linie mit flächenintensiven Ansiedlungen, z. B. aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Logistik und lokales Gewerbe, wie z. B. Kfz-Dienstleistungen, gerechnet werden.

### **Ab dem Jahr 2019: Tesla-Ansiedlung**

Ende 2019 wurde bekanntgegeben, dass in der Gemeinde Grünheide (Mark) die Großansiedlung eines Unternehmens für die Produktion von Elektrofahrzeugen und Batteriezellen erfolgt. Die Produktionsstätte entsteht bereits seit 2020 im ca. 354 ha großem Geltungsbereich (281 ha Industriegebiet (GI) für Tesla, restliche Flächen für Mischgebiet (MI), Verkehrsfläche und Wald) des Bebauungsplanes Nr. 13 „Freienbrink-Nord“, 1. Änderung. Kurz- bis mittelfristig sieht das Unternehmen die Beschäftigung von 12.000 Menschen vor, perspektivisch wird mit bis zu 40.000 Beschäftigten gerechnet.

Die Tesla-Ansiedlung hat eine bedeutende Auswirkung auf die Wirtschaftsstruktur der Region. Dem direkt von dem Unternehmen ausgehenden Flächenbedarf wird mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13, 1. Änderung, Rechnung getragen. Aufgrund der Größe des Unternehmens und den Bedarfen an Zulieferungen und sonstigen Serviceleistungen kann eine deutlich ansteigende Nachfrage an gewerblich nutzbaren Flächen prognostiziert werden. So wurden in dem Zeitraum 11.05.2021 bis 31.12.2022 insgesamt 26 Standorte für gewerbliche Investitionsvorhaben bei der Wirtschaftsförderung des Landkreises Oder-Spree für den gesamten Landkreis (ebenfalls die Gemeinde Grünheide (Mark)) angefragt. Hierbei lagen 11 der Grundstücksgesuche unterhalb von 5.000 m<sup>2</sup>. Zehn der Gesuche zielten auf Flächen zwischen 5.000 m<sup>2</sup> bis 50.000 m<sup>2</sup> ab und drei Anfragen suchten Flächen mit einer Größe über 50.000 m<sup>2</sup>.

Das ohnehin schon starke wirtschaftliche Wachstum der Region wird durch die Tesla-Ansiedlung weiterhin deutlich beschleunigt. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Region sich entsprechend der Produktion von Elektroautomobilen und Batterien ausrichten wird. Entsprechend ist damit zu rechnen, dass großflächige Gewerbeflächen stark nachgefragt werden.

Mit den oben angeführten Änderungen der FNP Grünheide (Mark) und Hangelsberg, ist für die Gemeinde Grünheide (Mark) die Flächenentwicklung für den Planungszeitraum abgeschlossen. Weitere Industrie- oder Gewerbeflächen sollen nicht mehr, insbesondere aufgrund der landschaftlichen und naturschutzrechtlichen Belange, entwickelt werden.



### 3.3.1 Gewerbeflächenausweisung in Bebauungsplänen

In diesem Abschnitt sollen die Flächen für Gewerbe im Rahmen von Bebauungsplänen betrachtet werden. In der Gemeinde Grünheide (Mark) wurden für zwei Bebauungspläne mit gewerblichen Nutzungen bereits Satzungsbeschlüsse gefasst. Beide Geltungsbereiche der Bebauungspläne liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und es wurden jeweils Anträge auf Flächenausgliederung bzw. auf Zustimmung beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz gestellt.

#### **Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ (Tesla-Erweiterung)<sup>38</sup>**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 in Grünheide wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 8. Dezember 2022 gefasst. Der erste Planungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 zielte darauf ab, weitere Flächen für betriebliche Nutzungen von Tesla, Erhöhung Logistikkapazitäten und Infrastrukturmaßnahmen, wie z. B. ursprünglich auch eine Kindertagesstätte, festzusetzen. Begründet liegen diese neuen Bedarfe u. a. in der mit Beginn der Coronapandemie im Frühjahr 2020 sich weltweit ändernden Rahmenbedingungen, wie z. B. Schwierigkeiten mit Lieferketten, bei der Zulieferung. Entsprechend musste das Unternehmen Tesla die produktionsbedingte Logistik von Elektrofahrzeugen und Batteriezellen von einer Just-in-time zu einer flächenintensiven Lagerlogistik umstellen. Um die Produktionsstätte für Elektrofahrzeuge und Batteriezellen im Sinne eines nachhaltigeren Lieferkettenmanagements betreiben zu können, benötigt Tesla weitere, direkt an die bestehende Fabrik angrenzende Flächen. Neben Logistik sollen hier auch der Ausbau eines neuen Bahnanschlusses sowie die Errichtung eines Güterbahnhofes geschaffen werden.

Um dem Bedarf der Produktion gerecht zu werden, ist ein direktes Angrenzen des Service- und Logistikzentrums Freienbrink-Nord an die bereits bestehende „Gigafactory Berlin-Brandenburg“ notwendig. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 werden alle direkt in Nachbarschaft verfügbaren Flächen einbezogen, es gibt entsprechend keine benachbarte Flächenalternative. Eine Verortung des Logistik- und Servicecenter an einem anderen, nicht direkt angrenzenden Standort, würde nicht nur zu einer Verlangsamung der Produktion von Tesla, sondern auch zu einem zusätzlichen erheblichen Verkehrsaufkommen führen. Entsprechend würden die bereits vorhandenen Sanierungsbedarfe weiter ansteigen sowie Ausbaumaßnahmen, die in absehbarer Zeit nicht vorgesehen sind, dringender werden.<sup>39</sup> Ferner würde durch einen nicht direkt angrenzenden Standort zusätzliches CO<sub>2</sub> ausgestoßen werden.<sup>40</sup>

Mit der Aufstellung des etwa 169 ha großen Bebauungsplanes Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche geschaffen werden. Bei der Einwohnerbefragung gemäß § 4 Einwohnerbeteiligungssatzung der Gemeinde Grünheide (Mark) wurde folgende Frage gestellt: „Sollen weitere 100 ha Wald (im Landschafts-

---

<sup>38</sup> Hinweis: Die Gemeindevertretung von Grünheide (Mark) hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2024 den Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink Nord“ beschlossen. Mit der bisher nicht erfolgten Bekanntmachung (Stand: 29.05.2024) tritt der Bebauungsplan in Kraft.

<sup>39</sup> Siehe hierfür Verkehrs- und Engpassanalyse Ostbrandenburg, SPV Spreeplan Verkehr GmbH, 29.11.2021

<sup>40</sup> Siehe hierfür Treibhausgas (THG)-Bilanz relevanter Lieferketten des Automobilwerkes Grünheide (Mark), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, 11.10.2023

schutzgebiet) in der Gemarkung Grünheide (Mark) (Bebauungsplan Nr.60) in eine Industriefläche umgewandelt werden, die für Logistik, Lagerhaltung und soziale Gebäude genutzt werden?“ Bei der Befragung in Grünheide (Mark) 16. Februar 2024) haben rund 70 % der 7.600 wahlberechtigten Einwohner teilgenommen. Von den abgegebenen Stimmen sprachen sich 3.499 gegen die Umwandlung der Waldfläche aus, während 1.882 dafür stimmten. Auch wenn das Ergebnis der Einwohnerbefragung nicht bindend ist, wurde es aber als wichtiger Indikator für die Gemeindevertretung betrachtet und die Planung hieraufhin wie folgt überarbeitet:

#### Erhalt von 70,3 ha Wald

Das primäre Planungsziel besteht neben der Ausweisung des Industriegebiets darin, auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 60 den weitgehenden Erhalt des Waldes sicherzustellen. Rund 47 ha, die ursprünglich als Industriefläche vorgesehen waren, werden nun als Waldfläche festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Waldflächen durch eine Pflanzbindung gesichert, sodass insgesamt etwa 70,3 ha Wald erhalten bleiben. Mit dieser Anpassung soll dem Wunsch der Bevölkerung entsprochen und der Walderhalt planungsrechtlich festgeschrieben werden.

#### Landesstraßen und Güterbahnhof

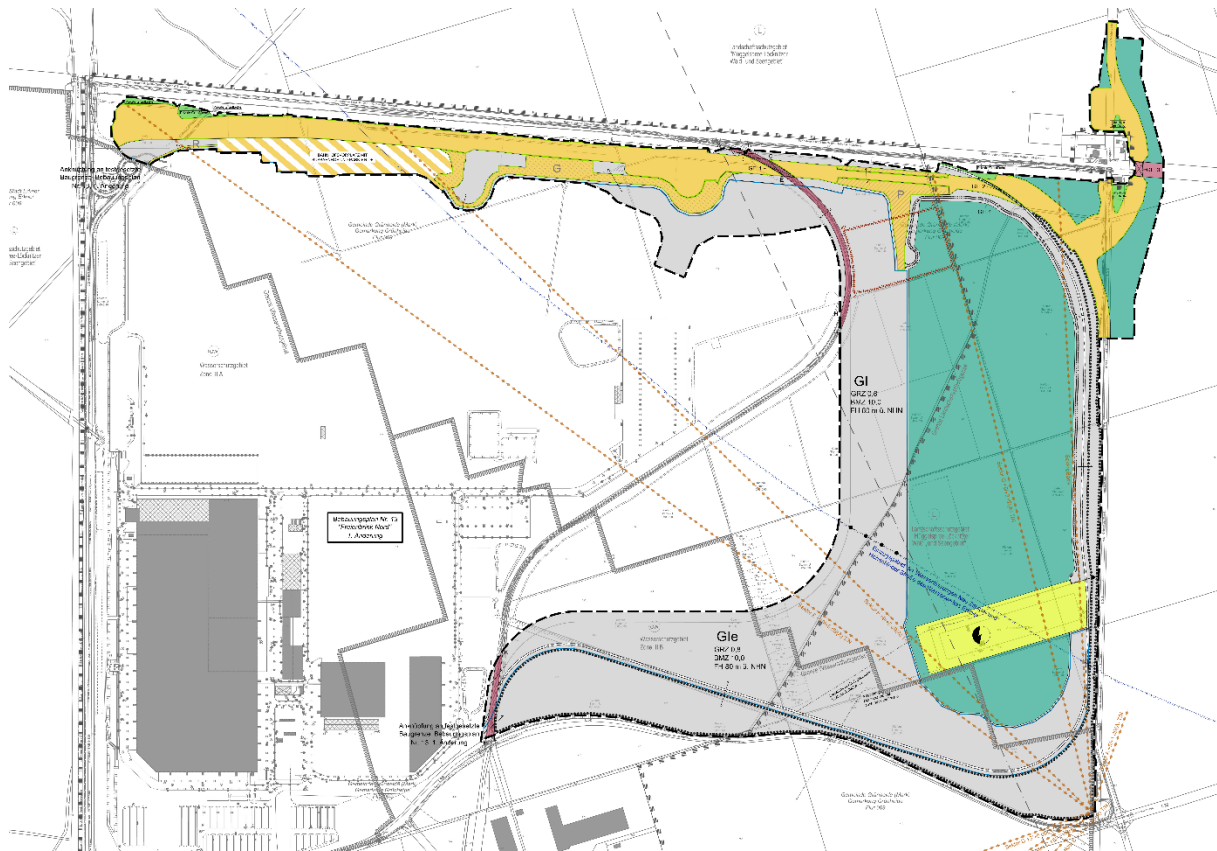
Die bestehende Verkehrsinfrastruktur reicht nicht aus, um dem zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Daher sind die Schaffung von Planungsrecht für die Anpassung und Optimierung der Landesstraßen L 386 (als Entlastung für die L 38) und L 23 sowie die mögliche Realisierung eines werkseigenen Güterbahnhofs zentrale Planungsziele. Der Güterbahnhof ist notwendig, um wesentliche Verkehrsmengen über die Schiene abzuwickeln und so das Verkehrsaufkommen auf den Straßen in den Ortsteilen deutlich zu reduzieren. Die Anlage eines Güterbahnhofs auf der bisherigen Betriebsfläche des Elektroautomobilherstellers aufgrund der Verschiebung einer Weiche der Deutschen Bahn nach Osten und eisenbahntechnischer Vorgaben nicht möglich. Dies erfordert auch eine Anpassung der im B-Plan Nr. 13, 1. Änderung festgelegten Planung für die L 386. Die ursprünglich geplante deutliche Erweiterung der betrieblichen Nutzfläche wurde nun auf ein geringes Maß reduziert, lediglich die Anbindung des Betriebsgeländes an die L 386 wird ermöglicht.

#### Reduktion der betrieblichen Nutzflächen

Ziel der Planung des ursprünglichen Entwurfes des B-Plan Nr. 60 waren die Schaffung zusätzlicher Lager- und Logistikflächen sowie die Möglichkeit der Unterbringung mitarbeiterrelevanter Einrichtungen. Diese Einrichtungen entfallen nun vollständig, und die Flächen für Lager und Logistik werden deutlich verkleinert.

Es fand vom 21.03.2024 bis zum 04.04.2024 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die Gemeindevertretung von Grünheide (Mark) hat am 16. Mai 2024 den Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Tesla-Werks gefasst. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt Nr.02/24 vom 01.06.2024 trat der Bebauungsplan in Kraft.

**Abbildung 17: Bebauungsplan Nr. 60 "Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord"**



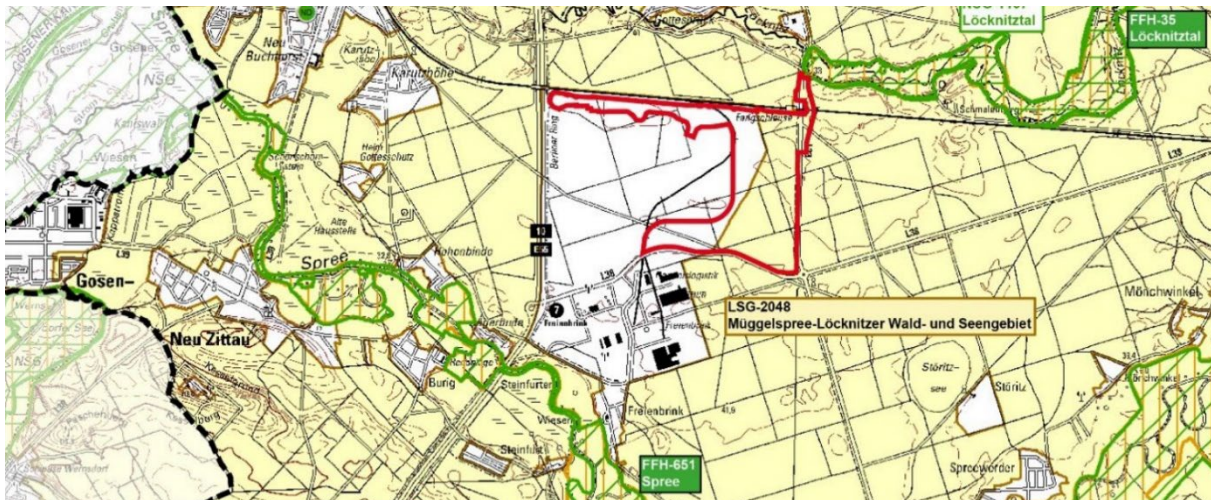
Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“,  
Stand: Satzungsbeschluss vom 16.05.2024 red. Korrektur 08.10.2024

Auf einer Fläche von um die 24.023 ha erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ (in der Fassung vom 06.11.2006, zuletzt geändert durch Art. 31 der Verordnung vom 29.01.2014) und zieht sich hierbei über die Landkreise Dahme-Spreewald, Oder-Spree und Märkisch-Oderland im Land Brandenburg. Die Schutzzwecke sind in § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ angeführt und zu deren Schutz in § 4 der Verordnung eine Reihe an Handlungen, welche im Landschaftsschutzgebiet verboten sind oder einer Genehmigung bedürfen, gelistet. Circa die Hälfte (ca. 93 ha von 169 ha) des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 60 liegen in dem ca. 24.000 ha großen Landschaftsschutzgebiet. Somit sind ca. 0,4 % des Schutzgebietes vom Bebauungsplan Nr. 60 betroffen.

Für den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 wurde nach § 10 BNatSchG ein Verfahren zur Ausgliederung von Flächen gestellt. Die Offenlage zur Ausgliederung aus dem LSG fand parallel zur Offenlage (Zeitraum vom 22.11.2023 bis einschließlich 21.12.2023) des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 60 statt. Die von der Gemeinde Grünheide (Mark) beantragte Ausgliederung wurde gemäß § 10 BbgNatSchAG am 05.06.2024 genehmigt. Der Antrag der Gemeinde wurde nach dem Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 60 nochmals dahingehend modifiziert, dass die Fläche des Walderhalts im LSG verbleibt. Im Entwurf des FNP wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend ausgewiesen.

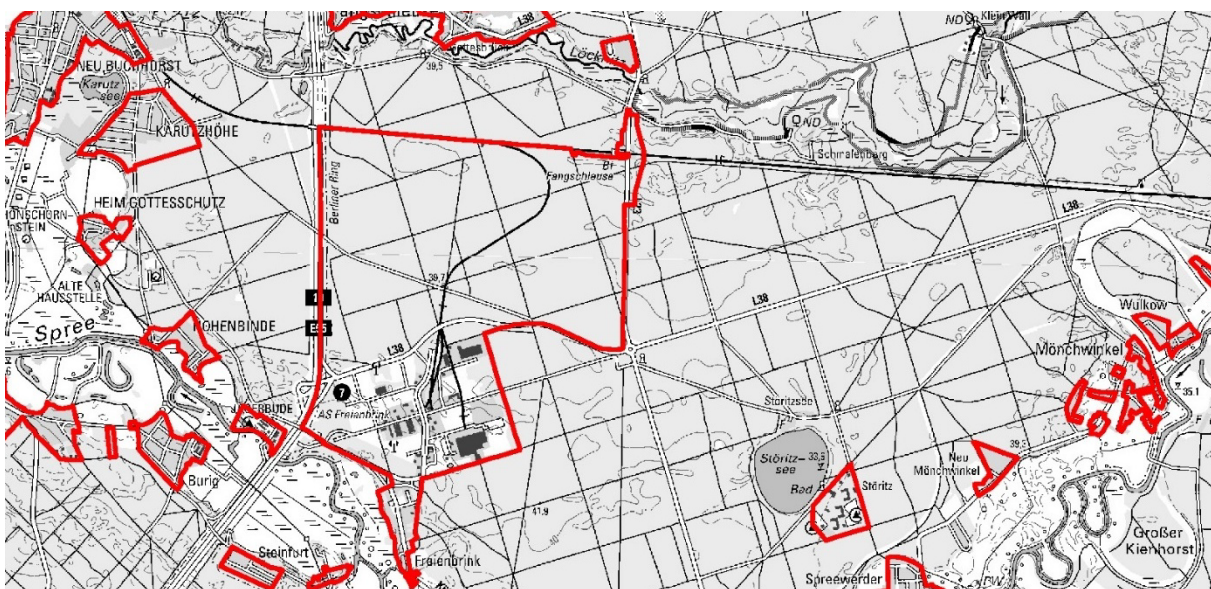


**Abbildung 18: Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 60. Gelb = LSG Müggelspree-Löcknitzer Wald und Seengebiet“**



Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“, Begründung Stand: Satzungsbeschluss 18.04.2024 rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplans

**Abbildung 19: Neue Grenzziehung (rot) von LSG Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet**



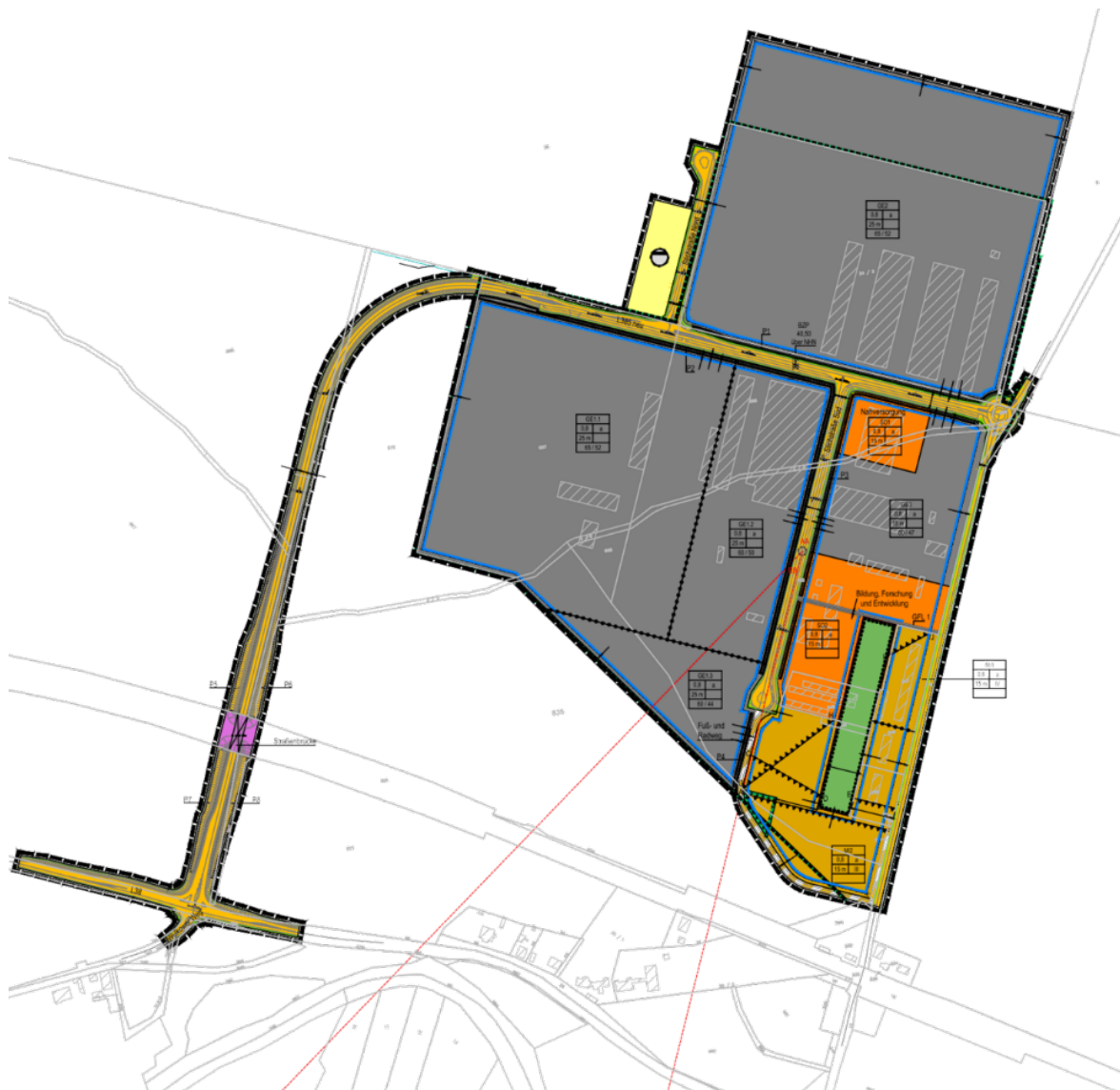
Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Entwurf zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ durch Ausgliederung von Flächen. Stand: Oktober 2023. In Rot: Grenze des Landschaftsschutzgebietes

### **Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ (GreenWork Park)**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ wurde am 17. Juni 2021 gefasst. Der Gewerbebestand Hangelsberg Nord liegt im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Grünheide (Mark). Das ehemalige NVA-Depot wird bereits seit den 1990er Jahren als Gewerbebestandort (sog. MDSG-Standort) genutzt. Der Eigentümer des Grundstückes möchte den Standort zu einem modernen Gewerbe- und Misch- und Sondergebiet entwickeln. Hierfür soll die bauliche

und technische Bestandssituation entsprechend den aktuellen Anforderungen erneuert werden. Ebenfalls soll der Standort im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung um Gewerbeflächen sowie Flächen für technische Infrastruktur, soziale Infrastruktur und als Nahversorgungszentrum ergänzt werden. Das geplante Nahversorgungszentrum befindet sich demnach nicht im Zentrum des Ortsteils Hangelsberg. Die Planung richtet sich jedoch nach dem beschlossenen Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde, welches die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes darstellt und regelt. Für den vorhandenen Gewerbestandort besteht grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB. Die vorgesehenen neuen Nutzungen (Neuordnung und Erweiterung) erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplans.

**Abbildung 20: B-Plan Nr. 57 (Stand 14.12.2023)**



Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ Stand: Satzungsbeschluss vom 14.12.2023.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ wurde am 14. Dezember 2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung Grünheide (Mark) gefasst. Das Inkrafttreten des Plans durfte jedoch erst nach der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 4 BbgNatSchAG erfolgen (Stand: 29.05.2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 (Satzungsbeschluss Stand November 2023) liegt teilweise innerhalb des Landschaftsgebietes (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Generell ist zu sagen, dass Bauleitplanungen deren Inhalte im Widerspruch zu den Regelungen einer Verordnung über ein LSG (LSG-VO) stehen, unwirksam sind. In Fällen, in denen der Inhalt eines Bauleitplans im Konflikt mit den Vorschriften einer Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) steht, wird der Bauleitplan für ungültig erklärt. Wenn festgelegte bauliche oder andere Nutzungen den Schutzzweck des betroffenen LSG beeinträchtigen, kann das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) als Verordnungsgeber unter bestimmten Bedingungen den Festsetzungen des Bauleitplans zustimmen. Diese Zustimmung bewirkt, dass die Regelungen der LSG-VO auf den betreffenden Flächen nicht mehr gelten, und der bestehende Konflikt zwischen den Regelungen der LSG-VO und des Bauleitplans wird zugunsten letzterem aufgehoben. Es ist jedoch zu beachten, dass die Flächen des Bauleitplans weiterhin dem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet bleiben. Das MLEUV erteilt seine Zustimmung zu einem Bauleitplan, wenn dieser sich aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist.



**Abbildung 21: Lage des Geltungsbereiches Nr. 57 in Bezug zu Schutzgebieten**



Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ (Stand: Satzungsfassung, Dezember 2023), rote Fläche: Geltungsbereich des Bebauungsplans, blaue Fläche: Inanspruchnahme LSG.

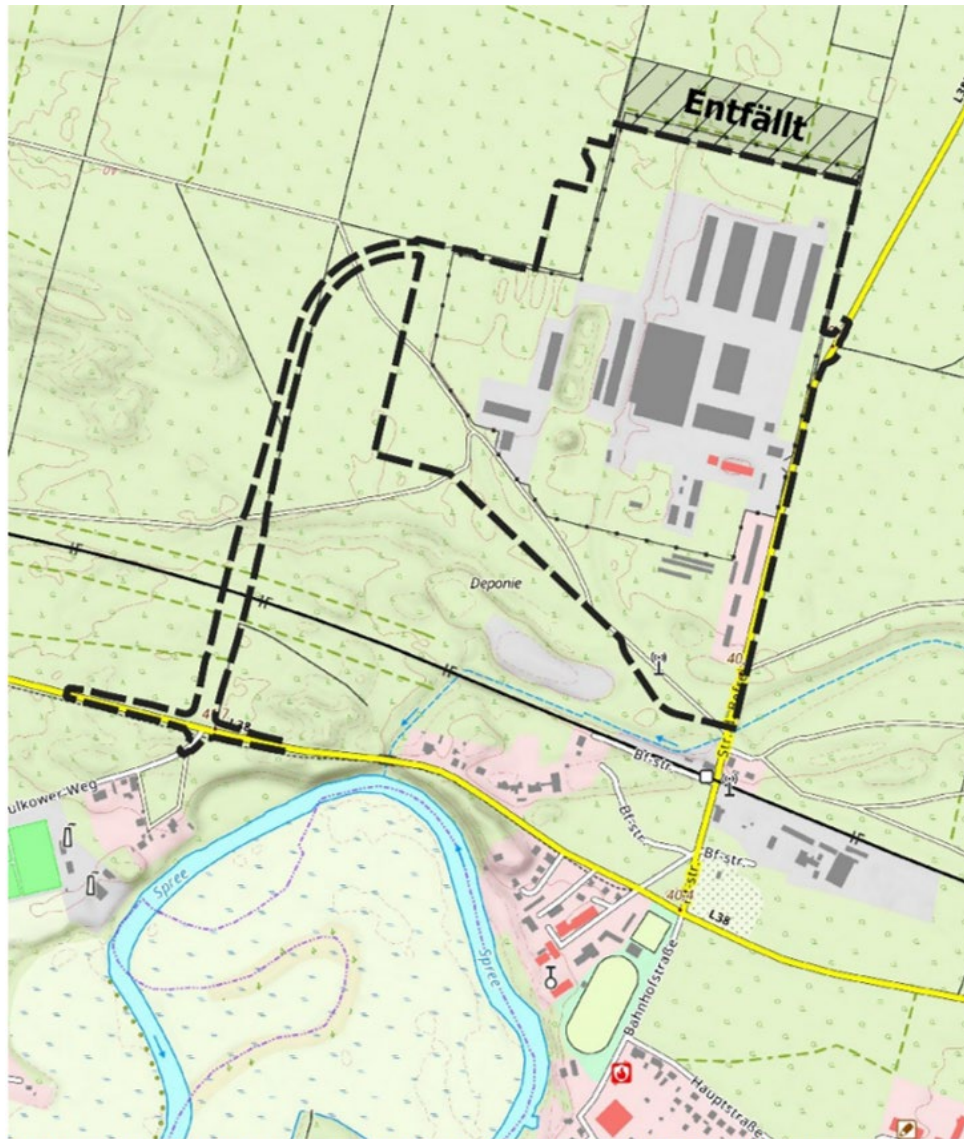
Die Gemeinde Grünheide (Mark) stellte im Juni 2023 eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Müggelspree-Löchnitzer Wald- und Seengebiet bei dem MLUK. Die Voranfrage wurde im November 2023 seitens des MLUK positiv entschieden. In einem nächsten Schritt wurde im Februar 2024 auf Grundlage des überarbeiteten Planentwurfes beim MLUK ein Antrag auf Zustimmung gestellt. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens werden die Naturschutzverbände beteiligt.

Das MLEUV hat seine Zustimmung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 4 BbgNatSchAG erteilt. Mit Schreiben vom 27.11.2024 hat das MLEUV (vormals MLUK) der Gemeinde mitgeteilt, dass für die geplanten Verkehrsflächen, die „Anlagen für die Regenwasserbehandlung und -versickerung“ sowie die Teilfläche des Mischgebietes MI 2, die im Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löchnitzer Wald- und Seengebiet“ liegen, eine Zustimmung in Aussicht gestellt wird. Für die Teilfläche des Gewerbegebietes GE 2 im Norden des Bebauungsplans, die ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet liegt, wurde eine Zustimmung allerdings nicht in Aussicht gestellt.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.12.2024 beschlossen, dass die Teilfläche im Norden des Plangebiets (Teilfläche

des GE 2) entfällt und nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Für den geänderten Bebauungsplan-entwurf erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 28.01.2025 bis 28.02.2025 gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

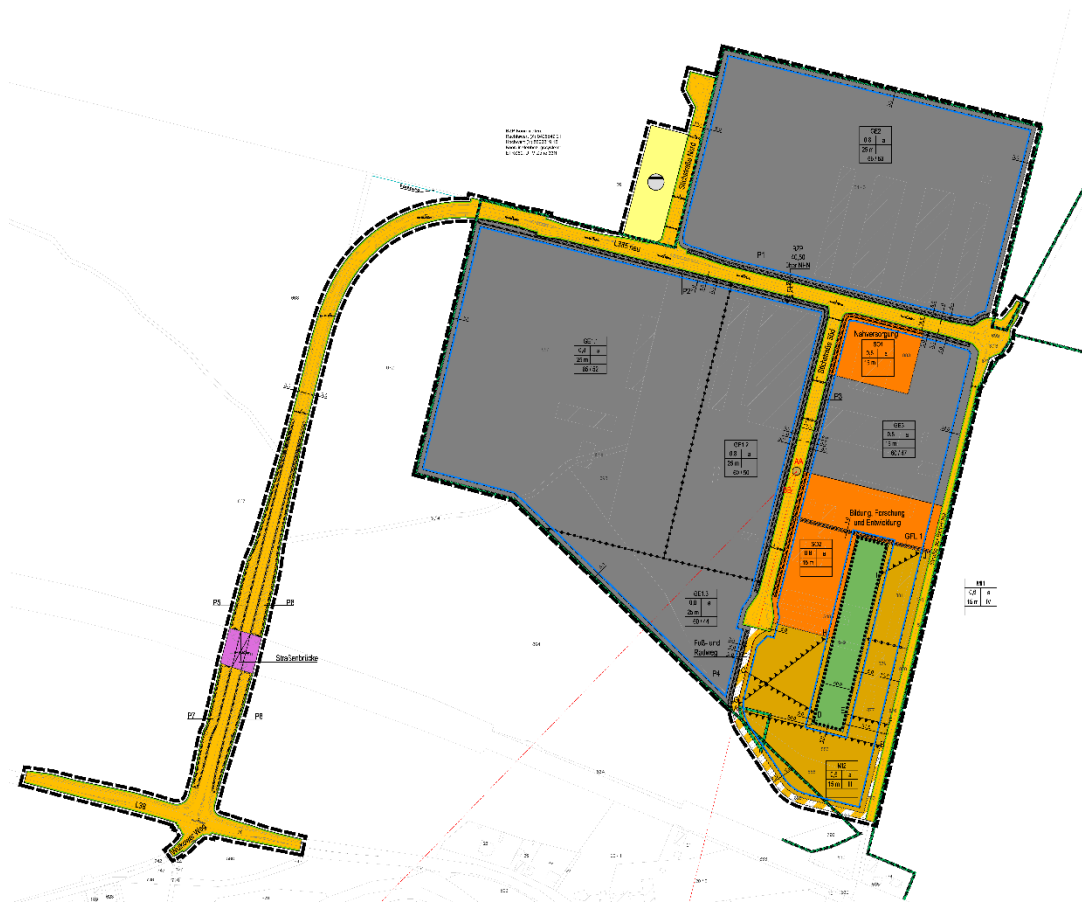
**Abbildung 22: Reduzierung der Gewerbeflächen im Norden aufgrund LSG**



*Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 57 "Gewerbegebiet Hangelsberg Nord"*



Abbildung 23: B-Plan Nr. 57 (Stand 24.01.2025)



Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ Stand: 2. Entwurf vom 24.01.2025.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum reduzierten Entwurf ist erforderlich und wurde 28.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025 durchgeführt.

### 3.3.2 Gewerbeflächenreduzierung im Flächennutzungsplan

Aufgrund der Lage der Gemeinde im Landschaftsschutzgebiet können keine zusätzlichen Angebotsflächen für Gewerbe im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen werden. Es wird eine Fläche aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan die bisher nicht bebaut wurde und somit weiterhin zur Verfügung steht mit in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Diese Gewerbliche Baufläche (Nr. 3.6 – Lichtenower Weg) befindet sich im OT Kagel und ist 1,3 ha groß.

**Abbildung 24: Kagel Gewerbliche Baufläche 3.6**



### **3.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

#### **3.4.1 Landwirtschaft**

Der Flächenanteil der bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet Grünheide (Mark) umfasst gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ca. 1.510 ha, was ca. 11,9 % der Gemeindefläche entspricht. Im Gemeindegebiet sind in den Ortsteilen bzw. Gemeindeteile Kienbaum, Kagel, Mönchwinkel, Freienbrink und Hangelsberg sieben landwirtschaftliche Unternehmen mit unterschiedlichen Größen ansässig bzw. tätig. Die Rechtsformen sind unterschiedlich und reichen von Einzelunternehmen, einer Unternehmensgesellschaft (UG) bis zu einer Agrargesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Auch wenn in der Landwirtschaft im Durchschnitt weniger als 2 % der Beschäftigten tätig sind, leisten diese Unternehmen mit ihren Beschäftigten neben der Produktion landwirtschaftlicher Produkte einen hohen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft, insbesondere durch die Grünlandbewirtschaftung entlang der Löcknitz- und Spreeniederung sowie des Mühlenfließes und des Stöbberbaches.

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik wird landwirtschaftlich Fläche von ca. 31 ha in Anspruch genommen. Es wird davon ausgegangen, dass eine landwirtschaftliche Nutzung im geringen Umfang (Beweidung der Flächen zwischen den PV-Modulen) möglich bleibt.

#### **3.4.2 Forstwirtschaft**

Die Gemeinde Grünheide (Mark) ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wald geprägt. Im gesamten Gemeindegebiet wurden ca. 8.900 ha Wald im Flächennutzungsplan dargestellt, was ca. 70 % der Gesamtfläche entspricht. Die Waldflächen gehören zum Forstamt Oder-Spree und befinden sich in Bundes-, Landes-, kommunalem oder privatem Eigentum. Im Ortsteil Hangelsberg befindet sich der Sitz der Forstbetrieb Hangelsberg.

Mit der Neuausweisung des Flächennutzungsplans werden im Rahmen der vorbereitenden Planung Bauflächen ausgewiesen, die derzeit Waldflächen sind. Das betrifft insbesondere im OT Grünheide die Wohnbaufläche „Am Rathaus“, die Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche nördlich des „Am Schulcampus“ und im Ortsteil Kagel die Wohnbau- und Sonderbaufläche „Erkner Straße“.

Im OT Hangelsberg wurde die Fläche des Vorranggebiets des Entwurfs des sachlichen Teilregionalplans Nr. 52 (ca. 383 ha) als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung Vorranggebiet für Windenergieanlage in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Windpark Kienbaum-Hangelsberg“. Die Waldbewirtschaftung kann weiter erfolgen, wobei die Belange der Windenergienutzung der Vorrang einzuräumen ist.

#### **4. FUNKTION „VERKEHR“**

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt. Es werden Flächen für den Straßenverkehr, wie Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie sonstige örtlich Hauptverkehrsstraßen (z. B. Ortsteilverbindungsstraße) und Flächen bzw. Symbole für den örtlichen Verkehr dargestellt. Weiterhin werden die Flächen für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Sonstige Flächen des Verkehrs, wie Straßenbahnen, Seilbahnen oder Flächen für den Luftverkehr sind in der Gemeinde Grünheide (Mark) nicht vorhanden. Auf die gesonderte Darstellung von Rad- und Hauptwanderwegen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

##### **4.1 BESTAND VERKEHR**

###### **4.1.1 Straßenverkehr**

Die Landesstraßen L 23, L 231, L 232, L 38 und L 385 durchziehen das Gemeindegebiet in nordsüdlicher bzw. westöstlicher Richtung. Sie stellen sowohl innerörtliche Verbindungen als auch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Entlang der westlichen Gemarkungsgrenze verläuft die Bundesautobahn A 10 "Östlicher Berliner Ring", die in diesem Bereich sechsstreifig mit Standstreifen ausgebaut ist. Über die Anschlussstelle Erkner/Grünheide (Mark), die ca. 3 km vom Ortszentrum Grünheide (Mark) entfernt liegt, ist die Gemeinde über die L 231 an das Autobahnnetz angeschlossen.

Die großen Gewerbe- und Industriegebiete Handelslogistikzentrum und Gewerbepark Freienbrink (GVZ Freienbrink) sowie Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord (Tesla) sind durch die L 38 an die Autobahn A 10 über die Abfahrten Freienbrink und die provisorische Abfahrt Freienbrink Nord angebunden und damit in das deutschlandweite Autobahnnetz sowie den Berliner Raum eingebunden. Der Ausbau der Autobahnabfahrt Freienbrink Nord befindetet seit Ende 2024 in einem Planfeststellungsverfahren.

Zukünftig wird durch die in Planung befindliche L 386 und den Ausbau der Anschlussstelle Freienbrink Nord die Leistungsfähigkeit zwischen L 23 und Autobahn deutlich erhöht und die bedarfsgerechte Erschließung des Tesla-Standortes gesichert. Ansonsten führt die L 38 im Westen in Richtung Erkner/Berlin und im Osten nach Fürstenwalde.

Die Landesstraße L 23 und L 232 sowie die L 385 binden im Norden an die Bundesstraße B 1 an und stellen damit eine weitere Verknüpfung in Richtung Berlin her. Im Süden führt die L 23 über Spreenhagen auf die A 12 (Berlin - Frankfurt/Oder) und weiter in Richtung Storkow.

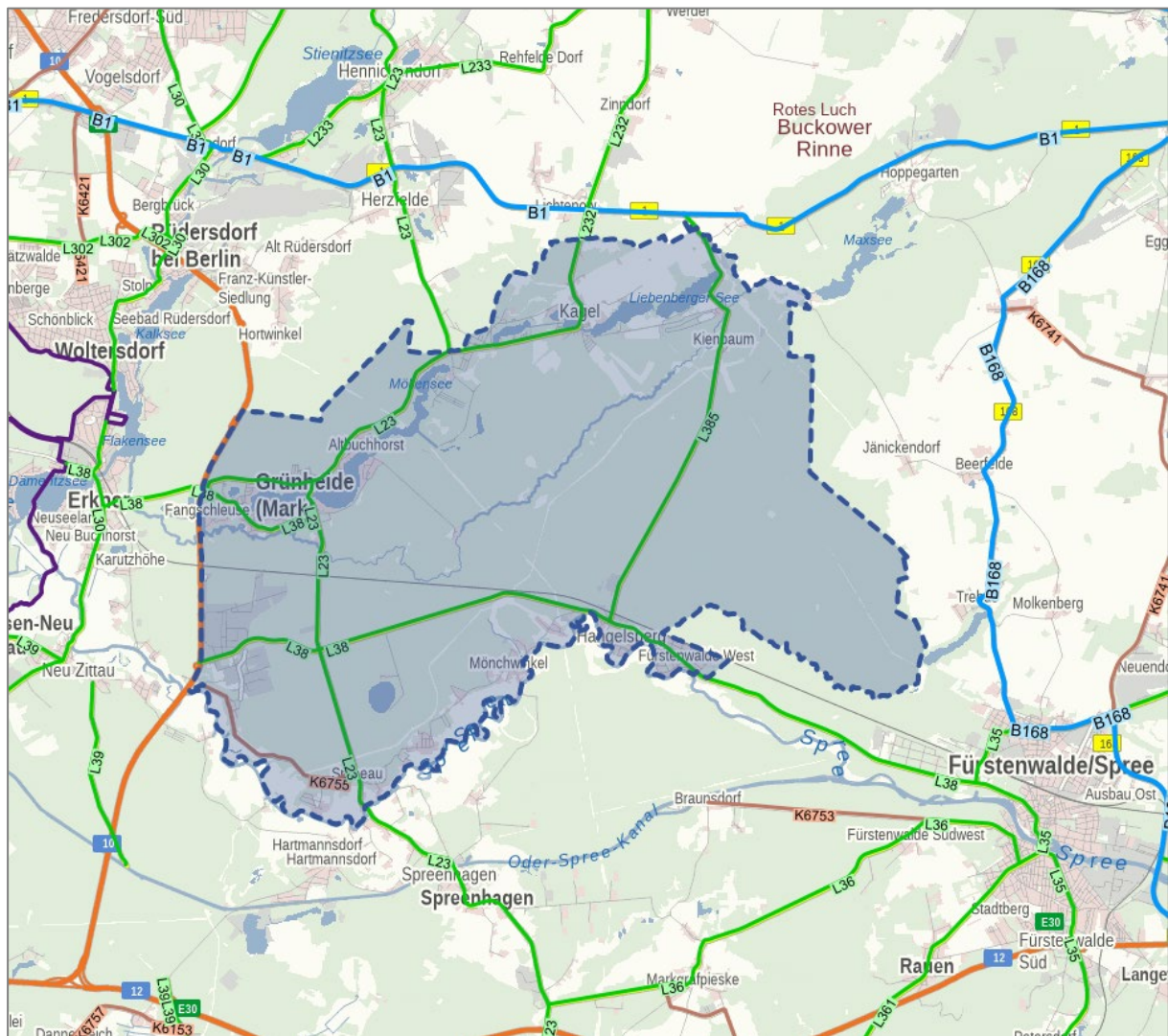
Die Landesstraßen stellen auch die örtlichen Haupteerschließungsstraßen dar und verbinden die einzelnen Ortsteile miteinander bzw. dienen der Erschließung der Gewerbestandorte. Lediglich die Ortsteile Freienbrink, Spreeau und Mönchwinkel sind über die Kreisstraße K 6755 bzw. örtliche Straßen verbunden, die auch als örtliche Hauptverkehrsstraße die Ortsteile erschließt.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans, der Flächen in der Nähe der Bundesautobahn einschließt, sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone (bis zu 100 m neben dem Fahrbahnaußenrand der A 10) benötigen eine straßenrechtliche sowie straßenverkehrsrechtliche Prüfung und Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA), Referat S1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht. Zudem bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bauliche Anlagen, auch bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Vorhaben, der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Dies ist jedoch in der weiteren Planung konkreter Projekte durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich und betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

**Abbildung 25: Verkehrliche Anbindung der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Geoportal Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

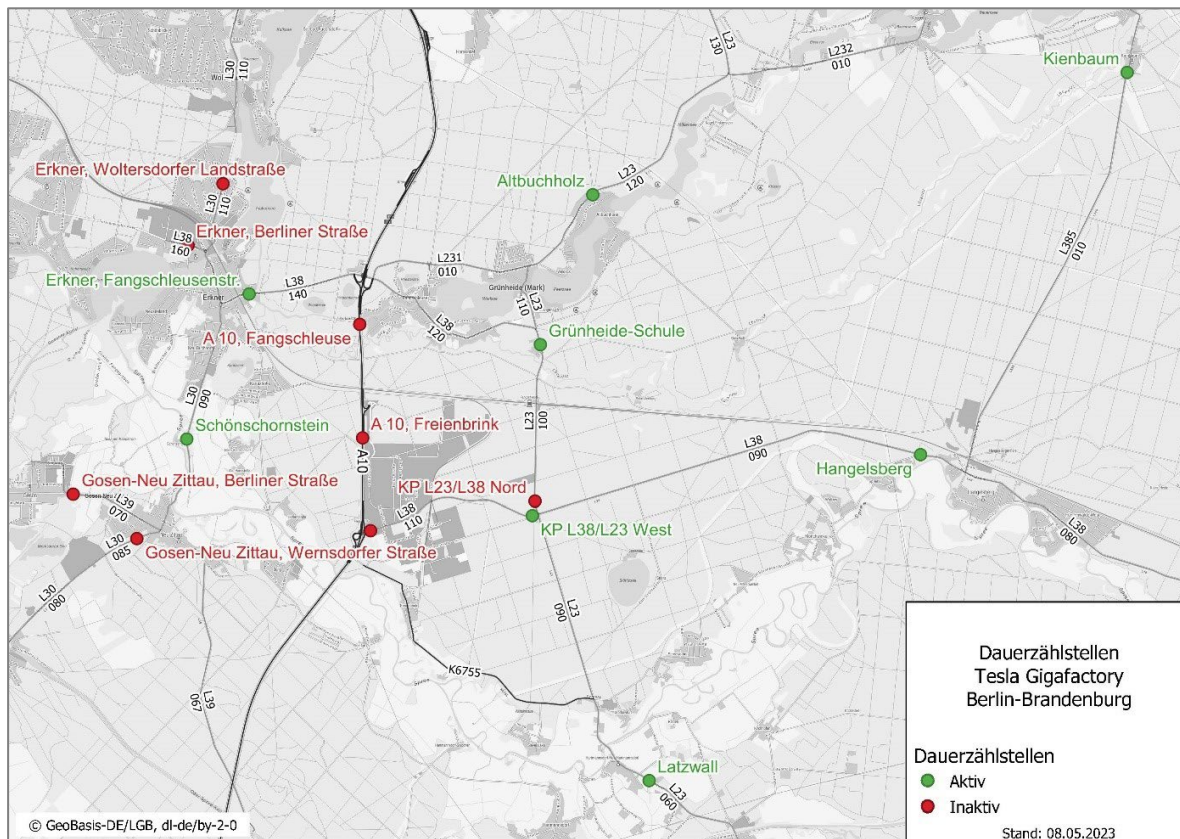
#### 4.1.2 Straßenverkehrszahlen

Seit der Ansiedlung von Tesla wurden die Verkehrszahlen im Umfeld des Standortes durch den Betrieb von Dauermessstellen des Landesbetriebs Straßenwesen des Landes Brandenburg erhoben.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung der Gemeinde und insbesondere durch die Tesla-Ansiedlung hat sich das Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet gegenüber dem Jahr 2015 zum Teil deutlich erhöht. Die vom Landesbetrieb Straßenwesen eingerichteten Dauerzählstellen im Gemeindeterritorium weisen folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV), einschließlich Schwerlastverkehr (SV) auf:



**Abbildung 26: Dauerzählstellen**



Quelle: Dauerzählstellen im Teslaumfeld, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

**Tabelle 42: Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV), einschließlich Schwerlastverkehr (SV)**

Messstelle	Zahl vor Tesla 2015		SVZ 2021 (Straßenverkehrs- zählung)		SVZ 2022		SVZ März 2023	
	DTV	SV	DTV	SV	DTV	SV	DTV	SV
Grünheide/ Alt Buchhorst	4.857	489	5.834	389	6.437	369	6.286	355
Grünheide Schule	4.424	164	6.469	343	4.947	214	5.375	326
Kienbaum	1.475	65	1.589	61	1.516	45	1.625	45
Grünheide KP L38/ L23 West	Keine Angabe		7.500	503	7.540	741	8.483	957
Hangelsberg	8.465	585	6.827	401	6.997	332	7.882	449

Quelle: [www.lsb.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/verkehrsstaerkenkarte/dauerzaehlstellen-im-teslaumfeld/](http://www.lsb.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/verkehrsstaerkenkarte/dauerzaehlstellen-im-teslaumfeld/)  
und [viewer.brandenburg.de/strassennetz](http://viewer.brandenburg.de/strassennetz)

## 4.2 STRAßENVERKEHRSANALYSE UND -PROGNOSE

Neben dem Verkehrskonzept im Rahmen der Tesla-Planung wurde nach Bekanntwerden der Tesla-Ansiedlung im Auftrag der IHK Ostbrandenburg für Ostbrandenburg und damit auch für die Gemeinde

Grünheide (Mark) eine Verkehrs- und Engpassanalyse durch SPV Spreepark Verkehr GmbH erarbeitet (Endbericht vom 14.12.2021). Nachfolgende Ausführungen wurden dem Endbericht entnommen:

In der Analyse wurde die Region Ostbrandenburg ganzheitlich zusammen mit der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen im Untersuchungsraum sowie der dynamischen Entwicklung der angrenzenden Flughafenregion um den Flughafen BER betrachtet. Eine Vielzahl an zusätzlichen Arbeits-, Wirtschafts- und anderen Wegen in der betrachteten Region würden entstehen und das Verkehrsgeschehen verändern.

Speziell die wachsenden Pendlerströme, unter anderem zwischen dem Untersuchungsraum und der Metropole Berlin, aber auch grenzüberschreitend nach Polen stellen steigende Herausforderungen dar. Bereits heute sind stellenweise hohe Auslastungen der vorhandenen Infrastruktur erkennbar, die bei weiterwachsendem Verkehrsaufkommen zu beträchtlichen Einschränkungen im Verkehrsablauf führen können (siehe Tabelle zu der Entwicklung des DTV).

Zunächst wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierfür wurden zahlreiche Bestandsdaten (z. B. Strukturdaten, Verkehrszählungen, Verhaltensdaten) und Planungen (z. B. zur Tesla-Ansiedlung, Gewerbeflächenpotenziale, Bevölkerungsprognosen) sowie andere zum Thema passende Untersuchungsergebnisse recherchiert bzw. durch den Auftraggeber und Dritte zur Verfügung gestellt.

Nach Sichtung und Aufbereitung der Eingangsdaten wurde das vorhandene Verkehrsmodell (zum Flughafen BER) entsprechend der Fragestellung erweitert und aktualisiert. Grundlage für die spätere Prognoseberechnung bildet dabei die modelltechnische Abbildung des Status Quo. Anhand von Erhebungsdaten wurde das Modell auf die tatsächlichen Verkehrsbelastungen geeicht. Mit den kalibrierten Berechnungsparametern anschließend das künftige Verkehrsaufkommen ermittelt und für die Verkehrsträger getrennt ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung von geltenden Qualitätsstandards (z. B. Streckenauslastungen, erreichbaren Reisezeiten, Sitzplatzverfügbarkeit) wurden Engpässe lokalisiert, wobei die bereits geplanten bzw. in Realisierung befindlichen Bauvorhaben in Bezug auf die verschiedenen Realisierungszeithorizonte berücksichtigt wurden (Anschlussstellen Freienbrink (temporär) bzw. Freienbrink (Nord) inkl. Netzergänzungen im Werksumfeld (gemäß Fachbeitrag Verkehr), Ausbau nördliche A 10 und des 3. Bauabschnitts der Ortsumgehung Frankfurt (Oder) sowie Brückenöffnung Küstrin für Lkw).

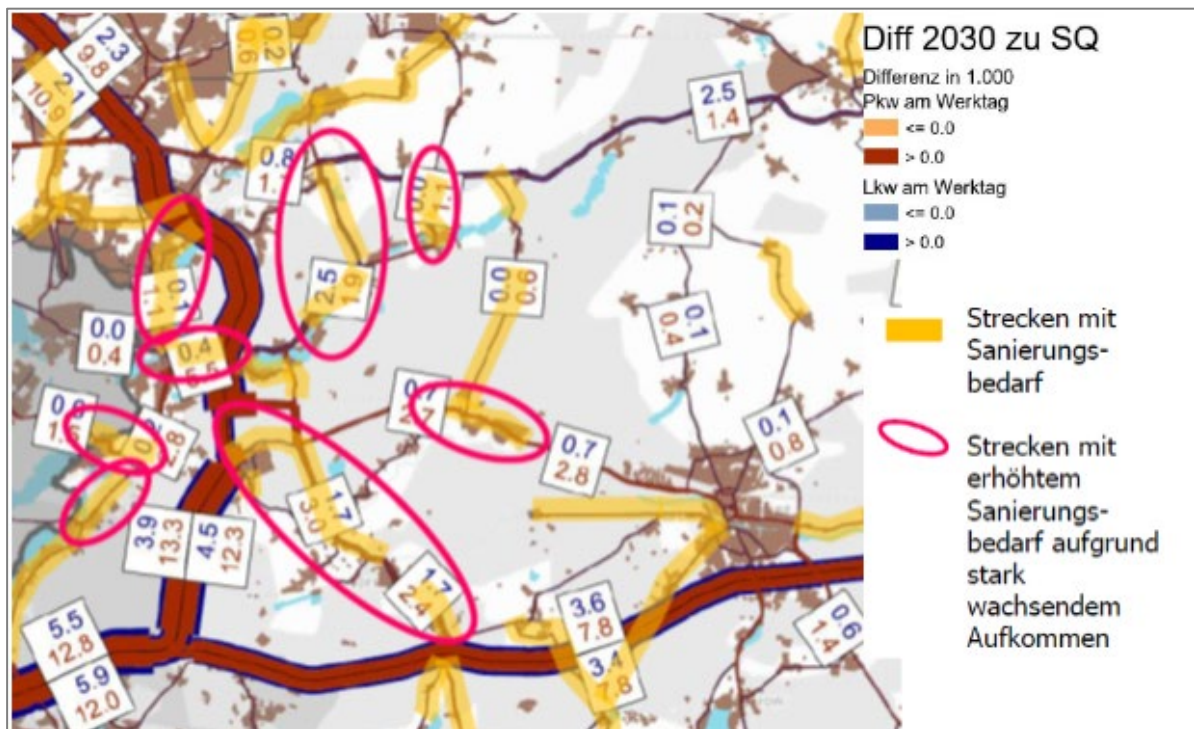
Die Berechnung und Umlegung der Verkehrsnachfrage für die einzelnen Straßenabschnitte wurden für die Jahre 2024, 2027 und 2030 erstellt.

Bis 2030 wird der Vollausbau des Tesla-Werkes sowie die damit verbundenen weiteren Ansiedlungen erwartet. Bis dahin wird von der Fertigstellung der Anschlussstelle Freienbrink (Nord) und der Verbindung zur L 23 ausgegangen. Neben der steigenden Belastung auf den Autobahnen (46.100 Pkw, 21.300 Lkw auf der A 12 und 80.300 Pkw, 29.900 Lkw auf der A 10 Süd) werden für die im Gemeindegebiet Grünheide (Mark) relevanten Landesstraßen L 23 ein Verkehrsaufkommen von 8.500 Pkw, 2.200 Lkw und für die L 38 ein Aufkommen von 11.700 Pkw, 1.600 Lkw prognostiziert.

So wird ausgeführt, dass der bereits hohe und weiter steigende Schwerverkehrsanteil, besonders auf der A 12 und im weiteren Verlauf der A 10 in Richtung Potsdam, zu einer sinkenden Kapazität der

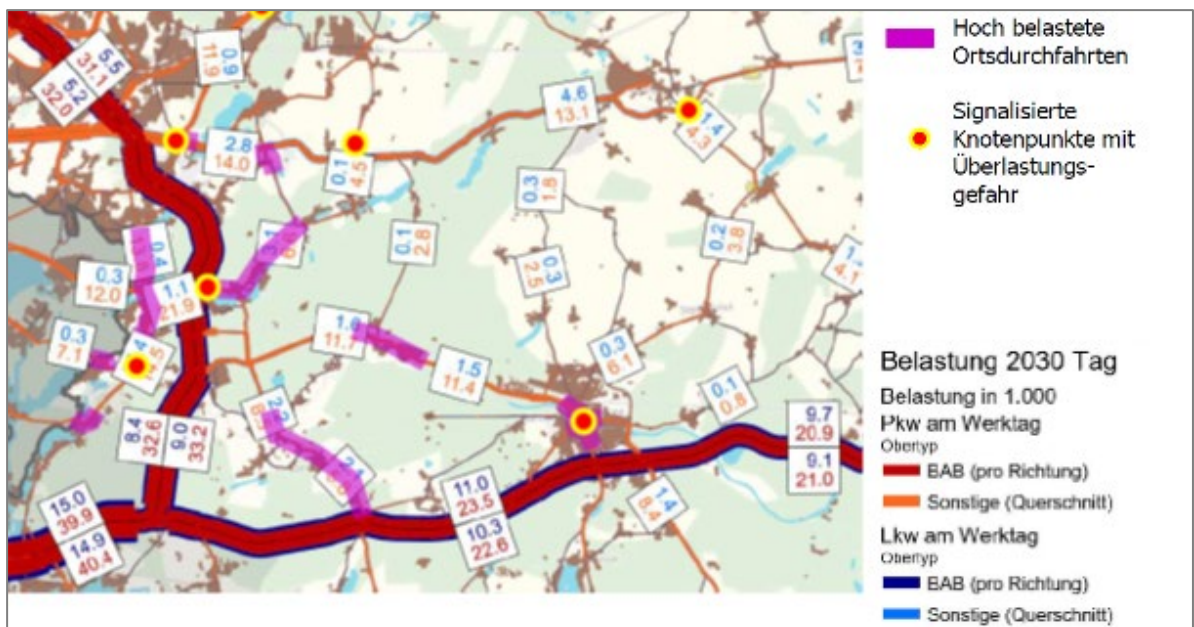
Strecken führt. Eine starke Auslastung erhöht, durch die Interaktion der Verkehrsteilnehmer, die Unfallgefahr mit folgenden Sperrungen und Staus.

**Abbildung 27: Netzzustand 2019/2021**



Quelle: Verkehrsanalyse Ostbrandenburg, SPV Spreeplan Verkehr GmbH.

**Abbildung 28: Verkehrsbelastung in Ortslagen**



Quelle: Verkehrsanalyse Ostbrandenburg, SPV Spreeplan Verkehr GmbH.

Dargestellt sind die Verkehrsbelastungen 2030 sowie Ortsdurchfahrten mit starker Belastung und hohem Anteil an Durchgangsverkehr. Es sind die L 38 in der Ortslage Hangelsberg, die L 231 in der



Ortslage Grünheide (Mark) und die L 23 in Südliche Richtung Spreenhagen sowie die A 12. Die hervorgehobenen Abschnitte wurden hinsichtlich entsprechender Maßnahmen zur Entlastung geprüft.

Darauf aufbauend konnten abschließend Handlungsbedarfe festgestellt und Maßnahmenempfehlungen abgeleitet werden.

Die verkehrliche Infrastruktur zur Anbindung des Industriegebietes Freienbrink Nord soll umfassend ausgebaut werden, um eine leistungsfähige und verträgliche Abwicklung der zu erwartenden Verkehre sicherzustellen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung wurden mit der planfeststellungsersetzenden Ausweisung der Landesstraßen L 38 im Süden, der Bahnquerung der L 23 sowie mit der planfeststellungsersetzenden im Bebauungsplan Nr. 60 ausgewiesenen L 386 im Norden bereits die Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur geschaffen.

### **4.3 NEUAUSWEISUNG FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR**

#### **4.3.1 Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“**

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans Nr. 60 umfasst den Ausbau der Straßeninfrastruktur, einschließlich der Anbindung an die Landesstraße L 386 und die Autobahn A 10. Ein neuer Bahnhofsvorplatz mit Park+Ride-Flächen und ein Busbahnhof fördern den öffentlichen Nahverkehr. Zudem ist die Umverlegung eines Gleises und der Bau eines Güterbahnhofs geplant, um den Güterverkehr auf die Schiene zu verlagern. Verkehrsmonitoring und Schichtwechselregime sollen den Verkehrsfluss optimieren und Staus minimieren.

Im Bebauungsplan Nr. 60 sind mehrere Verkehrsflächen festgesetzt, die sowohl öffentliche als auch private Nutzungen umfassen:

##### Landesstraße L 386:

Diese erstreckt sich über 17,81 ha und dient als Netzergänzung zur Landesstraße L 23 und zur Autobahn A 10. Sie umfasst Fahrbahnen, Servicebuchten, Betriebswege, Versickerungsbecken, Ingenieurbauwerke wie Über- und Unterführungen sowie Geh- und Radwege.

##### Gemeindestraßen:

Insgesamt 2,98 ha sind für Gemeindestraßen vorgesehen, die die Anbindung an den Bahnhofsvorplatz und andere infrastrukturelle Einrichtungen sicherstellen sollen.

##### Privatstraßen:

1,78 ha sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese umfassen insbesondere die Logistikzufahrten zum Werksgelände, die für den Lkw-Verkehr vorgesehen sind.

##### Bahnhofsvorplatz mit besonderer Zweckbestimmung:

Der Bahnhofsvorplatz, der 4,24 ha umfasst, ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Er beinhaltet Park & Ride-Flächen, Bushaltestellen und Fahrradabstellanlagen sowie Kiss & Ride und Taxi Stellplätze sowie ein Servicegebäude

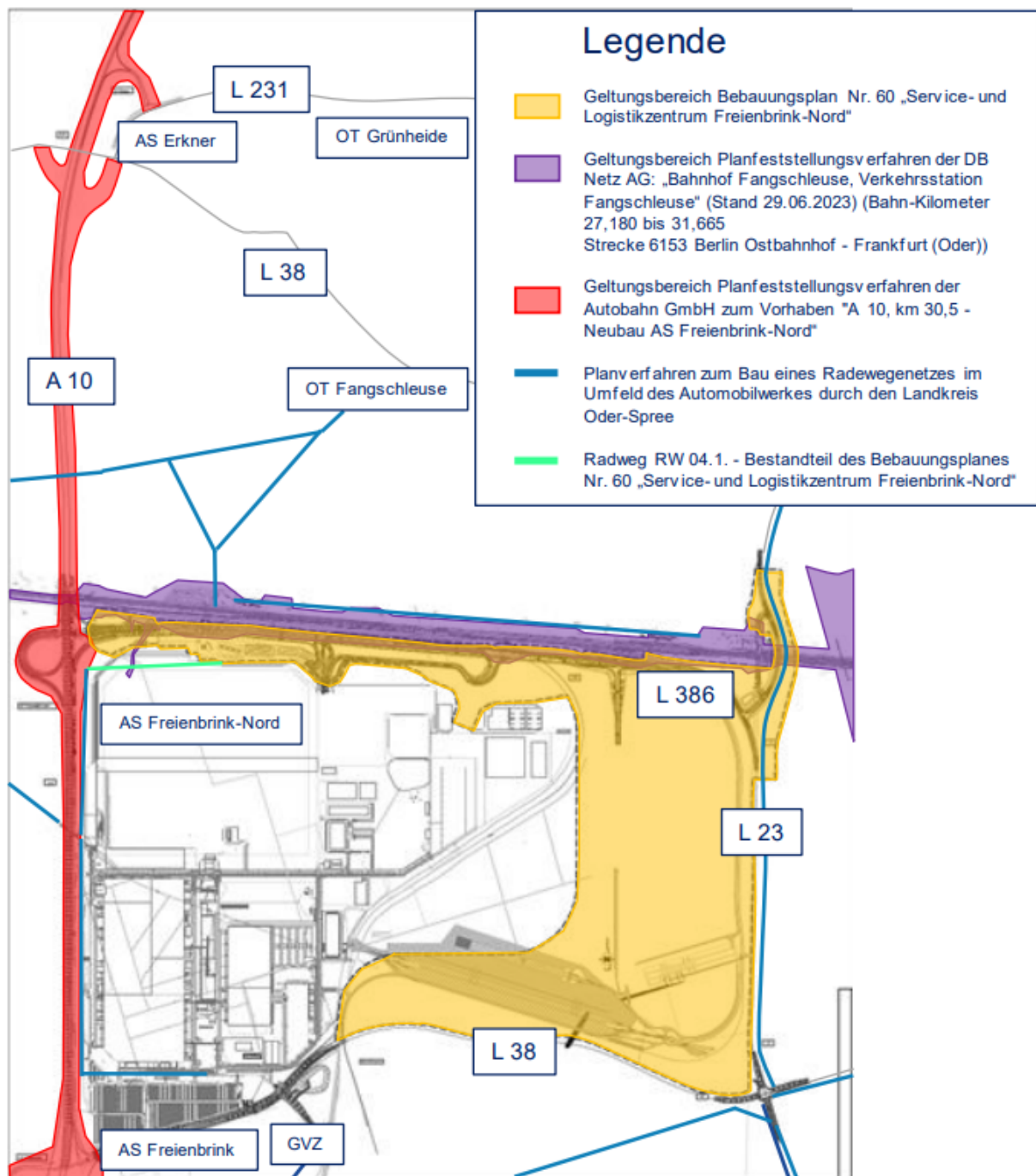
##### Radwege:

Ein spezieller Radweg zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der westlichen Bebauungsgrenzlinie ist festgesetzt und umfasst 0,08 ha. Dieser stellt die Radwegeverbindung zwischen Bahnhof, Verbindung nach Erkner, dem südlichen Tesla-Werksgelände, dem GVZ Freienbrink sowie Freienbrink und Hangelsberg dar.

[illegible]

126

Abbildung 30: Übersichtsplan zur Gesamtverkehrslösung



Quelle: Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 60, IVV, September 2023.

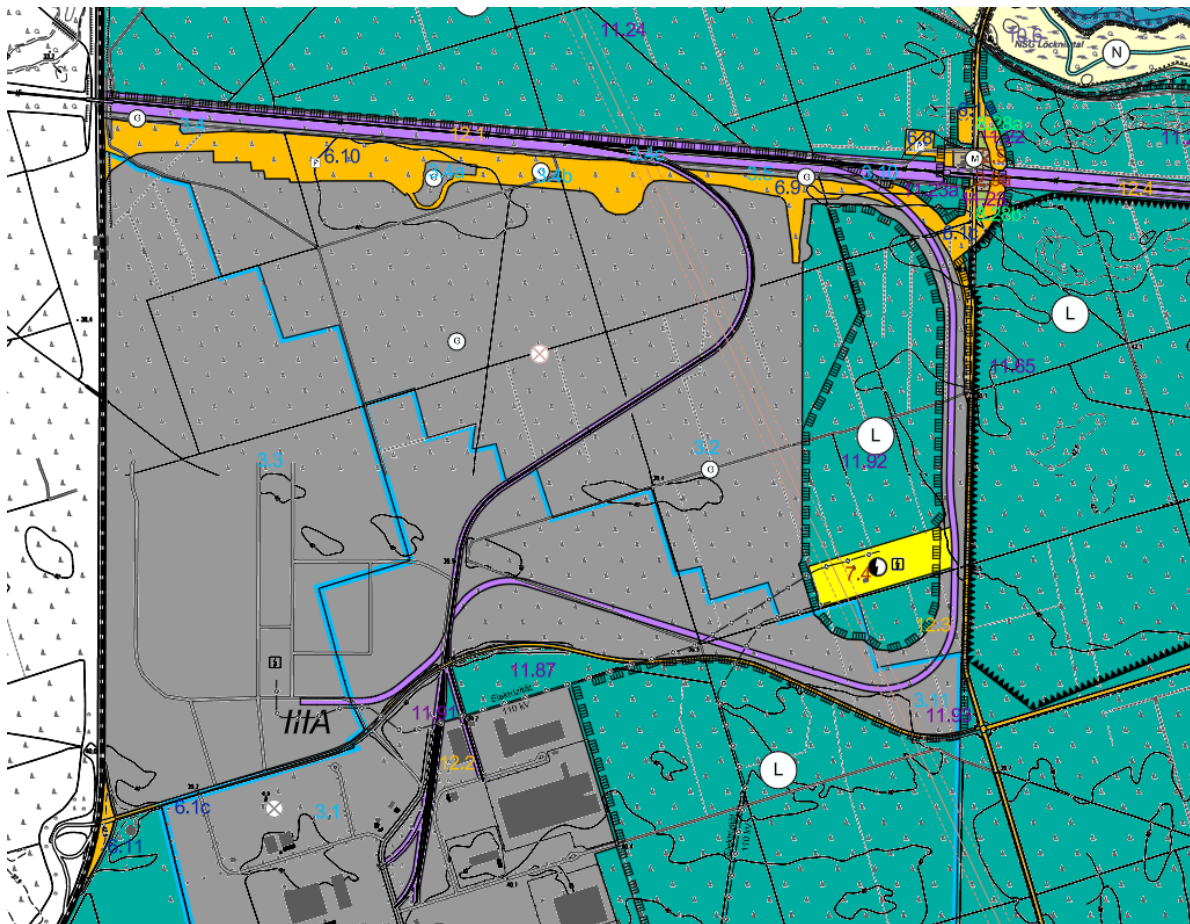
Folgende Flächen werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellt und sichern die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 60:

Die optimierte Trassenführungen Landesstraße L 386 und die geplante Bahnüberführung der L 23 wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Hauptstraßennetzergänzung verbindet die

geplante Anschlussstelle der Bundesautobahn A 10 Freienbrink-Nord mit der Landesstraße L 23 und dient zur Grundstückerschließung des Industriegeländes sowie als Zubringer zum neuen Bahnhof Fangschleuse und sorgt für eine höhere Leistungsfähigkeit. Die geplante Autobahnanschlussstelle 6b Freienbrink-Nord liegt nordwestlichen der Gigafactory Berlin-Brandenburg. Die bereits temporär errichtete Anschlussstelle, die nur für Betriebsanlieger und Baustellenverkehr genutzt werden darf, soll durch die dauerhafte Anschlussstelle ersetzt werden.

Der vierstreifige Ausbau der L 38 zwischen L 23 und Autobahnanschlussstelle Freienbrink (AS 7) sichert die leistungsfähige Erschließung des Gewerbe- und Industriestandortes insgesamt. Die L 23 soll als Überführung über die Eisenbahnstrecke neu errichtet werden. Die im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzten Bahnanlagen sind ebenfalls im FNP dargestellt. Der geplante werkseigene Güterbahnhof und die werkseigenen Gleisanlagen werden im FNP nicht gesondert dargestellt, sondern sind Bestandteil der gewerblichen Bauflächen.

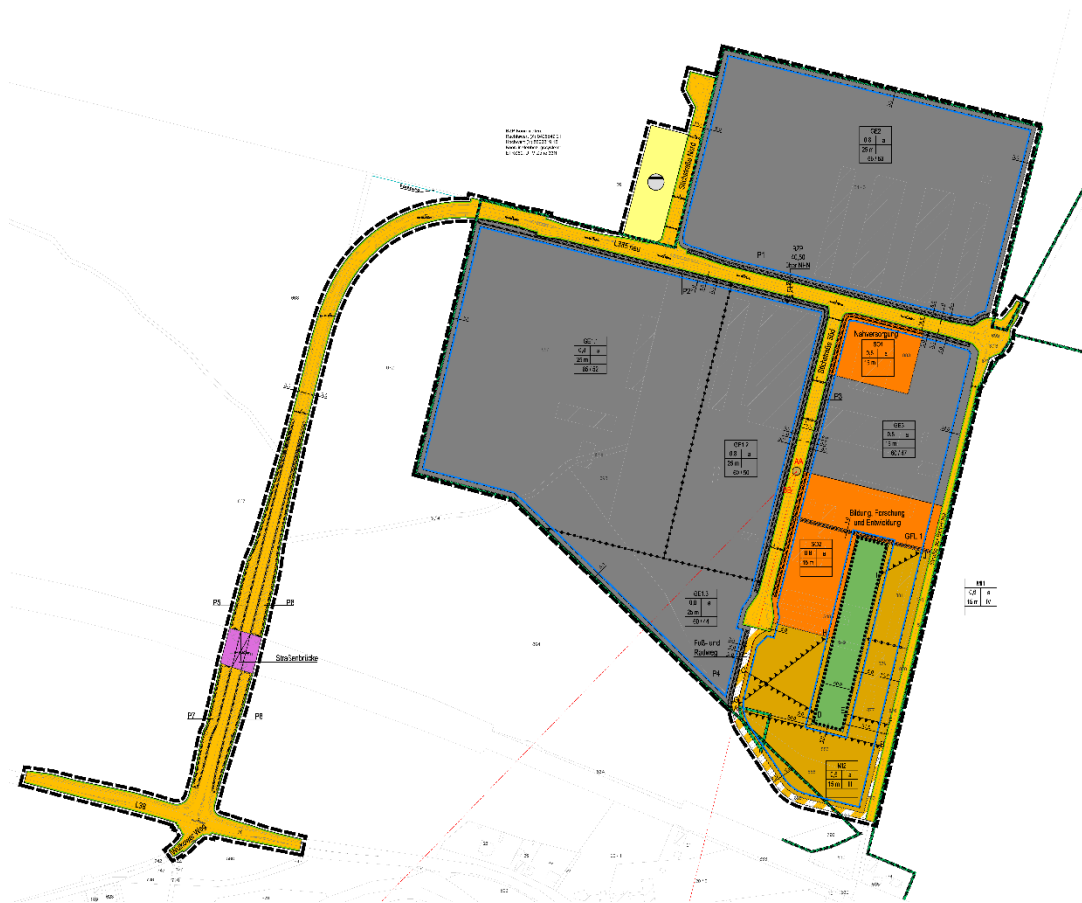
**Abbildung 31: Neuausweisung Verkehrsflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans**



#### 4.3.2 Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“

Im Ortsteil Hangelsberg wird im Zuge der Entwicklung des Gewerbebestandes Hangelsberg Nord eine neue Trassierung der L 385 mit einem niveaufreien Bahnübergang geplant. Auch diese neue Trassenführung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

Abbildung 32: B-Plan Nr. 57 (Stand 24.01.2025)



Quelle: Gemeinde Grünheide (Mark): Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ Stand: 2. Entwurf vom 24.01.2025.

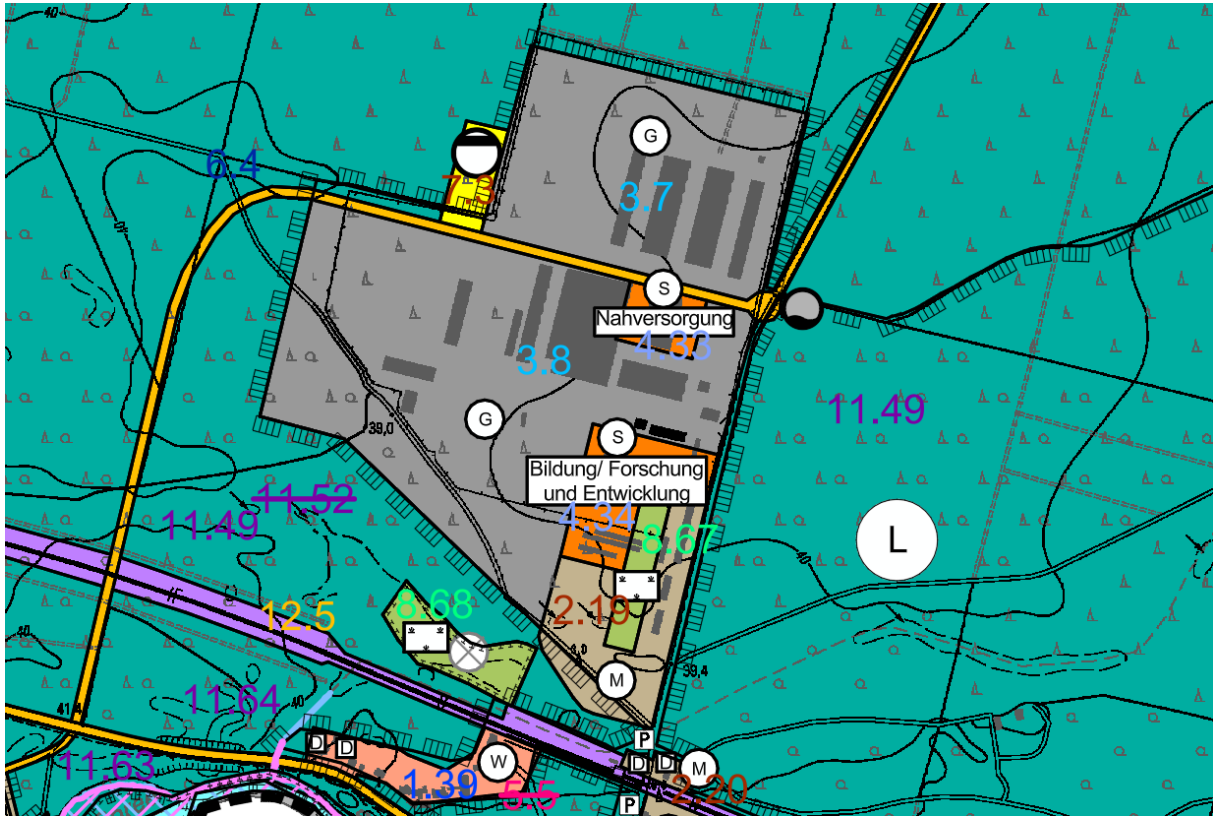
Weitere Maßnahmen an den hoch belasteten Ortsdurchfahrten im Gemeindegebiet Grünheide (Mark), die sich auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auswirken könnten, sind nicht geplant. Vielmehr sollte entsprechend den Empfehlungen der Gutachter keine deutliche Kapazitätserhöhung durch z. B. zusätzliche Trassenerweiterungen vorgenommen werden, da es dann erfahrungsgemäß zur weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen kann oder Probleme an derer Stelle auftreten könnten (erhöhter Durchgangsverkehr, der Anwohner belastet). Vielmehr sollte nach dem Prinzip der Verkehrsvermeidung bzw. der Verlagerung (Nutzung anderer Verkehrsmittel) versucht werden, zunächst die bestehende Infrastruktur optimal zu nutzen und negative Auswirkungen zu minimieren. Da Umweltaspekte einen zunehmenden Stellenwert einnehmen, sind Angebote des Umweltverbundes von steigender Bedeutung. Somit ist die Schaffung von Alternativen zum bisher dominierenden individuellen Straßenverkehr zielführend.

Große Vorteile ergeben sich durch die Nutzung attraktiver öffentlicher Verkehrsangebote für die häufig starken und zeitlich gebündelten Berufsverkehrsströme. So können Stauungserscheinungen (1x Bus = 460 m Stau, 1x Zug = 5,5 km Stau) reduziert werden. Die Reduzierung der Lärmbelastung und von Schadstoffen in den Kommunen ist die positive Folge. Kapazitäten für den notwendigen Wirtschaftsverkehr werden frei. Es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden. Für eine hohe



Auch die Verlagerung des Straßenverkehrs (Berufs- und Wirtschaftsverkehrs) auf die Schiene kann einen hohen Beitrag zur Entlastung des Straßennetzes leisten.

**Abbildung 33: Neuausweisung Verkehrsfläche Hangelsberg Nord im Entwurf des Flächennutzungsplans**



#### 4.4 SCHIENENVERKEHR

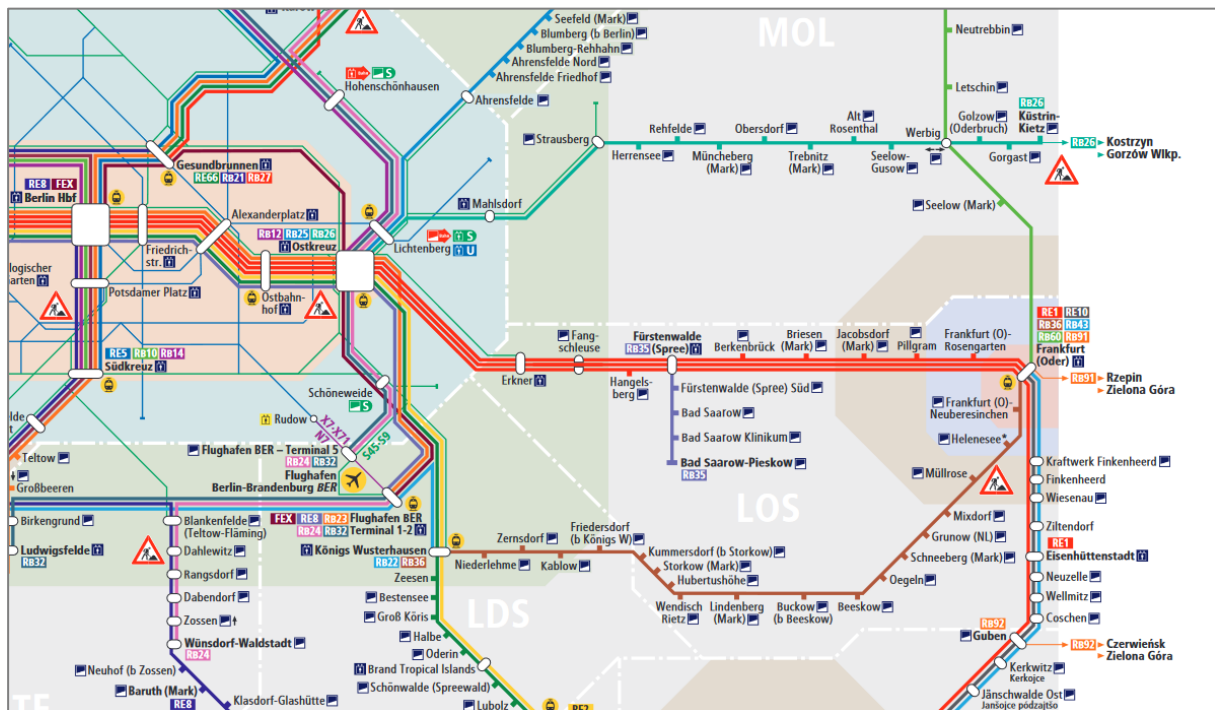
#### 4.4.1 Fern- und Regionalbahnstrecke

Im Süden des Gemeindegebiets verläuft die Eisenbahnhauptstrecke /Ausbaustrecke Berlin – Frankfurt (Oder) – Bundesgrenze (D/PL), die Bestandteil der europäischen Verkehrsachse Paris – Berlin – Warszawa ist. Mit den Bahnhöfen/Haltepunkten Fangschleuse und Hangelsberg ist das Gemeindegebiet gut an das Schienennetz in Richtung Berlin und Frankfurt (Oder) angebunden.

Seit dem Winterfahrplan 2022/2023 verkehren in den Hauptverkehrszeiten drei Züge pro Stunde auf der Strecke. Da die Teilabschnitte aber unterschiedlich bedient werden, hält in Hangelsberg nur ein Zug pro Stunde und in Fangschleuse zwei Züge.

<sup>41</sup> Verkehrs- und Engpassanalyse durch SPV Spreeplan Verkehr GmbH erarbeitet (Endbericht vom 14.12.2021).

Abbildung 34: Auszug Liniennetz des Regionalverkehrs Brandenburg und Berlin



Quelle: [www.bahn.de/service/fahrplaene/streckennetz](http://www.bahn.de/service/fahrplaene/streckennetz).

Die Bahnsteige des bestehenden Bahnhofs Fangschleuse entsprechen mit einer Länge von ca. 100 m nicht den Anforderungen des Projekts i2030 (Projekt für eine bessere Schieneninfrastruktur in der Hauptstadtregion), für dessen Umsetzung eine Bahnsteiglänge von 220 m erforderlich ist. Am bisherigen Standort ist eine Bahnsteigverlängerung nicht möglich. Dies könnte nur östlich der L 23 passieren und käme einem Neubau gleich. Daher soll der Bahnhof bis 2026 ca. 1,5 Kilometer nach Westen verlegt werden. Hier ist die erforderliche Bahnsteigverlängerung bahntechnisch besser realisierbar. Die Bahnstation wird dann direkt am zukünftigen nördlichen Werkstor zum Tesla-Automobilwerk liegen. Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses des EBA ist auch die Ertüchtigung des Gütergleisanschlusses (Übergabebahnhof) in Richtung Süden für den Tesla-Standort.

## Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung von Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Diese können sich negativ auf benachbarte Bebauung auswirken. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen es zu einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten kommen kann.

Für Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes berücksichtigt werden. Die Mindestpflanzabstände sind in der DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ festgelegt und müssen eingehalten werden.

#### **4.4.2 Verlegung des Bahnhofs Fangschleuse<sup>42</sup>**

Der Bahnhof Fangschleuse befindet sich östlich von Berlin in Brandenburg an der Strecke Magdeburg - Berlin – Frankfurt (Oder). Die neue Verkehrsstation wird etwa 1,5 Kilometer westlich des bestehenden Bahnhofs neu geplant. Am neuen Standort ist das Errichten längerer Bahnsteige möglich. Damit werden die Voraussetzungen für den Einsatz von Zügen bis zu einer Länge von 220 Metern geschaffen, wodurch auch die Kapazitäten im Regionalverkehr gesteigert werden können.

Zudem sollen vier Gleise für den Güterverkehr, um den Industriestandort Grünheide (Mark) weiter zu erschließen, sowie ein Lokumfahrgleis gebaut werden. Das Lokumfahrgleis fungiert als Wendeanlage und dient dem Fahrtrichtungswechsel eines Zuges. Die Bedingungen für den Güterverkehr verbessern sich dadurch deutlich und es werden Voraussetzungen für das verstärkte Verlagern des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene geschaffen.

Westlich der bestehenden Station befinden sich zwei Überholgleise für den Güterverkehr. Diese werden in östliche Richtung verschoben und für eine Nutzlänge von 740 Metern ausgebaut. Außerdem soll ein neues Elektronisches Stellwerk errichtet werden.

Mit dem Ausbau der Station und der damit verbundenen Schieneninfrastruktur wird die Leistungsfähigkeit im Personen- und Güterverkehr gesteigert.

#### **4.4.3 Tesla-Shuttle**

Seit dem 4. September 2023 ist die Tesla-Fabrik mit dem Haltepunkt „Tesla-Süd“ an das öffentliche Bahnnetz angebunden. Mit der Einrichtung eines Pendelverkehrs zwischen den Bahnhöfen Erkner bzw. seit April 2024 Berlin Lichtenberg und dem Werksgelände in Grünheide (Mark) soll vielen Tesla-mitarbeitenden die Anfahrt zur Gigafactory erleichtert werden.

Der Zug fährt von Montag bis Freitag ab Erkner und zurück 52 Mal pro Tag auf der Strecke hin- und her, um die Beschäftigten direkt zum Werksgelände zu befördern. Ein Zugpaar verkehrt an/bis Berlin Lichtenberg.

Die Fahrt mit dem Zug ist nach Angaben von Tesla kostenlos und kann auch von Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden, die nicht bei der Firma arbeiten. Der bestehende Busshuttle zwischen Erkner und der Fabrik wurde damit ersetzt und der Autoverkehr um die Stadt Erkner entlastet.

#### **4.5 WASSERVERKEHR<sup>43</sup>**

*Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich die Bundeswasserstraße Rüdersdorfer Gewässer, Flusstrecke Löcknitz.*

*Bundeswasserstraßen nach § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß Art. 87 (1) Satz 1 i.V. mit Art. 89 GG stehen im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§ 7 (1) WaStrG), ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 (1) WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegerechtlichen*

---

<sup>42</sup> [bauprojekte.deutschebahn.com/p/fangschleuse-bf](https://bauprojekte.deutschebahn.com/p/fangschleuse-bf)

<sup>43</sup> Stellungnahme Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel vom 19.08.2024



*Status auf Dauer und bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann.*

*Daraus folgt, dass keine Nutzungseinschränkungen geduldet werden können, die den Betrieb und die ordnungsgemäße verkehrliche und wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Bundeswasserstraße einschließlich Zubehör sowie das Befahren der Bundeswasserstraße mit Wasserfahrzeugen gemäß bundesrechtlicher Vorschriften einschränken oder gefährden. Der Widmungszweck einer Bundeswasserstraße darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Weder die Sicherheit und Leichtigkeit des (ruhenden und laufenden) Schiffsverkehrs darf eingeschränkt werden, noch dürfen Störungen auf die Bundeswasserstraßen einschließlich ihrem Zubehör einwirken.*

*Mit dem 09.06.2021 ist das „Gesetz über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie“ in Kraft getreten, welches im Schwerpunkt die Übertragung der hoheitlichen Zuständigkeit für Teile des wasserwirtschaftlichen Ausbaus an Binnenwasserstraßen des Bundes von den Ländern auf die WSV, soweit dieser Ausbau zur Erreichung "der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich ist, beinhaltet.*

*Die Gesetzesänderung bezieht sich auf die Binnenwasserstraßen des Bundes aller Art. Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftungsplanung nach WRRL sowie für Maßnahmen, die überwiegend zum Zwecke des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der chemischen oder physikalischen Qualität des Wassers durchgeführt werden, verbleibt bei den Bundesländern.*

*Maßnahmen, die zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 WHG erforderlich sind und mit einer wesentlichen Umgestaltung einer Binnenwasserstraße des Bundes oder ihrer Ufer im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG verbunden sind, sind mit Inkrafttreten des Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG eine Hoheitsaufgabe der WSV. Zu den Maßnahmen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG gehören auch solche Maßnahmen, bei denen Gewässerteile nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG entstehen, die einen räumlichen Zusammenhang mit der Binnenwasserstraße aufweisen, auch wenn sie sich vor der Ausbaumaßnahme außerhalb des Ufers der Binnenwasserstraße befanden (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WaStrG). Die Zuständigkeit für die Planung, Genehmigung und Umsetzung dieser Maßnahmen liegt daher bei der WSV.*

*Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung, hier vertreten durch das WSA, werden durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Es bestehen keine Einwände zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.*

## **4.6 SONSTIGER ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR, RUHENDER VERKEHR, RAD- UND FUßWEGE**

### **4.6.1 Busverkehr**

Die Busverkehr Oder-Spree GmbH ist eine der 38 Verkehrsunternehmen im Land Brandenburg und erbringt die Verkehrsleistung mit Bussen im Landkreis Oder-Spree. Hier werden 5,4 Mio. Personen im Jahr befördert. Zu den Hauptaufgaben gehören die tägliche Beförderung von ca. 8.300 Schülern im Linienverkehr zur Schule und zurück. Taktgebundenen Stadtlinienverkehr gibt es in Fürstenwalde und Eisenhüttenstadt. Die Verkehrsgesellschaft bemüht sich die Anschlüsse zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) als Zu- bzw. Abbringer zu gewährleisten.

Die Buslinien 429 und 436 verkehren von Erkner über Grünheide (Mark) (Fahrzeit 20 Minuten) und verbinden die einzelnen Ortsteile der Gemeinde miteinander. Die Buslinie 429 (Erkner-Grünheide-Kagel-Kienbaum-Herzfelde) fährt werktags stündlich, am Wochenende alle zwei Stunden. Die Linie 436 (Erkner-Grünheide-Fangschleuse-Hangelsberg-Mönchwinkel-Spreeau-Fürstenwalde) wird werktags alle zwei Stunden, am Wochenende bis Grünheide, alle vier Stunden bedient.

Die Buslinien fahren auch die Bahnhöfe Fangschleuse und Hangelsberg an, wobei der Übergang zum RE 1 in Richtung Berlin am Bahnhof Fangschleuse im Stundenrhythmus gewährleistet wird.

Die Buslinie 419 - Erkner - Fangschleuse Bahnhof - Freienbrink Tesla und Nord erschließt das Gewerbegebiet Freienbrink vom Bahnhof P+R (Park and Ride) Fangschleuse mit 13 Fahrtenpaaren sowie vier Fahrtenpaaren vom Bahnhof Erkner über Grünheide (Mark) und Fangschleuse Bahnhof P+R. Die Busse haben Anschluss zum halbstündigen Halt des Regionalexpress RE1 in Richtung Berlin und Frankfurt (Oder) sowie zu den Bussen 429 und 436. Die Busse halten in Fangschleuse am Bahnhof P+R an einem neuen provisorischen Bussteig.

Bushaltestellen werden im FNP nicht konkret dargestellt. Im Rahmen der Planung der niveaufreien Fußgänger- und Radfahrerquerung der Schienen im Bereich des derzeitigen Bahnübergangs Hangelsberg, ist zu klären, wie die Buslinien geführt werden und ob ggf. Wendestellen erforderlich sind.

### **4.6.2 Öffentliche Parkplätze**

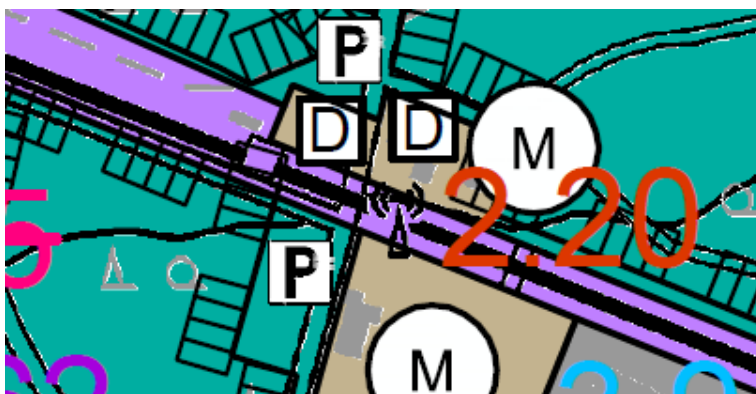
Öffentliche Parkplätze sind in allen Ortsteilen vorhanden, sodass Besucher und Bewohner den Ort und seine Umgebung zu Fuß erreichen können. Außerhalb der Ortschaften gibt es ausgewiesene Waldparkplätze, z. B. an der Großen Wallbrücke und am Nordufer des Möllensees, von denen Wanderwege starten. Diese Parkplätze werden besonders zwischen Frühjahr und Herbst an Wochenenden gut genutzt. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich am Nord- und Südstrand des Werlsees sowie an der Badestelle am Südufer des Peetzsees. Der südliche Parkplatz kann den Ortsteil Grünheide (Mark) entlasten und liegt etwa 700 Meter vom Ortszentrum entfernt. An den Bahnhöfen Fangschleuse und Hangelsberg gibt es Park-and-Ride-Parkplätze und den Parkplatz am Infopunkt Spree-Curry.

Der Parkplatz am Bahnhof Fangschleuse wurde um 6.500 m<sup>2</sup> erweitert, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den halbstündigen Halt des RE 1 gerecht zu werden

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung des Park-+-Ride-Parkplatzes in Hangelsberg zu sichern, werden im neuen Flächennutzungsplan die Parkflächen durch Symbole dargestellt. Auf die flächenhafte Ausweisung des Parkplatzes wird verzichtet, da die Planungen zum niveaufreien

Umbau des Bahnübergangs noch nicht so weit fortgeschritten sind, dass der Flächenbedarf und die Auswirkungen auf den bestehenden Parkplatz abgeschätzt werden können. Die detaillierte Planung und Untersuchung der Auswirkungen eines Park & Ride-Platzes müssen dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden. Eine deutliche Kapazitätserhöhung für den südlichen Parkplatz wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da im OT Hangelsberg keine größeren Wohnbauflächen neu entstehen sollen. In den nachfolgenden Planungen ist zu klären, wie die Buslinien geführt werden und ob Wendemöglichkeiten vorzusehen sind. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Beseitigung des niveaugleichen Bahnübergangs und der Verlegung der Landesstraße L 38.

**Abbildung 35: Bahnhof Hangelsberg Park & Ride-Parkplätze nördlich und südlich als Symbole**



#### 4.6.3 Fuß- und Radwege/ Wanderwege

Die Gemeinde Grünheide (Markt) verfügt über ein Netz an Fuß-, Rad- und Wanderwegen, die im Flächennutzungsplan jedoch nicht gesondert dargestellt werden, um die Übersichtlichkeit des vorbereitenden Bauleitplans nicht zu beeinträchtigen.

##### **Fuß- und Wanderwege**

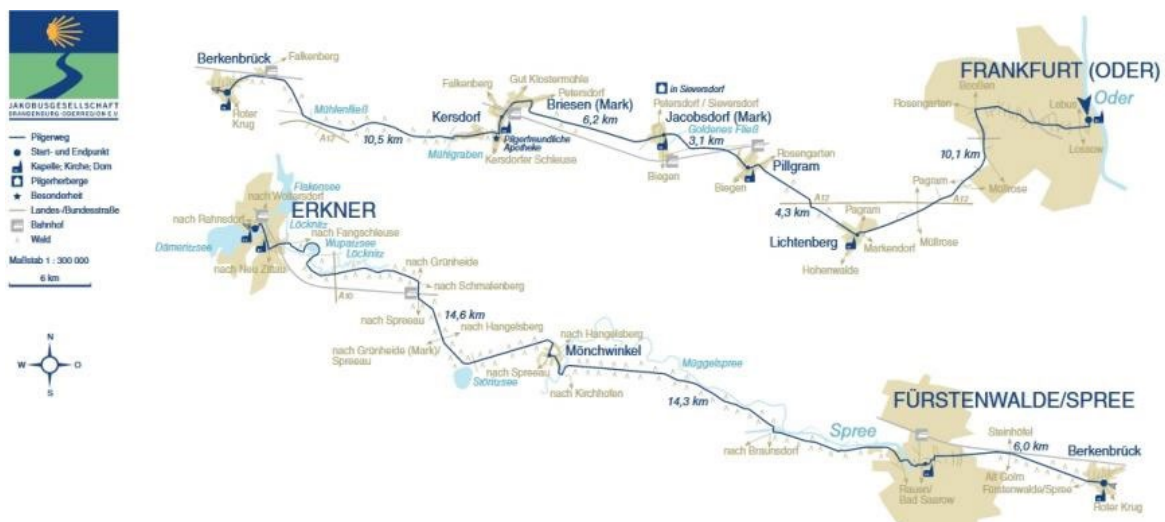
Die Gemeinde Grünheide (Markt) ist in das regionale und überregionale Wanderwegenetz der Grünau-Grünheider Wald- und Seenlandschaft eingebunden. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind Fußwege entlang der befestigten Straßen angelegt. Mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt Fangschleuse wurden 1995/96 auch beidseitige Fußwege ausgebaut. Auch im Bereich der Karl-Marx-Straße im Ortsteil Grünheide (Markt) wurden die Fußwege neu angelegt.

**Abbildung 36: Route des 66-Seen-Wanderwegs durch die Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: [tourismus-grünheide.de](http://tourismus-grünheide.de).

**Abbildung 37: Route des Jakobswegs durch die Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: [tourismus-grünheide.de](http://tourismus-grünheide.de).

Der Bedeutung für Naherholung und Fremdenverkehr entsprechend, verfügt die Gemeinde Grünheide (Mark) über ein ausgedehntes Wanderwegenetz. Hervorzuheben sind die Wanderwege entlang der Löcknitz (Bahnhof Fangschleuse - Schmalenberg - Klein Wall - Alt Buchhorst) und des Möllensees (Möllensee-Rundweg), parallel zum Möllensee-Rundweg die Wanderwegeverbindung Grünheide (Mark) - Finkenstein - Kiese - Alt Buchhorst sowie der Wanderweg zwischen Woltersdorf und Grünheide (Mark). Weitere bekannte Wanderungen sind durch den Löcknitztalweg, der ein Teilstück der 9. Etappe des 66-Seen-Wanderwegs ist, und den Jakobsweg (Frankfurt (Oder) - Berlin - Teltow), der durch die Waldlandschaft Grünheides (Mark) verläuft, gegeben.

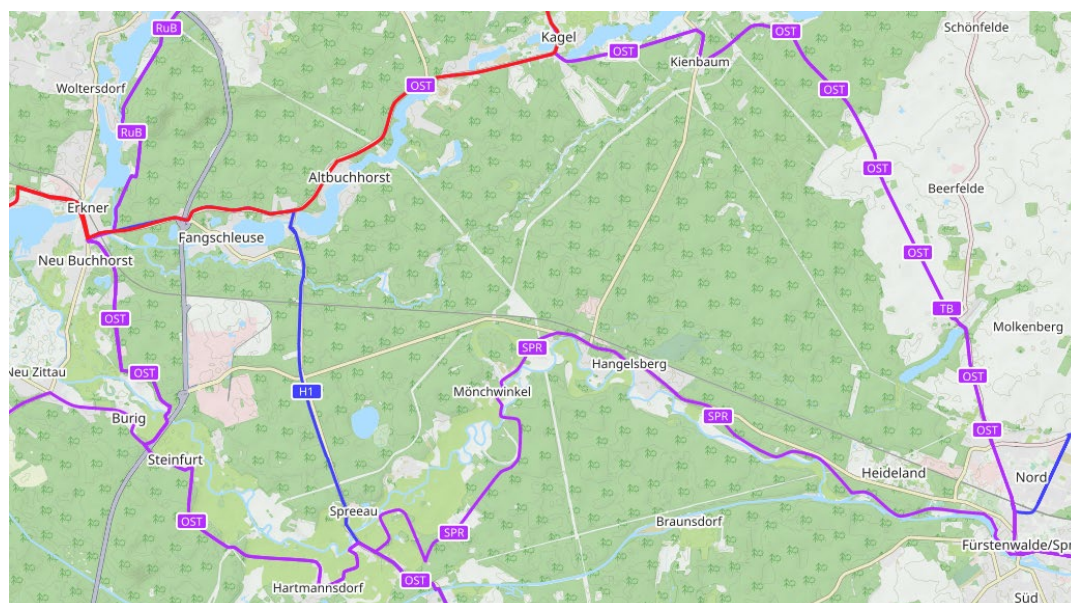


## Radwege

Ein gesondertes Radwegenetz ist innerhalb der bewohnten Ortsteile nicht vorhanden. Mit Ausnahme der Ortsdurchfahrt im Ortsteil Fangschleuse ermöglicht das Verkehrsaufkommen ein gefahrloses "Mitschwimmen" der Radfahrer im fließenden Verkehr. In Fangschleuse dagegen besteht aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, insbesondere für schwächere Verkehrsteilnehmer (Kinder und ältere Menschen), ein Gefährdungspotential. Die schmalen Gehwege im Bereich der Eichenallee / Ernst-Thälmann-Straße lassen nur in begrenztem Maße eine Doppelnutzung als Fuß- und Radweg zu.

Insgesamt befindet sich das Radwanderwegenetz in einem guten Ausbauzustand. Entlang der Straßenverbindung Landesstraße L 23 (Hauptradweg 1 [H1 – blaue Linie]) und L231(Europaradweg R1 [rote Linie]) ist ein breiter, gut ausgebauter, von der Hauptverkehrsstraße getrennter und dem Landschaftsbild angepasster Radweg vorhanden. Über diesen Radweg sind die Gemeindeteile bzw. der Ortsteil Grünheide (Mark), Fangschleuse und Alt Buchhorst miteinander verbunden. Ein weiterer befestigter Radweg verbindet die Schule südlich des Ortsteils Grünheide (Mark) mit Eichbrand im Gemeindeteil Fangschleuse. Auch der Radweg entlang der L 23/L 38 (Hauptradweg 1) in südlicher Richtung befindet sich in einem guten Ausbauzustand. Ebenfalls befindet sich die Oder-Spree-Tour (OST) im Gemeindegebiet Grünheide (Mark), die von Erkner über die Orts- bzw. Gemeindeteile Fangschleuse, Alt Buchhorst, Kagel und Kienbaum Richtung Fürstenwalde/Spree verläuft. Südlich verläuft der Spreeradweg, der von Beeskow bis nach Berlin über die Ortsteile Hangelsberg und Mönchwinkel verläuft.

**Abbildung 38: Bestehende Radverkehrsanlagen in Grünheide (Mark)**



Quelle: OpenStreetMap.

Mit der Tesla-Ansiedlung wurde das Radwegenetz erweitert bzw. werden weitere Radwege geplant. Dazu wurde im November 2022 ein Strategiepapier veröffentlicht, dass zur Förderung der Fahrradmobilität und Verbesserung der Infrastrukturqualität im niederrangigen Straßennetz im Umfeld der Tesla-Gigafactory dienen soll. Das übergeordnete Ziel der Planung teilt sich in zwei Schwerpunkte.

Zum einen wird die Reduzierung des MIV<sup>44</sup>-Anteils am Modal Split<sup>45</sup> des gesamten Verkehrsaufkommens angestrebt, zum anderen soll ein Nachweis zur Leistungsfähigkeit des niederrangigen Straßennetzes erbracht werden. Im Ergebnis sollen die Auswirkungen der Tesla-Ansiedelung in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr im niederrangigen Straßennetz gesteuert und beeinflusst werden, so dass die Verkehrsmittel des Umweltverbundes gezielt gefördert werden.

Das Konzept sieht insgesamt sechs neue Radwege in Werksnähe vor. Vier von diesen befinden sich im Gemeindegebiet Grünheide (Mark):

#### *Radweg 03 – Oberförstereiweg*

Dieser Radweg verbindet den Ortsteil Grünheide (Mark) mit Erkner Richtung Berlin. Eine direkte Verbindung des Radwegs zum Tesla-Gelände besteht nicht, dieser Anschluss erfolgt über einen weiteren neu geplanten Radweg. Der Fahrradweg stellt somit auch unabhängig von Tesla eine wichtige Anschlussmöglichkeit des Ortsteils Grünheide (Mark) an Erkner und seine Bahnhöfe dar.

#### *Radweg 04 – Tesla-Radweg*

Der Radweg umfährt das Werksgelände von Tesla und verbindet das GVZ mit dem Bahnhof Fangschleuse. Östlich vom GVZ schließt er an den Radweg Kreuzung L 23/ L 38 an und sorgt so für eine Verbindung über Hangelsberg nach Fürstenwalde. Weiterhin wird das südlich gelegene Storkow durch den Radweg über Spreenhagen an das Werksgelände angebunden.

#### *Radweg 05 – Verbindung zum Oberförstereiweg*

Der Radweg verbindet die zwei ebenfalls neu geplanten Fahrradwege Oberförstereiweg und Tesla-Radweg und stellt somit die Anbindung des Werksgeländes sicher. Die Verbindungen bilden eine Alternativroute der bereits bestehenden Route zum Alten Postweg (RW 02) und binden den Ortsteil Grünheide (Mark) an den neuen bzw. umverlegten Bahnhof Fangschleuse an. Ferner wird durch den Anschluss an den xyz-Radweg eine Verbindung an das GVZ geschaffen.

#### *Radweg 06 – Bahnhofsradweg*

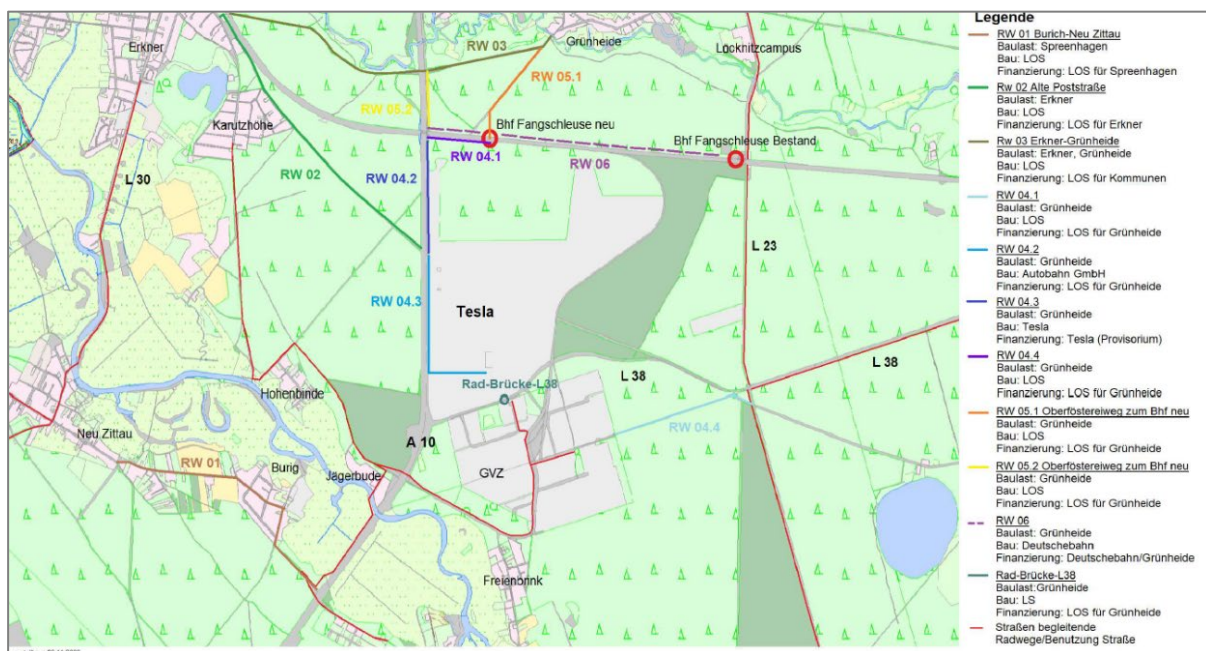
Der Radweg verbindet den neuen bzw. umverlegten Bahnhof Fangschleuse mit der L 23 und somit auch den Löcknitz-Campus mit dem RE 1. Die Besonderheit bei diesem Radweg ist, dass die bisher bestehende Überführung der Gleise wegfällt und eine Kreuzung des Radwegs mit den Bahngleisen nicht weiter notwendig ist.

---

<sup>44</sup> Motorisierter Individualverkehr

<sup>45</sup> Als Modal Split wird in der Verkehrstatistik die Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel (Modi) bezeichnet.

Abbildung 39: Übersicht Tesla Radwege



Quelle: Landkreis Oder-Spree.

## 5. FUNKTION „FREMDENVERKEHR UND ERHOLUNG“

### 5.1 SONDERBAUFLÄCHEN, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) u. a. als Sonderbauflächen (**S**) dargestellt werden. Aus den Sonderbauflächen können in einem Bebauungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) Sondergebiete (**SO**), die der Erholung dienen oder sonstige Sondergebiete (**SO**) entwickelt werden. In Sondergebieten, die der Erholung dienen, kommen insbesondere folgende Nutzungen in Betracht:

- Wochenendhausgebiete,
- Ferienhausgebiete,
- Campingplatzgebiete.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) werden bestehende Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, dargestellt.

### 5.2 BEDEUTUNG VON TOURISMUS IN DER GEMEINDE GRÜNHEIDE (MARK)

In unmittelbarer Nähe von Berlin, umgeben von einer Landschaft aus 12 Seen und zwei Flüssen, erstreckt sich die Gemeinde Grünheide (Mark), die als traditionelles Naherholungsgebiet bekannt ist. Die Region Grünheide (Mark) ist aufgrund ihrer Nähe zu Berlin ein beliebtes Ziel für Stadtbewohner und Sportler gleichermaßen, die hier sowohl entspannende als auch aktive Tage in der Natur verbringen können.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt im Herzen des Regionalparks Müggel-Spree und bietet viele Möglichkeiten für naturbegeisterte Sportler. Entlang der Seenkette vom Werlsee über den Peetzsee bis hin zum Liebenberger See gibt es eine abwechslungsreiche Landschaft zu erkunden. Zu den möglichen Freizeitaktivitäten zählen u. a. Fahrradtouren, Wanderungen, Klettertouren und Angeln. Die Seen werden durch die Flüsse Löcknitz und Müggelspree ergänzt. Müggelspree wird der Abschnitt der Spree genannt, der im Osten am Wehr Große Tränke (vier Kilometer westlich der Stadt Fürstentumwalde/Spree) beginnt und in den Dämeritzsee (Berlin/Brandenburg) mündet.

Besonders erwähnenswert ist die Müggelspree, das einzige natürliche Fließgewässer in der Umgebung von Berlin. Sie bildet die südliche Gemeindegrenze und durchfließt die Ortsteile Hangelsberg, Mönchwinkel und Spreeau. Der Flusslauf zeichnet sich durch die angrenzenden Wiesen und Wälder aus, die einen vielfältigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten. Viele erkunden diese Naturwelt mit Tagesausflügen im Kanu oder mit dem Fahrrad auf Fernradwegen wie der Oder-Spree-Tour oder dem Spreeradweg.

Ein weiteres bemerkenswertes Gebiet ist das Naturschutzgebiet Löcknitztal, das eine vielfältige Flora und Fauna aufweist und durch eine außerordentlich hohe Artenvielfalt gekennzeichnet ist. Ein Wanderweg vom Bahnhof Fangschleuse durch das Tal bis nach Kienbaum ermöglicht eine Erkundung des Naturschutzgebiets und bietet beeindruckende Naturerlebnisse.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) bietet somit ganzjährig vielseitige Möglichkeiten für Touristen. Im Frühling sind Radtouren eine beliebte Aktivität. Im Sommer laden die zahlreichen Seen zu einer erfrischenden Abkühlung ein und ermöglichen einen besonderen Badeurlaub. Im Herbst sind Wanderungen beliebt, um die farbenfrohen Wälder zu erleben. Im Winter können die zugefrorenen Seen für Schlittschuhlaufen oder Eisangeln genutzt werden.

Neben den naturbezogenen Freizeitaktivitäten bietet Grünheide (Mark) auch eine Vielzahl historischer Orte, die es zu besichtigen gilt. Dazu gehört das Heimatmuseum Mönchwinkel, welches sich im ehemaligen Schulgebäude von Mönchwinkel befindet. Der Schulbetrieb währte fast 100 Jahre (1880-1975). Je nachdem, was gerade in Haus und Hof anlag, variierte die Schülerzahl von Tag zu Tag. In Spitzenzeiten wurden bis zu 90 Schüler unterrichtet. Nach 1975 wurde das Gebäude unterschiedlich genutzt, u. a. als Schulungszentrum.

Am 12. April 1998 wurde das Heimatmuseum Mönchwinkel eingeweiht. Mit seinen mittlerweile über 4.100 Ausstellungsstücken bietet das Museum viele interessante Gegenstände zu den Themen Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Hauswirtschaft, Entwicklung der Schule in Mönchwinkel und dem alltäglichen Leben. Sogar ein DDR-Zimmer befindet sich im Museum.<sup>46</sup>

Darüber hinaus bestehen mit der Heimatstube Grünheide (Mark) und der Alten Schule Kagel weitere interessante Orte, um Informationen und Geschichten aus den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Grünheide (Mark) zu finden.

In der Heimatstube hat der Heimatverein in großer Anstrengung die Geschichte zahlreicher Themen wie z. B. Fischerei, Bootswerften, Schifffahrt, Boden und Wasser, Kinder- und Jugendeinrichtungen,

---

<sup>46</sup> <https://www.gruenheide-mark.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=124616&browser=1>; Zugriff am: 13.01.2025



Feuerwehr, Kirchen, Gaststätten, Schulgeschichte und Sport aufgearbeitet und anschaulich dargestellt. Viele Exponate, vom Schiffsmodell bis zu Keramiken der Frühbesiedlung, erzählen in einer Dauerausstellung über die Geschichte Grünheide (Marks).<sup>47</sup>

Die Alte Schule Kagel stammt aus dem Jahr 1868 und diente bis 1972 als Schule. Ab 2008 wurde das Gebäude liebevoll restauriert und mit der Ausstellung „Kagel und sein Wasser“ am 24. April 2010 wieder eingeweiht. Die Thematik „Kagel und Wasser“ liegt nahe, da Kagel in einer wunderbaren Seenlandschaft eingebettet ist und das Wasser schon immer das Leben der Menschen prägte. Auch die Schulgeschichte ist in der Schule ausgestellt.<sup>48</sup>

Die historischen Bahnhöfe Fangschleuse und Hangelsberg bieten Einblicke in die fortschreitende Industrialisierung in der Gemeinde Grünheide (Mark). Der Bahnhof Hangelsberg zählt zu den ältesten Bahnhöfen in Deutschland und wurde gemeinsam mit der Strecke Berlin-Frankfurt (Oder) im Jahr 1842 eröffnet. Damals löste die Eisenbahn die seit 1712 nach Frankfurt (Oder) verkehrende Postkutsche ab. Der Bahnhof Fangschleuse befand sich damals an der europäischen Verkehrsachse Paris-Berlin-Warschau.

### 5.3 SONDERBAUFLÄCHE WOCHENENDHAUSGEBIET

Im Flächennutzungsplan sind insgesamt 15 Sonderbauflächen mit der Nutzungszuweisung Wochenendhausgebiet dargestellt. Neun Sonderbauflächen mit dieser Nutzung befinden sich im Ortsteil Kagel. Ein Wochenendhausgebiet davon befindet sich östlich des Möllensees, fünf Wochenendhausgebiete ordnen sich rund um den Elensee an. Zwei weitere Gebiete liegen südlich des Bauernsees und ein weiteres am westlichen Ufer des Baberowsees. Im Ortsteil Grünheide (Mark) befindet sich nördlich der Löcknitz ein größeres Wochenendhausgebiet. Ein weiteres kleines Wochenendhausgebiet befindet sich in der Gabelung der Löcknitz. Über den Ortsteil Hangelsberg verteilt befinden sich drei Wochenendhausgebiete und im OT Mönchwinkel in der Ortslage Neu-Mönchwinkel ein Wochenendhausgebiet. Neben den im FNP dargestellten Flächen ist es möglich, dass ebenfalls andere Gebäude als Wochenendhaus genutzt werden, jedoch nicht in Planzeichnung gesondert dargestellt werden.

### 5.4 SONDERBAUFLÄCHE CAMPING

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt insgesamt über vier Campingplätze, von denen sich drei im Ortsteil Grünheide (Mark) befinden. Zwei der Campingplätze liegen am Möllensee. Nördlich gelegen bietet der „Campingplatz Möllensee Nord“ 65 Dauerstellplätze und 10 Kurzzeitstellplätze. Besucher mit einem Zelt können direkt am Ufer des Möllensee campen. Der zweite Campingplatz „Verein Mölle Südcamp“ befindet sich auf der südlichen Seite des Möllensees. Er bietet 120 Dauerstellplätze und 25 Kurzzeitstellplätze und Mietwohnwagen. Weiterhin besteht auch hier die Möglichkeit mit einem Zelt direkt am See zu campen. Falls kein eigenes Zelt oder Wohnwagen zur Verfügung stehen sollten, bietet der Campingplatz die Möglichkeiten Wohnwagen zu mieten. Der dritte Campingplatz im Ortsteil Grünheide (Mark) befindet sich südlich vom Peetzsee. Das Campen ist hier mit einem Wohnwagen, Wohnmobil und einem Zelt möglich. Weiterhin besteht die Möglichkeit eine Holzhütte als Unterkunft zu buchen. Ein weiterer Campingplatz besteht in dem Ortsteil Kagel am Kieselsee. Auf einem großen

---

<sup>47</sup> <https://www.tourismus-gruenheide.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=153850>; Zugriff am: 13.01.2025

<sup>48</sup> <https://www.gruenheide-mark.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=124599>; Zugriff am: 13.01.2025

Waldgelände ist hier das Campen mit Wohnwagen, Wohnmobil oder Zelt möglich. Eine Anmietung von Bungalows ist auch auf diesem Campingplatz möglich.

Da die Campingplätze über eine angemessene und notwendige Infrastruktur verfügen, ist die bisherige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ nicht sachgerecht. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht geplant.

## 5.5 SONDERBAUFLÄCHE ERHOLUNG BZW. FREIZEIT UND ERHOLUNG

Die Gemeinde Grünheide (Mark) verfügt über acht Sonderbauflächen Erholung. Hier befinden sich u. a. Einrichtungen für den Fremdenverkehr. Im folgenden Kapitel werden verschiedene Anlagen kurz vorgestellt. Ferner wird ein Blick auf die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde geworfen, da dieser einer der wichtigsten Funktionen der Gemeinde ausmacht.

Wichtige Unterkünfte in der Gemeinde Grünheide (Mark) sind beispielsweise das Haus am Werlsee, welches vom Bundeswehr Sozialwerk betrieben wird und mit direkter Lage am See auf einem weitläufigen Grundstück Ferienwohnungen mit umfangreicher Ausstattung (Sauna, Spielplatz usw.) anbietet. Auch das Christian-Schreiber-Haus welches gleichzeitig eine Kinder- und Jugendbildungsstätte der Katholischen Kirche im Erzbistum Berlin ist, bietet insgesamt 36 Zimmer und zählt zu einer wichtigen Unterkunft in der Gemeinde. Des Weiteren zählt das Businesshotel am Peetzsee zu einer bedeutenden Unterkunft für Geschäftsreisende, das mit einer direkten Nähe zur Tesla Gigafactory (5 min mit Auto) mehrere Zimmertypen für die verschiedensten Bedürfnisse von einem Tages- bis hin zu einem Langzeitaufenthalt über mehrere Monate bietet. Ebenfalls erwähnenswert ist das Störitzland im Ortsteil Spreeau, welches direkt am Störitzsee liegt und auch zu den wichtigsten Unterkünften der Gemeinde Grünheide (Mark) zählt. Die Ferienanlage bietet Gruppenunterkünfte, Bungalows und einen Zeltplatz, so dass insgesamt ca. 750 Personen auf dem Gelände übernachten können. Die Anlage bietet attraktive Freizeitangebote wie Lagerfeuer machen, Quad fahren, Disco, Klettern und vielem mehr, so dass sich das Gelände optimal für Klassenfahrten, Kinder- und Jugendcamps oder Familienfahrten eignet.

**Tabelle 43: Betriebe und Einrichtungen für Fremdenverkehr**

Ortsteil	Hotels, Pensionen	private Unterkünfte	Gaststätten	Campingplätze	Sonstige Einrichtungen
Grünheide (Mark)	8	16	12	3	Kletterwald, Bahnhof Fangschleuse, Heimatstube Grünheide
Hangelsberg	4	2	3		Bahnhof Hangelsberg
Kagel	1	4	1	1	Straussenhof Kagel, Alte Schule Kagel
Kienbaum	1				Olympisches u. Paralympisches Trainingszentrum
Mönchwinkel		1	1		Heimatismuseum Mönchwinkel
Spreeau	1				Ferienanlage Störitzland
<b>Gemeinde</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Branchenverzeichnis, Unterkunftsverzeichnis, Internetportale (Stand 2023)

Abbildung 40: Anlage Störitzland im Ortsteil Spreeau



Quelle: grünheide-mark.de

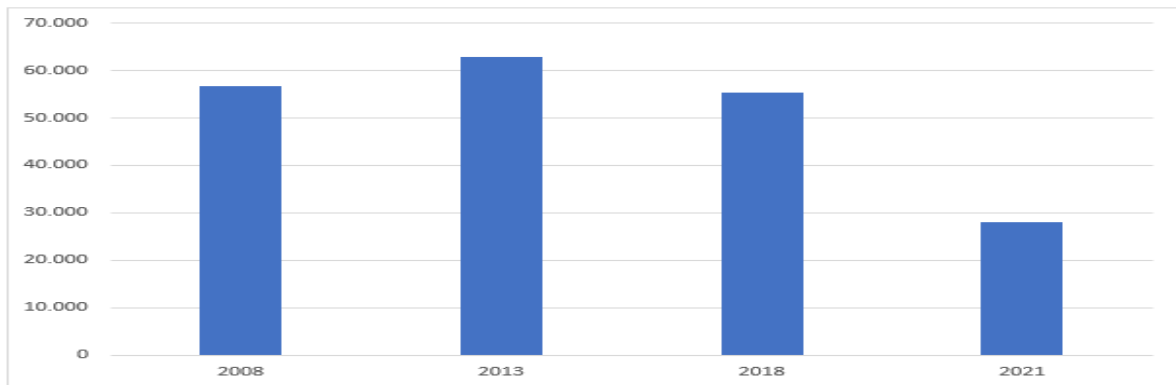
Bei der Entwicklung der Übernachtungen lässt sich übergeordnet für das Land Brandenburg und den Landkreis Oder-Spree eine prozentuale Zunahme bis 2017 verzeichnen. Die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Grünheide (Mark) sind seit 2008 bis 2017 um 6% gestiegen.

Tabelle 44: Entwicklung im Fremdenverkehr 2008 bis 2017, Betten und Betriebe

Monatsbeherbergungen im Tourismus		Land Brandenburg	Landkreis Oder-Spree	Gemeinde Grünheide (Mark)
2008	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	1.420	137	14
	Angebotene Gästebetten	78.152	8.750	2.055
	Gästeübernachtungen	9.406.997	941.305	252.063
	Gästekünfte	3.477.700	316.393	56.647
2017	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	1.648	134	16
	Angebotene Gästebetten	84.926	9.269	1.971
	Gästeübernachtungen	13.090.100	1.290.598	266.744
	Gästekünfte	4.898.809	426.535	59.533

Quelle: Regionalstatistik.de

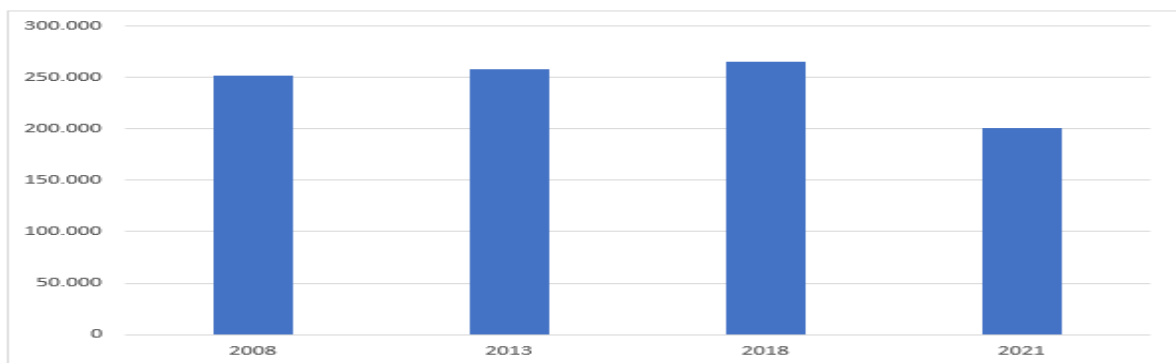
**Abbildung 41: Gästeankünfte in Beherbergungsbetrieben der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Regionalstatistik.de

Ab 2013 kann ein Rückgang der Gäste in Beherbergungsbetrieben erfasst werden. Der starke Rückgang im Jahr 2021 kann auf den Zusammenhang mit der Covid19-Pandemie zurückgeführt werden, durch die Reisen nur schwer möglich und der Fremdenverkehr eingeschränkt wurde.

**Abbildung 42: Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Regionalstatistik.de

Seit 2008 sind bis 2018 die Übernachtungen kontinuierlich gestiegen. Dies steht im Gegensatz zu den sinkenden Werten der Gästeankünfte von 2013 bis 2018. Ein Erklärungsansatz könnte sein, dass die Gäste mehr als nur eine Nacht in der Gemeinde verbringen und die Dauer des Aufenthaltes gestiegen ist. Der stark gesunkene Wert der Gästeankünfte und Übernachtungen im Jahr 2021 könnte mit der Covid19-Pandemie in Verbindung gebracht werden. Durch die Reiseeinschränkungen der Pandemie wurde der Fremdenverkehr allgemein beeinträchtigt und könnte sich somit auch auf die Entwicklung in der Gemeinde Grünheide (Mark) ausgewirkt haben. Da die Reiseeinschränkungen nicht mehr bestehen, wird mit einer Normalisierung der Werte in den folgenden Jahren nach der Pandemie gerechnet. Durch die besondere Situation liefern die Daten im Jahr 2021 nur Angaben mit einer geringen Aussagekraft, was die zukünftige Entwicklung der Gemeinde betrifft.

Als Planungsziel für den Bereich Fremdenverkehr kann festgehalten werden, dass die Entwicklung aus dem Jahr 2018 in der Gemeinde Grünheide (Mark) durch Ausschöpfung vorhandener Potenziale fortgesetzt werden soll. Die Stärkung bzw. planerische Berücksichtigung der Fremdenverkehrssitua-

tion drückt sich im Flächennutzungsplan u. a. in der Ausweisung gemischter Bauflächen in den Ortskernen aus. Dabei stehen die Bestandserhaltung und Qualifizierung der kleineren Betriebe im Vordergrund. Die Schaffung neuer Unterkünfte und sonstiger touristischer Ziele sind auf gemischten Bauflächen eher möglich als auf Wohnbauflächen, wobei es derzeit keine Bestrebungen für neue Übernachtungskapazitäten gibt.

## 6. FUNKTION „VERSORGUNG“

### 6.1 VERSORGUNG MIT GÜTERN DES TÄGLICHEN BEDARFS

Großteils liegt der relevante Einzelhandel für die Nahversorgung in der Gemeinde im Ortsteil Grünheide (Mark). Die übrigen Ortsteile, abgesehen von Kienbaum, verfügen lediglich über kleine Versorgungseinrichtungen mit stark begrenztem Sortiment. Die derzeitige Versorgungssituation stellt vor allem für Bevölkerungsgruppen mit begrenzter Mobilität eine Herausforderung dar. Langfristig benötigte Güter müssen in benachbarten Gemeinden wie Erkner oder Fürstenwalde/Spree erworben werden. Diese Orte werden als Mittelzentren ausgewiesen und bieten daher umfassendere Versorgungsmöglichkeiten.

Die Ortsteile Grünheide (Mark) und Hangelsberg verfügen über einen Geldautomaten, der von der Sparkasse betrieben wird. In den übrigen Ortsteilen gibt es keine Möglichkeit für Bankauszahlungen.

**Tabelle 45: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Grünheide (Mark) bis 2030**

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung	2022		2025				2030			
			optimistisch		pessimistisch		optimistisch		pessimistisch	
	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial
	in €	in Mio. €	in €	in Mio. €	in €	in Mio. €	in €	in Mio. €	in €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.800	25,7	2.878	27,3	2.800	26,5	2.914	29,0	2.800	27,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	351	3,2	373	3,5	351	3,3	378	3,8	351	3,5
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	957	8,8	1.018	9,6	957	9,1	1.031	10,3	957	9,5
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	105	1,0	111	1,1	105	1,0	113	1,1	105	1,0
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	80	0,7	85	0,8	80	0,8	86	0,9	80	0,8
<b>gesamt</b>	<b>4.293</b>	<b>39,5</b>	<b>4.465</b>	<b>42,3</b>	<b>4.293</b>	<b>40,7</b>	<b>4.522</b>	<b>45,1</b>	<b>4.293</b>	<b>42,8</b>
Entwicklung der nahversorgungsrel. Pro-Kopf-Ausgaben			4,0%		0,0%		5,3%		0,0%	
Entwicklung des nahversorgungsrel. Potenzials			+7,3%		+3,1%		+14,2%		+8,4%	
Bevölkerungsstand		9.194		9.482		9.482		9.968		9.968

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern, Bevölkerungsprognose LBV

*Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark).*

Die Vorhersage für die zukünftige Nachfrageentwicklung in Bezug auf das gegenwärtige Marktpotenzial zeigt bis zum Jahr 2025 ein erwartetes Wachstum von + 3,1 % bis + 7,3 %. Dieses Wachstum ist auf die steigenden Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel sowie die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung zurückzuführen. Selbst bei einer weiteren Betrachtung bis 2030, unter Berücksichtigung möglicher niedrigerer Wachstumsraten der Pro-Kopf-Ausgaben, ergibt sich eine Erhöhung des Marktvolumens im Vergleich zu 2022 von + 8,4% bis + 14,2 %.

Die bisherigen und erwarteten Steigerungen in der Nachfrage verdeutlichen die Bedeutung einer gezielten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung von Nahversorgungsstandorten. Hierbei steht die Fortentwicklung der Nahversorgungsstandorte im Zentrum, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

## **6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT DER GEMEINDE GRÜNHEIDE (MARK)<sup>49</sup>**

Die BBE Handelsberatung GmbH aus Leipzig wurde beauftragt, ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark) zu erstellen. Im Februar 2023 wurde das Konzept fertiggestellt. Ziel dieses Konzepts ist es, die künftige Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der Nahversorgung gemäß den raumordnerischen Zielsetzungen zu lenken.

Das vorrangige Ziel dieses Konzepts besteht darin, eine Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und potenzielle Investoren zu schaffen. Gleichzeitig strebt es an, Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen sicherzustellen. Dieser Ansatz zielt darauf ab, attraktive Einzelhandelsstrukturen zu fördern oder aufzubauen, die langfristig die Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung positiv beeinflussen und zur Bindung der Kaufkraft in Grünheide (Mark) beitragen sollen.

Die Schwerpunkte der Analyse und der konzeptionellen Entwicklung der Nahversorgungsstruktur umfassen:

- die Positionierung des Einzelhandels in der Gemeinde Grünheide (Mark) im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter (z. B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen usw.),
- die Nachfragesituation in der Nahversorgung der Gemeinde Grünheide (Mark) (derzeit und perspektivisch bis 2030),
- die räumliche und funktionale Definition von Nahversorgungszentren,
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.

### **6.2.1 Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm**

Die grundlegenden Prinzipien in Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert (*siehe hierzu Teil A2, Kap. 2.1.2 Landesentwicklungspläne*). Zusätzlich ist die zentralörtliche Gliederung von hoher Bedeutung, da die Sicherung der Grundversorgung und die Schaffung von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Regionen des Landes gewährleistet sein soll. Dies bildet eine bedeutende Grundlage für die Beurteilung und Gestaltung relevanter Einzelhandelsstandorte.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von Juli 2019 kommt der Gemeinde Grünheide (Mark) keine zentralörtliche Funktion zu. Daher konzentriert sich das aktuelle Konzept für Versorgungsfunktionen ausschließlich auf das lokale Bevölkerungspotenzial.

---

<sup>49</sup> Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark), BBE Handelsberatung GmbH, 5. Dezember 2023.

### 6.2.2 Einzelhandel in den Einzelbereichen

Das Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark) basiert auf den Vorgaben des LEP HR und des Landesentwicklungsplans (LEPro) 2007. Eine umfassende Bestandsaufnahme des Einzelhandels bildet darin ebenfalls die Grundlage. Diese Bestandsaufnahme umfasst lagebezogene, soziodemografische und relevante Einzelhandelsdaten für die Gemeinde Grünheide (Mark).

**Tabelle 46: Anzahl der Nahversorgungsbetriebe in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

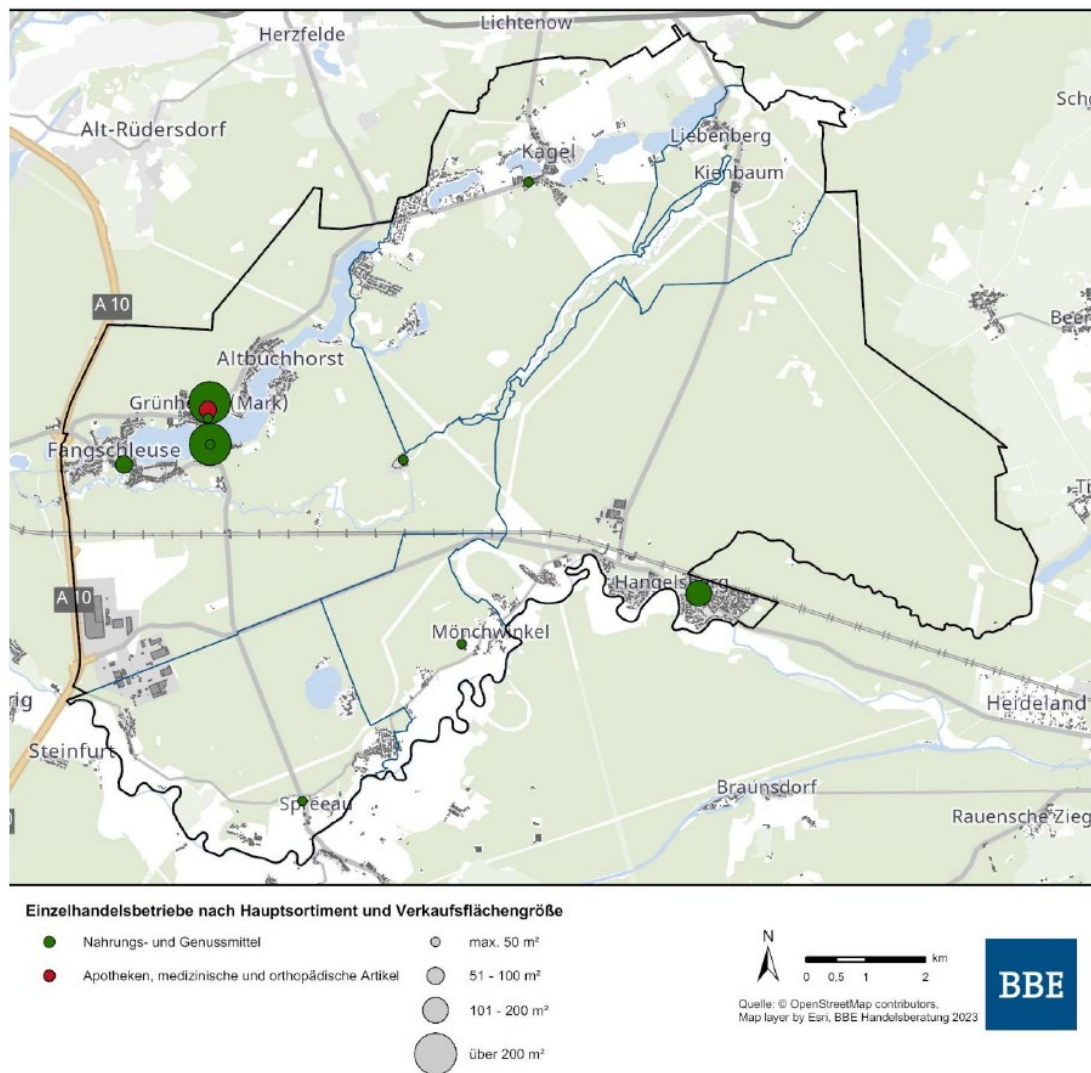
Ortsteil der Gemeinde	Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel
Grünheide (Mark)	6
Hangelsberg	1
Kagel	2
Kienbaum	0
Mönchwinkel	1
Spreeau	1
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>

Quelle: eigene Zusammenstellung, Datengrundlage: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark).

Der überwiegende Teil des relevanten Einzelhandels für die Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Grünheide (Mark) ist bisher im Ortsteil Grünheide (Mark) angesiedelt. Hier sind neben den beiden Lebensmittelmärkten (Edeka und Netto) auch vier kleinere Geschäfte präsent. Eines dieser Geschäfte, die Forellenanlage „Klein-Wall“ liegt zwar abseits des Siedlungskerns, ist jedoch dem Ortsteil zugehörig. Zu der Anlage gehört ein kleiner Hofladen, in dem man frischen oder geräucherten Fisch kaufen kann, wenn man sich den Fisch nicht selbst in der Anlage fangen möchte. Weiterhin gibt es im Ortsteil Kagel ein kleines Einzelhandelsgeschäft und einen Straußenhof, der neben Straußenführungen auch regionale Spezialitäten und Spezialitäten vom Vogelstrauß im eigenen Hofladen anbietet. Auch Präsentkörbe können individuell nach den Kundenwünschen angefertigt werden. Der Ortsteil Mönchwinkel hat ebenfalls einen eigenen kleinen Hofladen (Bioladen Michelhof), der sogar die Möglichkeit zur Bestellung einer Abo-Kiste bietet, die in einem regionalen Umkreis das vielfältige Warenangebot nach Hause liefert. In den anderen Ortsteilen Spreeau und Hangelsberg existiert ebenfalls jeweils ein kleineres Einzelhandelsgeschäft. Der L38-Markt in Hangelsberg stellt dabei den bedeutendsten Anbieter im südöstlichen Teil der Gemeinde dar. In Kienbaum hingegen gibt es kein Geschäft zur Nahversorgung.



**Abbildung 43: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark).

**Tabelle 47: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Warengruppen**

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen nach Warengruppen	sortiments-spezifische Verkaufsfläche	sortiments-spezifische Umsatzeinschätzung
	in m²	in T€
Nahrungs- und Genussmittel	1.495	9.820
Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikwaren	170	670
Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel	60	1.200
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren	35	150
sonstige Randsortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	150	450
<b>gesamt</b>	<b>1.910</b>	<b>12.290</b>

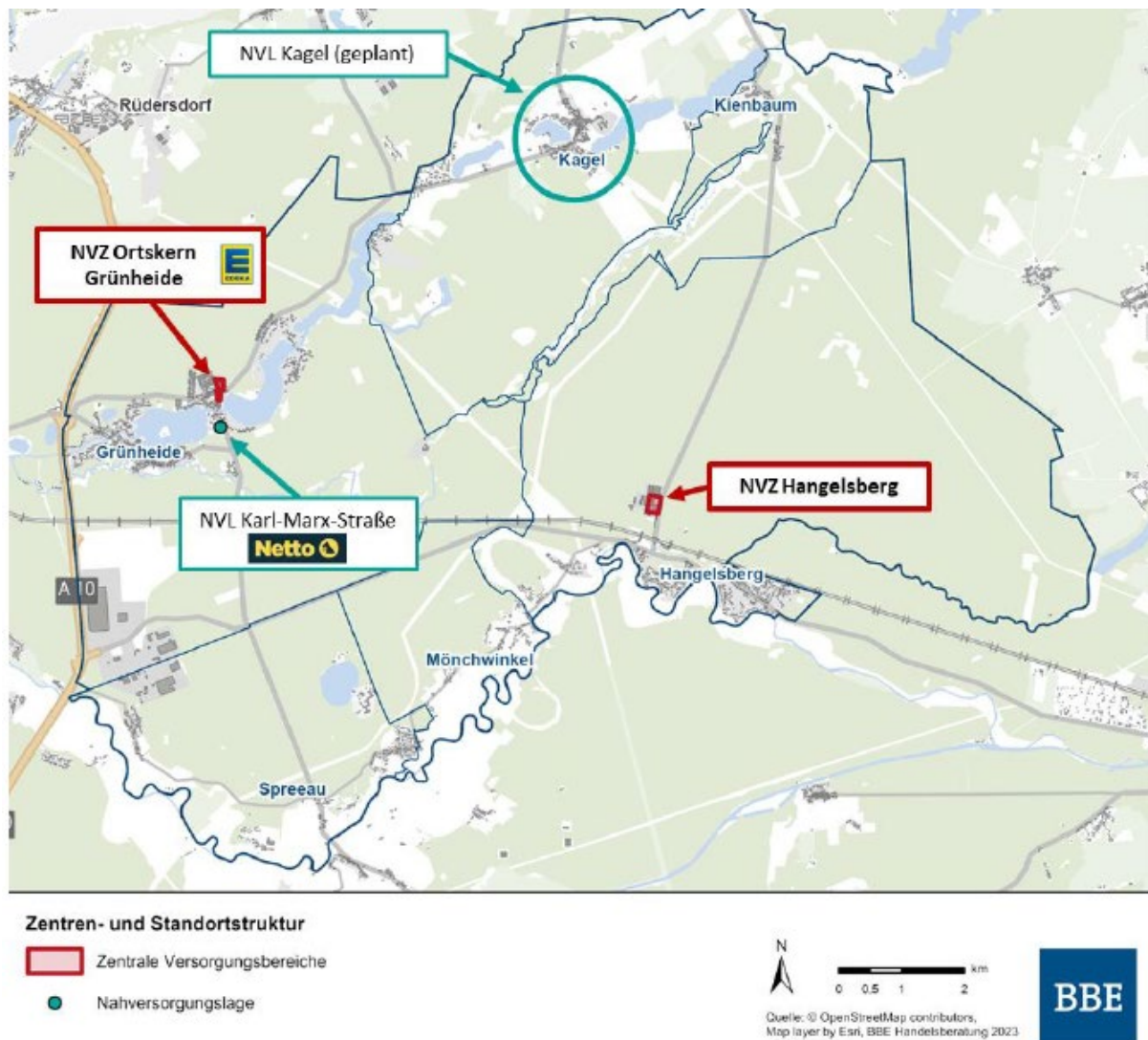
Quelle: BBE-Erhebung 2023

Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark).

Die Tabelle verdeutlicht die Angebotssituation anhand verschiedener Warengruppen. Es wird klar, dass der Schwerpunkt der Angebote im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel liegt. Die anderen relevanten Warengruppen im Zusammenhang mit der Nahversorgung machen lediglich einen geringen Anteil der Verkaufsfläche aus. Das gilt auch für die Warengruppe der Apotheken sowie medizinischen und orthopädischen Artikel. In diesem Fall gibt es einen einzigen leistungsstarken Anbieter im Zentrum des Ortsteils Grünheide (Mark), der auch die Versorgung der umliegenden Ortsteile sicherstellt.

Derzeit existieren in Grünheide (Mark) neben kleineren Lebensmittelgeschäften lediglich zwei Lebensmittelmärkte, beide im Ortsteil Grünheide (Mark) gelegen. Es gibt Pläne zur Entwicklung eines Gewerbe- Misch und Sondergebiets im Ortsteil Hangelsberg, welches auch den Einzelhandel mit einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt einschließt. Weiterhin soll eine Erweiterung im Ortsteil Kagel durch die Planung einer Nahversorgungslage erfolgen, die sich jedoch den zentralen Versorgungsbereichen deutlich unterordnet. Die zukünftige Errichtung der Nahversorgungsstandorte in den beiden Ortsteilen wird dazu beitragen, die allgemeine Versorgung in der Gemeinde Grünheide (Mark) zu verbessern.

**Abbildung 44: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung**



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark).

### 6.2.3 Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Das Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich umzusetzen. Im Ergebnis des Nahversorgungskonzeptes wurde folgender Leitfaden<sup>50</sup> erarbeitet:

#### „Leitfaden zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes

Der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Grünheide (Mark) als städtebauliche Zielvorstellung wird über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums angestrebt.

<sup>50</sup> Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark), BBE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023.

Das empfohlene Nahversorgungskonzept zeigt in seiner Standortstruktur eindeutige Präferenzen in der Fokussierung auf die Angebote im Nahversorgungszentrum. Mit den folgenden Leitlinien wird deren zukünftige Ausgestaltung und Weiterentwicklung untersetzt.

*Handlungsleitlinie 1* – Priorität der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Ortskern Grünheide (Mark) und Nahversorgungszentrum Hangelsberg zur Sicherung der Nahversorgung

Für die Stärkung der Versorgungsfunktionen für die eigene Bevölkerung besitzen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Grünheide (Mark) oberste Priorität, in Folge sind Investitionen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorrangig auf die beiden Nahversorgungszentren zu lenken. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für ein attraktives Zentrum und dessen Perspektiven. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedeutet eine sukzessive Stärkung der Zentren im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Dazu ist es notwendig, dass einzelhandelsbezogene und städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Schwerpunktbereiche in den beiden Nahversorgungszentren umgesetzt werden.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz, Sicherung und Weiterentwicklung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Gemeindestruktur von Grünheide (Mark) und insbesondere in Hinblick auf die künftig wachsende Bevölkerung sehr differenzierte Anforderungen stellt. Die beiden zentralen Versorgungsbereiche besitzen für die Stärkung der nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktionen von Grünheide (Mark) oberste Priorität. Die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und in die beiden Zentren zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenschaftsströme gezielt in die beiden Nahversorgungszentren zu lenken und somit die Grundversorgung vor Ort langfristig zu sichern.

Die Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

*Handlungsleitlinie 2* – Schaffung einer flächendeckenden Nahversorgung durch das Wechselspiel der Nahversorgungszentren mit der integrierten Nahversorgungslage

Die integrierte Nahversorgungslage Karl-Marx-Straße ergänzt die beiden zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Ortskern Grünheide (Mark) und Nahversorgungszentrum Hangelsberg zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet. Deren Angebotsstruktur ist vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

Mit der Definition der beiden Nahversorgungszentren und der Nahversorgungslage im Nahversorgungskonzept und deren Zuordnung zu wechselseitig abgestimmten Versorgungsfunktionen ist zugleich das städtebauliche Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslage ist möglich

- durch eine funktional abgestimmte Verkaufsflächenentwicklung des Lebensmittelmarktes,
- durch zusätzliche Ansiedlung kleinteiliger, nahversorgungsrelevanter Anbieter (vgl. Handlungsleitlinie 3) in unmittelbarer Agglomeration mit dem Kernanbieter,
- wenn deren Verkaufsflächendimensionierung insgesamt auf die eigenständige Nahversorgungsfunktion und deren weiterer Entwicklung abgestimmt ist und zu keinen negativen Auswirkungen auf die städtebaulich angestrebte Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Grünheide (Mark) führt.

### *Handlungsleitlinie 3 – Zulässigkeit kleinteiliger Nahversorgungslösungen*

Die Gemeinde Grünheide (Mark) unterstützt gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen (z. B. Lebensmittelhandwerk) als typische Art der baulichen Nutzung.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt, maximal bis zum bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungs Ladens oder Convenience-Stores.

### *Handlungsleitlinie 4 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept*

Für die Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes sind mit Ausnahme im Ortsteil Kagel keine zusätzlichen Flächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Versorgungszentren sind integrierte Standorte in der gewachsenen Siedlungsstruktur. In Kagel soll der Nahversorgungsstandort im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauflächenerweiterung entwickelt werden.

Auf die zeichnerische Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche wird verzichtet, da diese bereits planungsrechtlich durch die Ausweisung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan bzw. Sondergebiete im jeweiligen Bebauungsplan gesichert sind bzw. gesichert werden. Sonstige Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen sind nicht geplant. Auch ist die Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu befürchten.

## **6.3 SONDERBAUFLÄCHE NAHVERSORGUNG**

Auf der Grundlage des Nahversorgungskonzeptes werden im FNP zwei Sonderbauflächen für die Nahversorgung dargestellt. Die Fläche im OT Hangelsberg wurde aus der 2. Änderung des FNP Hangelsberg übernommen. Im OT Kagel erfolgt im Zusammenhang mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche 1.30 entlang der Erknerstraße die Ausweisung einer Sonderbaufläche Nahversorgung.

## **6.4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.4.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Ortsteile Grünheide (Mark), Kagel, Kienbaum und den Gemeindeteil Freienbrink im Ortsteil Spreeau wird vom Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) übernommen. Der WSE versorgt diese Ortsteile mit Trinkwasser, wobei die Versorgung im Verbundsystem erfolgt. Das Trinkwasserschutzgebiet "Erkner – Neu Zittauer und Hohenbinder Straße" erstreckt sich über Teile der Ortsteile Grünheide (Mark) und Spreeau und fällt in den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans.

Die weiteren Ortsteile der Gemeinde Grünheide (Mark), zu denen Spreeau, Hangelsberg und Mönchswinkel zählen, werden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserversorgung Fürstenwalde und Umland (ZVWA) versorgt. Hier übernimmt das größte Wasserwerk des Verbandes, das sich in Fürstenwalde befindet, die Versorgung der genannten Ortsteile.

Aufgrund der Ansiedlung des neuen Tesla-Werks hat sich der industrielle Wasserverbrauch in der Gemeinde Grünheide (Mark) deutlich erhöht. Im Rahmen der Werkserweiterung konnte durch den Hersteller von Elektrofahrzeugen der Wasserverbrauch aufgrund des eingerichteten Prozesswasserrecyclings reduziert werden. Im aktuellen Genehmigungsverfahren gemäß § 16 BImSchG für die wesentliche Änderung einer Anlage zur Fertigung und Montage von Elektrofahrzeugen, insbesondere für

(weitere) Produktionsanlagen auf dem westlich angrenzenden Betriebsgelände, wird nachgewiesen, dass die geplante Erweiterung der Produktion nicht zu einer Erhöhung des Wasserverbrauchs führen wird. Die Gesamtplanung zielt darauf ab, die Produktionsprozesse so zu optimieren, dass die bisher festgelegten und vertraglich vereinbarten Frischwassermengen auch für die geplante Produktionserweiterung ausreichen bzw. nicht ausgeschöpft werden müssen.

Ein wesentlicher Bestandteil des laufenden Genehmigungsverfahrens ist die umfassende Aufbereitung und Wiederverwendung der bei der Produktion anfallenden Abwässer. Im Zuge des weiteren Ausbaus im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes (Anträge auf zweite und dritte Teilgenehmigung des laufenden Genehmigungsverfahrens gemäß § 16 BImSchG) ist vorgesehen, sämtliche neu hinzukommenden Abwasserströme vollständig aufzubereiten und im geschlossenen Kreislauf zu führen.

Flächen, die durch die Aufstellung des FNP zu neuem Bauland entwickelt werden sollen und sich derzeit im Außenbereich befinden, kann der WSE laut aktuellem Stand nicht mit Trinkwasser versorgen, es sei denn, die angestrebten Wasserverbrauchsmengen liegen unterhalb der Globalprognose des WSE. Die Wasserentnahmemengen sind durch das Land Brandenburg begrenzt und werden bereits ausgeschöpft. Derzeit werden allerdings weitere Grundwasservorkommen erkundet, weshalb die Gemeinde davon ausgeht, dass die Entwicklung neuer Bauflächen möglich sein wird. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Trinkwasserschutzzonen aufgrund einer Fassungerweiterung in der Hohenbinder Straße nordöstlich erweitern werden. Die genaue Festlegung wird nach Aussage des WSE erst nach Abschluss der Brunnenerrichtungen vorgenommen.

Somit können die Darstellungen hinsichtlich der Veränderungen der Trinkwasserschutzzonen noch nicht in den Entwurf des FNP aufgenommen werden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **6.4.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Grünheide (Mark) für die OT Grünheide, Kagel, Kienbaum und den Siedlungsteil Freienbrink erfolgt durch den Wasserverband Strausberg-Erkner und zum Teil durch den ZVWA, ähnlich wie die Frischwasserversorgung. Die nächstgelegene Kläranlage für den Einzugsbereich des WSE befindet sich in Münchehofe, die im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe befindet und deren Einleitmengen limitiert sind. Die Kläranlage, die für den Einzugsbereich der ZVWA zuständig ist, befindet sich in Fürstenwalde. Der zentrale und östliche Teil des Ortsteils Hangelsberg ist an das Abwasserbeseitigungsnetz der ZVWA angeschlossen. Lediglich nördlich, im Gewerbegebiet Hangelsberg Nord, und westlich entlang des Wulkower Wegs befinden sich Gebäude, die nicht an das Abwasserbeseitigungsnetz angeschlossen sind.

Für Flächen, die durch die Aufstellung des FNP zu neuem Bauland entwickelt werden sollen und sich derzeit im Außenbereich befinden, kann der WSE die Abwasserentsorgung gemäß der Stellungnahme in Rahmen der frühen Beteiligung zur Neuaufstellung des FNP nicht übernehmen. Die festgelegte Kapazitätsgrenze der Tages- und Jahresmengen zur Schmutzwassereinleitung ist erreicht, so dass seitens des WSE keine zusätzlichen Schmutzwassermengen fach- und sachgerecht entsorgt werden können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

### 6.4.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Gemeinde Grünheide (Mark) wird durch die E.ON Energie Deutschland GmbH (ehemals E.ON edis Vertrieb GmbH) gewährleistet. Als Grundversorger in der Gemeinde übernimmt das Unternehmen die Vollversorgung mit Strom und Heizstrom. Die Grundversorgung im Bereich Gas übernimmt im Gemeindegebiet Grünheide (Mark) die EWE Vertrieb GmbH.

Im Flächennutzungsplan werden die übergeordneten Leitungen dargestellt (siehe dazu Ausführungen unter Kapitel Teil A3 9.10)

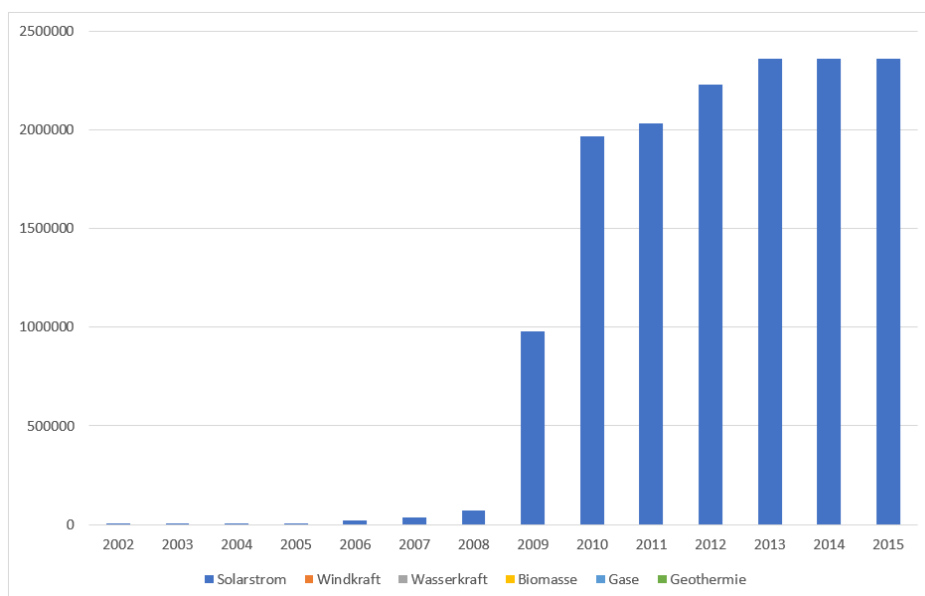
### 6.4.4 Kommunale Wärmeplanung

Der kommunale Wärmeplan für die Gemeinde Grünheide (Mark) wird derzeit aufgestellt. Die Planung hat das Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den lokalen Unternehmen eine Strategie zur zukünftigen klimaneutralen Wärmeversorgung des Gemeindegebiets bis zum Jahr 2045 zu bieten.

## 7. ERNEUERBARE ENERGIEN

In der Gemeinde Grünheide (Mark) ist der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Energien bis 2015 gestiegen. Es ist jedoch deutlich zu erkennen, dass der Zuwachs ausschließlich im Bereich Solarstrom zu verzeichnen ist. In den anderen Bereichen wird keine Energie in der Gemeinde erzeugt. Im Jahr 2015 betrug die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien insgesamt 2.362 MWh, was einem Anteil von 6% an der Gesamtstrommenge entspricht. Der Solarstrom wird dezentral in der Gemeinde erzeugt, eine der größten Anlagen befindet sich auf dem Dach der Müggelspreehalle (86.925 kWh/Jahr).

**Abbildung 45: Ausbau der erneuerbaren Energien in kWh in der Gemeinde Grünheide (Mark)**



Quelle: *energymap.info*

Mit dem Bau der Tesla-Gigafabrik wurden die großen Dachflächen für die Energiegewinnung aus Sonnenenergie bereitgestellt.



Laut dem Energiesteckbrief für die Gemeinde Grünheide (Mark) wurde eine Strommenge von 7.189 MWh aus erneuerbaren Energien für das Berichtsjahr 2022 erzeugt.

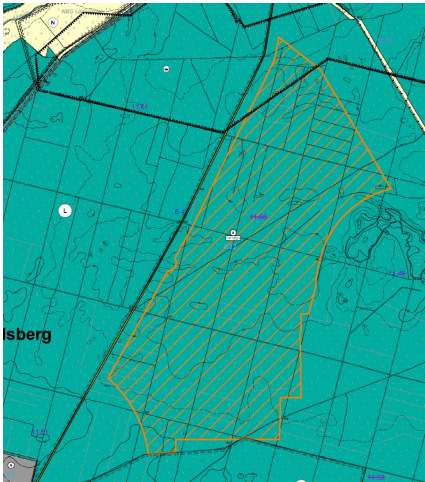

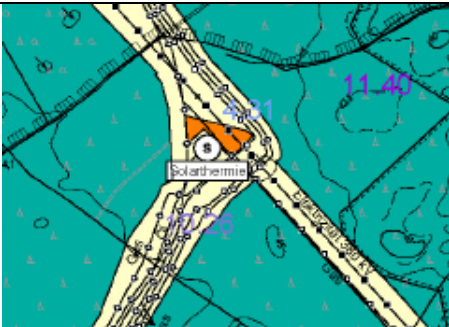
Im Gemeindegebiet von Grünheide (Mark) sind Flächen für die Realisierung von erneuerbaren Energien geplant. Mit der geplanten Errichtung von Windenergieanlagen in der Gemarkung Hangelsberg und der Photovoltaik-Freiflächenanlagen im OT Kagel wird sich der Anteil an erneuerbarer Energie, die im Gemeindegebiet erzeugt wird, weiter deutlich erhöhen.

Diese werden im Flächennutzungsplan als Sonstige Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Vorranggebiet Windenergienutzung“ und „PV-Freiflächenanlage“ und „Solarthermie“ dargestellt.

Für das Sondergebiet für die Errichtung von Windkraftanlagen wird derzeit der Bebauungsplan aufgestellt. Die Flächenausweisung entspricht dem Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 52 „Windpark Kienbaum Hangelsberg“ (Stand: März 2024). Eine Hybridplanung (Wind und Solar) ist im Vorranggebiet grundsätzlich möglich, soweit der Vorrang der Windenergienutzung durch entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan wirksam gesichert wird.

Das vorhanden kleine Sondergebiet zur Solarthermieranlage wurde flächenhaft in den FNP aufgenommen.

**Tabelle 48: Vorhandene und geplante Sondergebiete „Erneuerbare Energien“**

OT, Flächenbezeichnung	Größe in ha	Auszug aus Planzeichnung FNP Neuaufstellung Stand Januar 2024
<b>Kienbaum-Hangelsberg:</b> Sonderbaufläche „Vor- ranggebiet Windenregie- nutzung“ 4.32 BP Nr. 52 „Windpark Kien- baum Hangelsberg“ im Verfahren	383 ha	
<b>Kagel:</b> Sonderbaufläche „PV-Freiflächenanlagen“ 4.29a BP Solarpark „Am Dudel“	31,1 ha	
<b>Kienbaum</b> Sonderbaufläche „Solar- thermieranlage Kienbaum“ 4.31 Bebauungsplans Nr. 55 Stand: In Kraft seit 22.04.2022	Ca. 0,5 ha	

## 8. FUNKTION „UMWELT

### 8.1 INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Neben den Wald- und den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt. Dabei wurden diese gemäß ihrer Zweckbestimmung mit einem zusätzlichen Symbol gekennzeichnet.

Insbesondere wurden die Parkflächen, Friedhöfe, Kleingärten, große Garten- und Grabelandflächen als Übergang zwischen den Siedlungsflächen und dem Landschaftsraum sowie naturnahe Grünflächen ausgewiesen. Darüber hinaus werden auch Spiel- und Sportplätze, Rad- und Wassersportanlagen, Badestellen und Festwiesen ausgewiesen.

Gewässerrandstreifen wurden im Hinblick auf den Uferschutz gesondert dargestellt.

Hausgärten innerhalb der Siedlungsflächen werden nicht gesondert dargestellt.

## 8.2 LANDSCHAFTSPLAN

Das Instrument für die örtliche Landschaftsplanung ist der Landschaftsplan.

Die Inhalte und Anforderungen an einen Landschaftsplan ergeben sich aus §§ 11 und 9 BNatSchG und § 5 BbgNatSchAG. Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark) aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan dient als koordinierendes Planwerk einer Gemeinde zur Darstellung der vorhandenen oder beabsichtigten Flächennutzung. Als verwaltungsinternes Planwerk ohne Satzungscharakter fungiert der Flächennutzungsplan als Planungsgrundlage zu Standortfindungen, zur Information der Bürger und Investitionswilliger sowie interessierter Behörden. Die Inhalte eines Flächennutzungsplanes ergeben sich aus § 5 Abs. 2 BauGB.

Bei der Erstellung städtebaulicher Pläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind von dem Träger der Bauleitplanung bereits aufgrund der Bestimmungen des BauGB die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Das Ziel ist die Erstellung eines einheitlichen Landschaftsplanes für die Gemeinde Grünheide (Mark) mit ihren Ortsteilen. Dabei soll der Landschaftsplan den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft bewerten und die Erfordernisse und Maßnahmen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege darstellen. Insbesondere für den parallel erarbeiteten Flächennutzungsplan (FNP) soll der Landschaftsplan Planungsgrundlagen sowie das entsprechende Abwägungsmaterial der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege liefern.

### Integration des Landschaftsplans in den FNP

Im FNP Grünheide (Mark) werden folgende Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB mit landschaftsplanerischen Zielstellungen aufgenommen:

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: Grünflächen wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe

Grünflächen dienen u. a. der Naherholung der Bevölkerung, der Auflockerung der Bebauung und der Verbesserung des Kleinklimas. Durch die Ausweisung einer Grünfläche ist es auch möglich, ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in die Bauleitplanung einzubeziehen oder „ökologische Nischen“ vor einer Beeinträchtigung zu schützen sowie den Ausgleich für Beeinträchtigungen in den FNP zu integrieren.

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB: Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

Solche Darstellungen von Flächen können für Natur und Landschaft bei angemessener Gestaltung von erheblicher Bedeutung sein. Sie sind ggf. auch als Ausgleichsflächen geeignet, wenn durch die Bauleitplanung Wasserflächen, der Wasserhaushalt oder Flächen mit vergleichbaren Funktionen beeinträchtigt werden. Wasserflächen als Bestandteile von Grünflächen bedürfen keiner gesonderten Darstellung.

§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB: Wald

Die Definition von Wald nach § 2 LWaldG Brandenburg ist für die Bauleitplanung übernommen worden. Demnach ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Allein diese Darstellung ist aber häufig nicht ausreichend. Von größerer Bedeutung ist es, welche Funktionen das LWaldG dem Wald zuspricht. Somit sollte bei dieser Darstellung zugleich die betreffende Waldfunktion genannt werden, denn ein großer Teil dieser Funktionen deckt zugleich Belange ab, die in der Bauleitplanung für Natur und Landschaft von Bedeutung sind.

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine solche Ausweisung ist empfehlenswert, wenn auf der Fläche noch Maßnahmen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege durchgeführt werden sollen, die konkret vorzunehmenden Maßnahmen aber noch nicht festliegen.

Mit dieser Darstellung soll die Integration der Landschaftsplanung in die Bauleitplanung auf der Ebene des FNP gefördert und darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen aus Anlass von Eingriffen in Natur und Landschaft gewährleistet werden. Für eine solche Darstellung von Flächen ist es nicht erforderlich, dass diese bereits schützenswert sind. Es genügt, dass die Fläche sich mit oder ohne Pflegemaßnahmen entsprechend entwickeln kann.

### **Nachrichtliche Übernahmen Natur- und Landschaftsschutz**

Es ist zu unterscheiden zwischen nationalem und europäischem Gebietsschutz. National geschützte Teile von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiete - NSG, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete - LSG, Naturparks, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope) werden in den §§ 20 bis 30 BNatSchG geregelt. Durch die §§ 31 bis 36 BNatSchG werden die für die europäischen Schutzgebiete des Netzes „Natura 2000“ (FFH (Fauna-Flora-Habitat) - und Vogelschutzgebiete) geltenden Richtlinien (FFH- und Vogelschutz-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl FFH-Gebiete, also europäisch geschützte Gebiete, als auch nationale Schutzgebiete sowie geschützte Bereiche von Natur und Landschaft, insbesondere geschützte Biotopflächen. Die folgenden Schutzgebiete befinden sich im Untersuchungsraum:

- FFH-Gebiet „Löcknitztal“
- FFH-Gebiet „Maxsee“
- FFH-Gebiet „Mügelspreeniederung“
- FFH-Gebiet „Spree“

- FFH-Gebiet „Rotes Luch Tiergarten“
- NSG „Löcknitztal“
- LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“
- LSG „Niederungssystem der Zinndorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“

Detaillierte Beschreibungen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

### 8.3 UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese zum einen einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen und zum anderen sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung (ER) zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung auf der Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt in Brandenburg i.d.R. die Erarbeitung eines Landschaftsplanes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der UP sind, werden in einem Umweltbericht (UB) dargelegt.

Hinsichtlich der zu bearbeitenden Inhalte gibt es zwischen Landschaftsplan und UB zahlreiche Überschneidungen. So sind die zu betrachtenden Schutzgüter, bis auf die Schutzgüter „Mensch“ sowie „sonstige Kultur- und Sachgüter“, in der Bestandsaufnahme und Bewertung gleich.

Der Umweltbericht stellt als eigenes Dokument einen gesonderten Teil der Begründung dar. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a sowie 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie Darstellungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG, BbgNatSchAG).

Siehe Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung Stand: Januar 2025 trias Planungsgruppe.

## 9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

### 9.1 SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHEN

#### 9.1.1 Sonderbauflächenausweisung

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) u. a. als Sonderbauflächen (**S**) dargestellt werden. Aus den Sonderbauflächen können in einem Bebauungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) Sondergebiete (**SO**), die der Erholung dienen oder sonstige Sondergebiete (**SO**) entwickelt werden. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
- Ladengebiete,

- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
- Hochschulgebiete,
- Klinikgebiete,
- Hafengebiete,
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grünheide (Mark) werden die bestehende Sonderbauflächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, sowie neu ausgewiesene Sonderbauflächen dargestellt.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark) werden neben den in Kapitel Teil A3 – 5 Funktion „Fremdenverkehr und Erholung“ genannten Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete, Camping und (Freizeit und) Erholung auch sonstige vorhandene und geplante Sonderbauflächen für:

- ein Vorranggebiet Windenergienutzung (Kapitel 7),
- Solarthermie (Kapitel 7),
- Photovoltaik-Freiflächenanlage (Kapitel 7),
- Hotel,
- Bildung/ Forschung und Entwicklung,
- Sport (Kapitel 2.9),
- Klinik,
- Nahversorgung und
- Russische Botschaft

ausgewiesen. Diese Flächen werden im FNP gesichert.

## 9.2 BAU- UND KULTURDENKMALE

Im Flächennutzungsplan wurden die Bau- und Kulturdenkmäler laut dem nachrichtlichen Verzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) die Kulturdenkmäler der Denkmalliste (Stand: 31.12.2021) des Landes Brandenburg für den Landkreis Oder-Spree eingetragen. Das Planwerk beinhaltet die nachrichtliche Übernahme, wie in § 5 Abs. 4 BauGB geregelt, der nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen, sowie Einzeldenkmäler.

**Tabelle 49: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oder-Spree (Stand: 31.12.2021)**

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Am Schlösschen 12	Villenanlage mit Park
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Neue Erknerstraße	Sowjetisches Ehrenmal
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Karl-Marx-Straße	Kirche „Zum Guten Hirten“ mit benachbarter Grabanlage und Nonnenglocke auf dem Waldfriedhof
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Karl-Marx-Straße 25	Wohnhaus mit Hofgebäude
Hangelsberg	Grünheide (Mark)	Berliner Damm 4, 5	Villa „Haus Stensjöholm“

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung
Hangelsberg	Grünheide (Mark)	Hauptstraße 41	Kirche
Hangelsberg	Grünheide (Mark)	Straße der Befreiung 12	Bahnhofsempfangsgebäude mit Abort- und Aufenthaltsgebäude sowie Beamtenwohnhaus mit Nebengebäude, Bahnmeisterei und straßenseitiger Grundstückseinfriedung
Kagel	Grünheide (Mark)	Gerhart-Hauptmann-Straße 20	Dorfschmiede
Kagel	Grünheide (Mark)	Gerhart-Hauptmann-Straße 25	Dorfkirche mit Schulhaus und Kriegerdenkmal
Kienbaum	Grünheide (Mark)	Neue Dorfstraße	Dorfkirche
Schmalenberg	Grünheide (Mark)		Försterei Schmalenberg mit Forsthaus, Stallgebäude und Scheune

Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oder-Spree. Stand: 31.12.2023.

### 9.3 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gebiet der Gemeinde Grünheide (Mark) befinden sich mehrere Bodendenkmäler, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

**Tabelle 50: Liste Bodendenkmale Gemeinde Grünheide (Mark) (Stand 31.12.2023)**

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Grünheide (Mark)	3 4	Siedlung Bronzezeit	90405
Grünheide (Mark)	10	Gräberfeld Bronzezeit	90406
Grünheide (Mark)	1 2	Schloss Neuzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte	90407
Grünheide (Mark)	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter	90408
Grünheide (Mark)	1 2	Pechhütte Neuzeit	90409
Kagel	3	Siedlung Völkerwanderungszeit, Einzelfund Neolithikum, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	60726
Kagel	3	Siedlung Neolithikum, Siedlung Urgeschichte	90410
Hangelsberg	2	Siedlung Urgeschichte	90413
Hangelsberg	1	Siedlung Eisenzeit	90415
Hangelsberg	1	Siedlung Steinzeit	90416
Hangelsberg	9	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	91054
Hangelsberg	8	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neolithikum	91067



Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Boden- denkmal- nummer
Hangelsberg	1	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum	91068
Hangelsberg, Kienbaum	2 5	Siedlung Steinzeit, Siedlung Urgeschichte	90411
Hangelsberg, Mönchwinkel	1 2	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Neolithikum	90951
Hangelsberg, Trebus	6 2	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Einzelfund Urgeschichte	91065
Mönchwinkel	1	Siedlung Steinzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit	90942
Mönchwinkel	1	Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung Steinzeit	90949
Mönchwinkel	2	Siedlung Steinzeit	90950
Mönchwinkel	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Urgeschichte	90953
Mönchwinkel	1	Siedlung Steinzeit	90954
Mönchwinkel	1	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	90955
Mönchwinkel	1	Siedlung Steinzeit	90956
Mönchwinkel	1	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum	90957
Mönchwinkel, Spreeau	1 3	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	90943
Mönchwinkel, Spreeau	2 3	Siedlung Urgeschichte	90952
Spreeau	1	Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Neolithikum	90939
Spreeau	1	Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	90940
Spreeau	1 6	Siedlung Neolithikum, Grab Neolithikum	90941
Spreeau	2	Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	90944
Spreeau	2	Siedlung Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit	90945
Spreeau	1 2	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit	90946
Spreeau	2	Siedlung Urgeschichte	90947
Spreeau	1	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	90948
Spreeau	1	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	90958
Spreeau	1	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit	90959

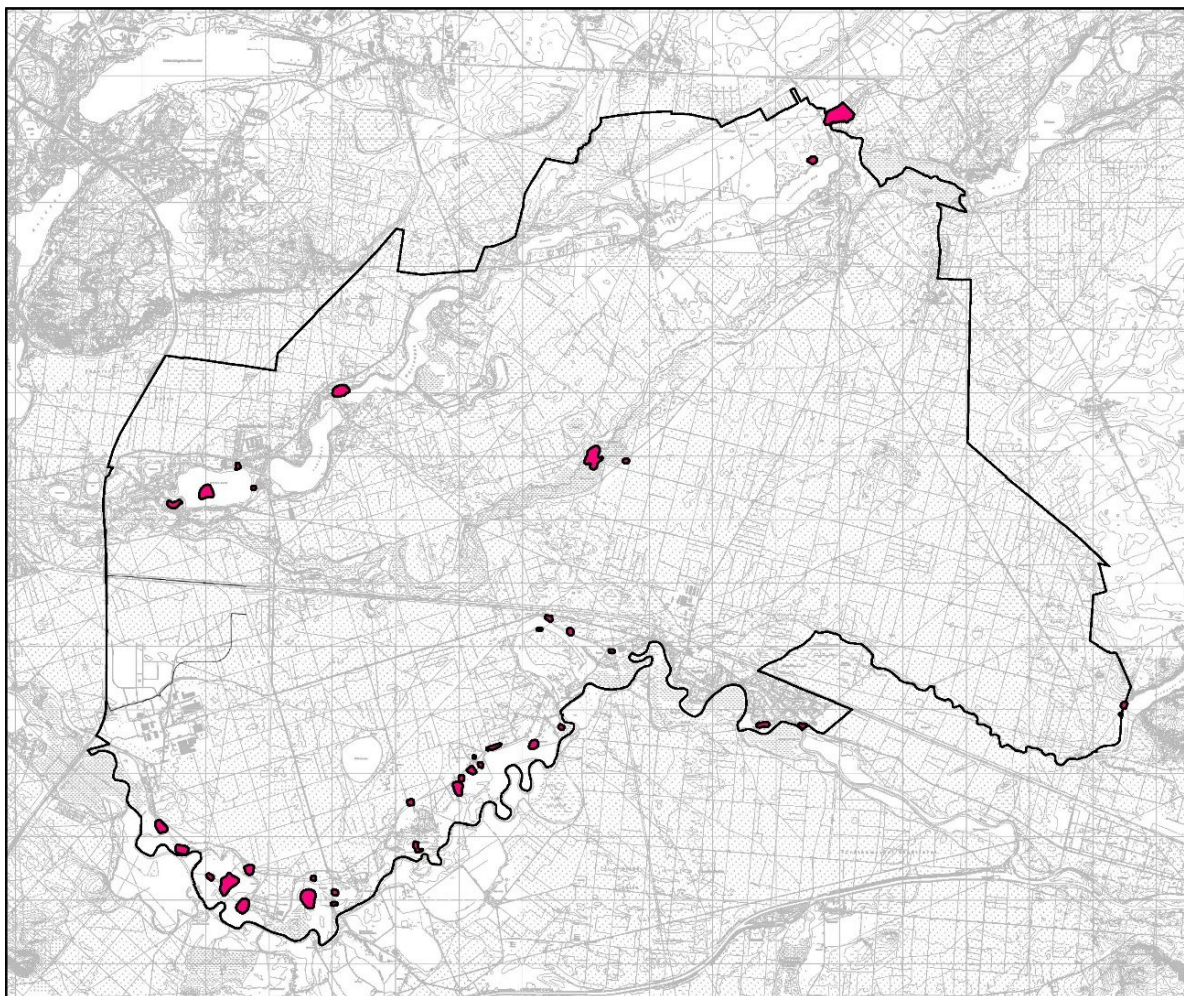
Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oder-Spree. Stand: 31.12.2021.

Der Schutz von Bodendenkmälern ist Ländersache, so dass auf Landesebene die wichtigsten Regelungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) und im Brandenburgischen Denkmalpflegegesetz (BbgDPfIG) getroffen sind.

Bei der Planung ist zu beachten, dass nach § 11 BbgDSchG eine Meldepflicht für die Entdeckung von Bodendenkmälern an die zuständigen Denkmalbehörden besteht. Bei Nutzungs- und Bauvorhaben auf Bodendenkmälern haben die zuständigen Behörden die Interessen des Grundstückseigentümers, z. B. an Baufreiheit und wirtschaftlicher Nutzbarkeit, gegen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Bodendenkmals abzuwägen. Gegebenenfalls können im Rahmen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 BbgDSchG) Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um eine möglichst schonende Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu ermöglichen.

Bodendenkmäler sind nicht nur unter denkmalpflegerischen, sondern auch unter umwelt- und raumplanerischen Gesichtspunkten zu betrachten. Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Infrastrukturmaßnahmen oder Naturschutzinitiativen müssen die Belange des Bodendenkmalschutzes berücksichtigt und mit anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen in Einklang gebracht werden. Relevant sind hier z. B. Umweltverträglichkeitsprüfungen, Landschaftsplanung oder Regionalplanung.

**Abbildung 46: Bodendenkmäler**



Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Stand: 29.09.2023.

## 9.4 ALTLASTEN

Als Quelle für das Vorkommen und den Zustand der Altlasten im Untersuchungsgebiet steht das Altlastenkataster des Landkreises Barnim mit dem Stand vom März 2023 zur Verfügung. Jedoch ist hier die Datenaufnahme ein kontinuierlicher Prozess, so dass weitere Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden können. Die nachfolgende Tabelle listet alle Altlastenflächen auf und gibt eine Übersicht über den Status sowie die Grundwasserschutzfunktion des anstehenden Bodens.

**Tabelle 51: Altlasten im Untersuchungsgebiet**

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Art	Status	GW-Schutzfunktion
0224670085	Mülldeponie Hangelberg	Sanierte Altablagerung		
0224670109	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670110	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670111	Neu Finkenstein	Sanierte Altablagerung		
0224670112	MK Alt-Buchhorst	Sanierte Altablagerung		

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Art	Status	GW-Schutz- funktion
0224670114	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670115	MK Spreewerder	Sanierte Altablagerung		
0224670116	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670117	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670118	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670119	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670120	MK Kienbaum	Sanierte Altablagerung		
0224670121	Müllkippe	Sanierte Altablagerung		
0224670122	Fäkalienablaßplatz	Sanierte Altablagerung		
0224670159	Müllkippe GVZ Freienbrink	Sanierte Altablagerung		
0224671038	Meliorationsgenossenschaft Spreeau	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671095	Hof Kagel	Sanierter Altstandort		
0224671146	Betriebsgrundstück Fang- schleuse Grünheide (Mark)	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671148	Holzausformung Hangels- berg	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671149	Bootshaus am Werlsee	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671151	Tierproduktionsanlage im OT. Sieverslake	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671159	Lager- und Verwaltungskom- plex Freienbrink	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671274	Zufahrt zum Holzlagerplatz	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0224671287	ehemalige Tankstelle Kagel	Sanierter Altstandort		
0224675021	NVA-Objekt Kagel	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		
0512640088	Munitionsfabrik Fa. P. Schwenke	Altlastverdächtige Flä- che-Altstandort		

Quelle: LK Oder-Spree 2023

Weiterhin befinden sich innerhalb der Gemeinde Grünheide (Mark) mehrere ehemalige Erdgastiefbohrungen. Die Bohrpunkte sind als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln und im weiteren Umkreis ist eine Inhomogenität hinsichtlich der Standsicherheit nicht auszuschließen (weitere Ausführungen und Verortung unter Kapitel „Flächen für die Rohstoffgewinnung“).

## 9.5 KAMPFMITTEL

Im Gemeindegebiet ist mit Kampfmitteln belastet. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird bei einem konkreten Bauvorhaben notwendig und ist beizubringen. Über die Bescheinigung entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

## 9.6 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN

Folgende genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes Grünheide (Mark):

**Tabelle 52: Genehmigungsbefürftige Anlagen in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4. BImSchV
Hangelsberg	PANTA 181 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, (Grünheide-Mark)	Zwischenlager für nicht gefährliche Abfälle	426492	5806717	8.12.2V
Hangelsberg	PANTA 181 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, (Grünheide-Mark)	Lager für Pyrotechnik Hangelsberg	426473	5806732	9.3.2V
Spreeau	EDEKA Handelsgesellschaft Minden-Hannover mbH	Kälteanlage II	418741	5804417	10.25V
	LIQVIS GmbH	LNG Betankungsanlage für Schwerlastverkehr	418171	5804955	9.1.1.2V
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Anlage zur Herstellung von Kraftfahrzeugen	418100	5806130	3.24G
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Gießerei	418100	5806140	3.8.1EG
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Lackiererei	418110	5806140	5.1.1.1EG
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Fertigung Kunststoff (Lackiererei)	418100	5806130	5.1.1.2V

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4. BImSchV
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Fertigung Batteriepacks (Pulverbeschichtung)	418100	5806130	3.10.2V
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	temporärer Recyclingplatz	418110	5806140	8.11.2.4V

Quelle: Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2

Die Abfallumschlagstation der KWU Entsorgung (Heidestraße) wurde in Betrieb genommen.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde im Jahr 2022 erteilt.

Die Anlagenerweiterung der Tesla Manufacturing Brandenburg SE wurde bereits nach BImSchG genehmigt. Die Anlage liegt nördlich im Gewerbegebiet GVZ Berlin Ost Freienbrink, abseits der Wohnbauflächen, weshalb keine Konflikte mit diesen zu erwarten sind. Im Ortsteil Hangelsberg befinden sich 18 Windkraftanlagen (WKA) im Genehmigungsverfahren nach BImSchG.

### Allgemeine Hinweise des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen von schweren Unfällen auf Wohngebiete, schutzbedürftige Gebiete und öffentlich genutzte Bereiche möglichst vermieden werden. Für bestehende Gemengelagen gelten das Verbesserungsgebot, das Verschlechterungsverbot und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; bei Neuplanungen ist die Entstehung solcher Konflikte zu vermeiden. Immissionschutzrechtliche Konflikte treten insbesondere in folgenden Bereichen auf:

- Wohnbereiche entlang der Hauptverkehrswege (A10, L23, L38, L231, L232, L385)
- Nachbarschaften von Wohnnutzungen und nicht wohngebietstypischen Gewerbebetrieben
- Übergänge zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohngebieten
- Bereiche zwischen Windkraft-Sonderbauflächen und Wohngebieten

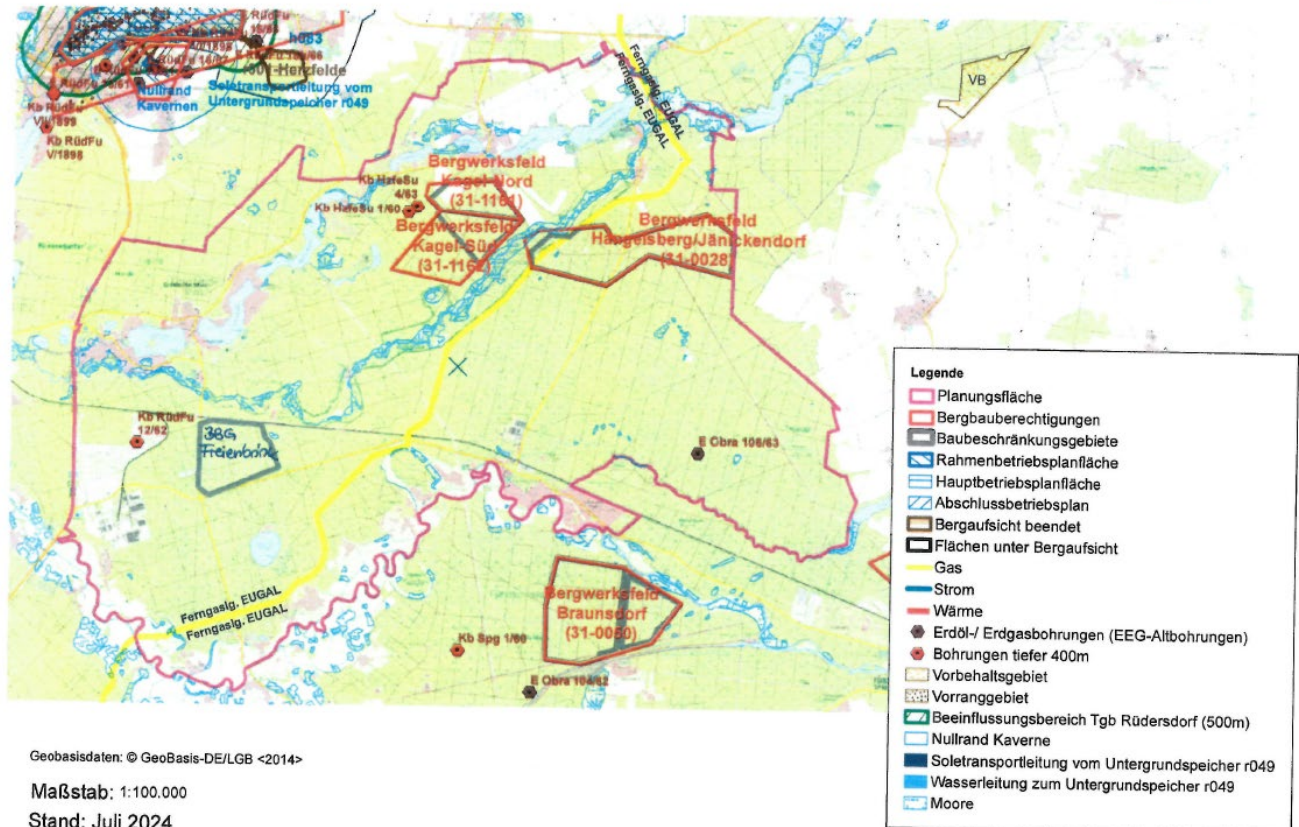
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Nachweise zu führen, dass keine Konflikte bestehen bzw. durch welche Maßnahmen diese verhindert werden können.



## 9.7 FLÄCHEN FÜR DIE ROHSTOFFGEWINNUNG

Abbildung 46: Bestehendes Bergrecht

FNP Grünheide (Mark)  
Az.: 74.21.45-4-130



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2014>

Maßstab: 1:100.000

Stand: Juli 2024

Quelle: Eigene Darstellung

### Bestehende Bergwerksfelder in der Gemeinde Grünheide (Mark)

Die Bergwerkseigentume wurden im Ergebnis einer geologischen Lagerstättenerkundung von der Staatlichen Vorratskommission für nutzbare Ressourcen der Erdkruste der DDR verliehen und nachfolgend auf der Grundlage der Regelungen des Einigungsvertrages bestätigt. Es handelt sich um aufrechterhaltene Bergwerkseigentume im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 151 Bundesberggesetz. Ein Bergwerkseigentum ist von der Laufzeit her unbefristet.

Bei einem Bergwerkseigentum handelt es sich um ein grundstückgleiches Recht. Auf das Bergwerkseigentum entsprechend anwendbar sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, z. B. zur Übertragung des Eigentums oder zur Belastung mit einem Recht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der aus dem Bergwerkeigentum hervorgehenden Rechte durch ein mit dem Bergbau konkurrierendem Vorhaben kann zu Entschädigungsforderungen der Rechtsinhaberin führen.

Im nördlichen Bereich der Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich vollständig das Bergwerksfeld „Kagel-Nord“ (31-1161), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt. Weiterhin befindet sich das Bergwerksfeld „Kagel Süd“ (31-1162) in der Gemeinde,



welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen" berechtigt. Die aktuelle Inhaberin beider Bergwerksfelder ist das Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg.

Im östlichen Bereich der Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich das Bergwerksfeld „Hangelsberg/Jänickendorf" (31- 0028), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen" berechtigt. Die aktuelle Inhaberin des v. g. Bergwerksfeldes ist die Sand + Kies Union GmbH.

### **Rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiete in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

Die Rechtsgrundlagen für Baubeschränkungsgebiete sind §§ 107 bis 109 des Bundesberggesetzes (BBergG). Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des LBGR erteilt werden (§ 108 BBergG). Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde.

Folgende rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiete gibt es in der Gemeinde Grünheide (Mark):

- Im nördlichen Bereich der Gemeinde Grünheide (Mark), teilweise innerhalb des Bergwerksfeldes „Kagel-Nord" (31-1161), befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand" „BBG Kagel-Nord" (7119).
- Im nördlichen Bereich der Gemeinde, teilweise innerhalb des Bergwerksfeldes „Kagel-Süd" (31-1162), befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand" „BBG Kagel-Süd" (7120).
- Im nördlichen Bereich der Gemeinde, teilweise innerhalb des Bergwerksfeld „Hangelsberg/Jänickendorf" (31-0028), befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand" „BBG Hangelsberg/Jänickendorf" (7005).
- Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand" „BBG Freienbrink" (7003).

### **Bohrlochbergbau in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

Innerhalb der Gemeinde Grünheide (Mark) befinden sich mehrere ehemalige Erdgastiefbohrungen. Eine Überbauung der einzelnen Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss - zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln und im weiteren Umkreis ist eine Inhomogenität hinsichtlich der Standsicherheit nicht auszuschließen.

## 9.8 ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZEN

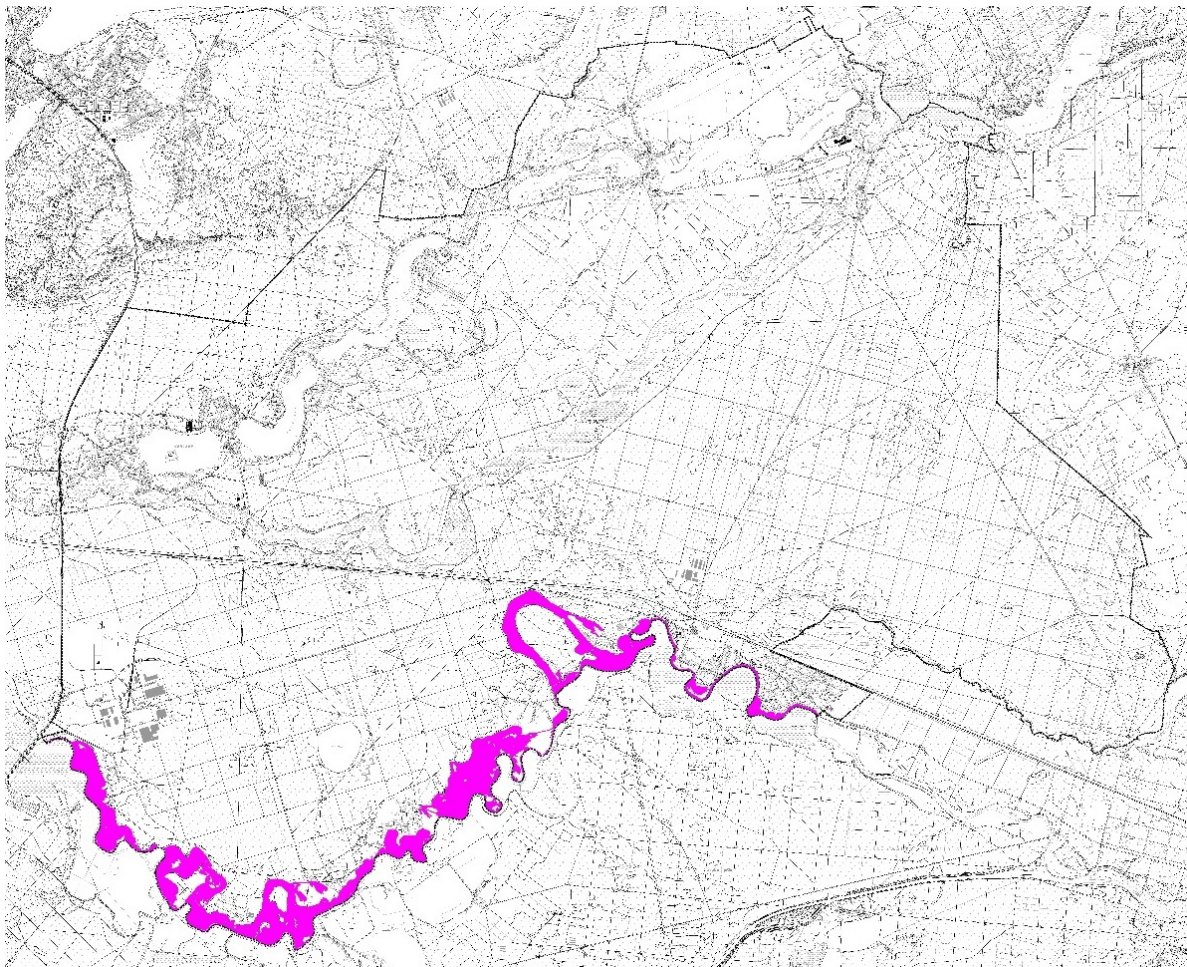
Mit der Löcknitz, dem Stöbberbach, dem Lichtenower Mühlenfließ; der Neuen Löcknitz, dem Trebuser Graben und der im Süden des Plangebietes angrenzenden Spree befinden sich nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer im Plangebiet.

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG. Bei Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Maßgaben nach §78 und §78a WHG.

Außerdem liegt das Plangebiet teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet nach §73 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach §78b und §78c WHG. Gemäß §5 Abs. 4a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete nachrichtlich zu übernehmen und im Flächennutzungsplan zu vermerken.

Im südlichen Randbereich der Gemeinde Grünheide (Mark) sind im Verlauf der Spree festgesetzte Überschwemmungsgebiete des Landes Brandenburg nachrichtlich übernommen.

**Abbildung 47: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**



Quelle: Übernahme aus dem Geoportal Landesamt für Umwelt Brandenburg, Stand 12.05.2023.

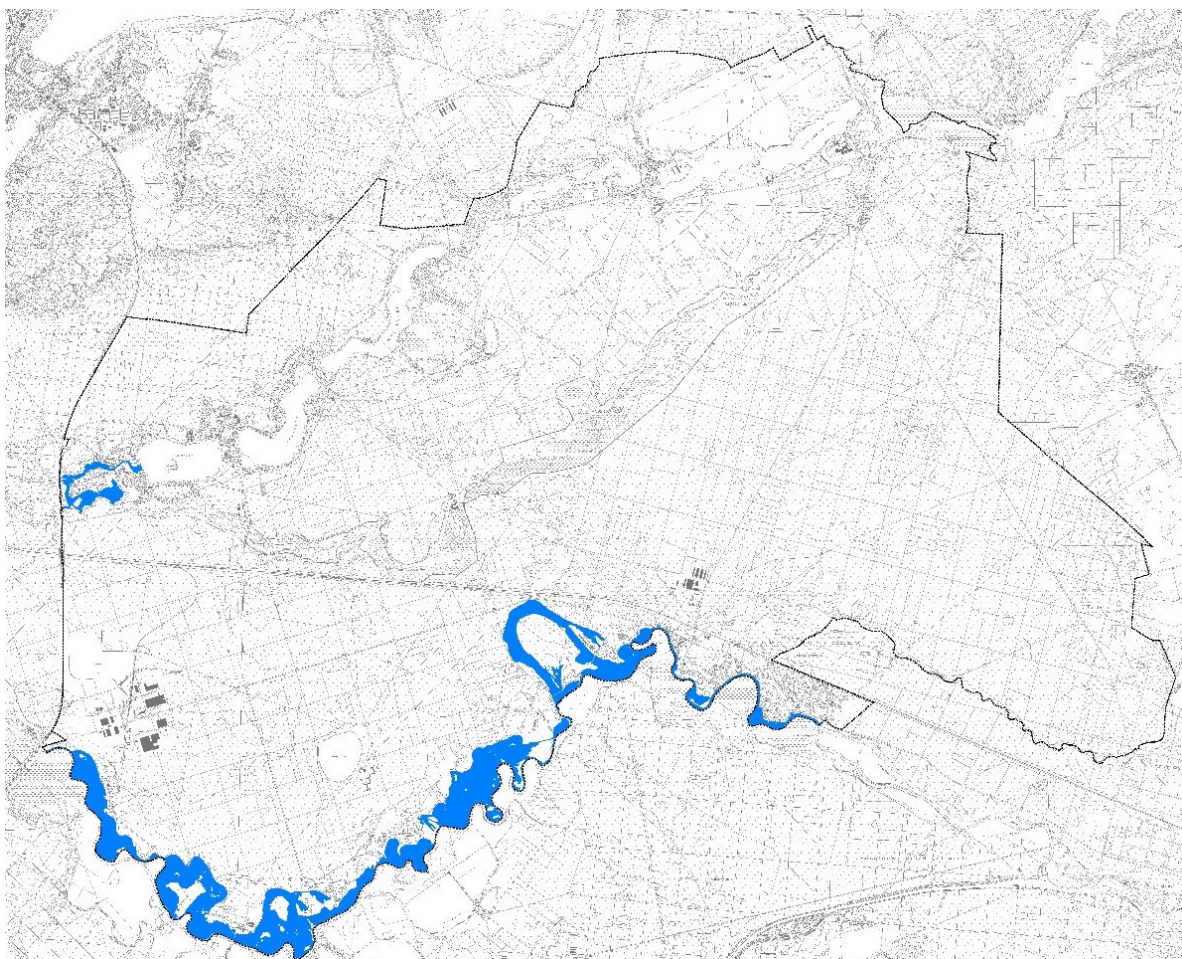


Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Bauvorhaben finden sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das die europäischen Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRMRL) in nationales Recht umsetzt.

Das WHG regelt in § 78, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch unzulässig ist. Ausnahmen von dieser Regelung sind nach § 78 Abs. 2 möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist ebenfalls unzulässig und in § 78 Abs. 4 WHG näher geregelt. Ausnahmen sind hier in § 78 Abs. 5 WHG festgelegt und bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Neben den Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG wurde die neue Gebietskategorie der Risikogebiete (nach § 73 WHG) eingeführt. Risikogebiete sind Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko, das auf der Grundlage einer Bewertung der Hochwasserrisiken ermittelt wird. Für diese Gebiete sind von den zuständigen Behörden Gefahren- und Risikokarten zu erstellen (vgl. § 74 Abs. 2 WHG und § 74 Abs. 4 WHG). Auf der Grundlage der Gefahren- und Risikokarten sind Risikomanagementpläne (§ 75 WHG) aufzustellen. Sie enthalten Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen eines Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit an oberirdischen Gewässern.

**Abbildung 48: Hochwasserrisikogebiete (HQ-extrem)**



Quelle: Übernahme aus dem Geoportal Landesamt für Umwelt Brandenburg.

Im Bereich der Gemeinde Grünheide (Mark) befinden sich Extremhochwasserrisikogebiete (HQ-extrem) im Bereich der Spree und der Löcknitz. Diese Flächen wurden ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebiets-einheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:

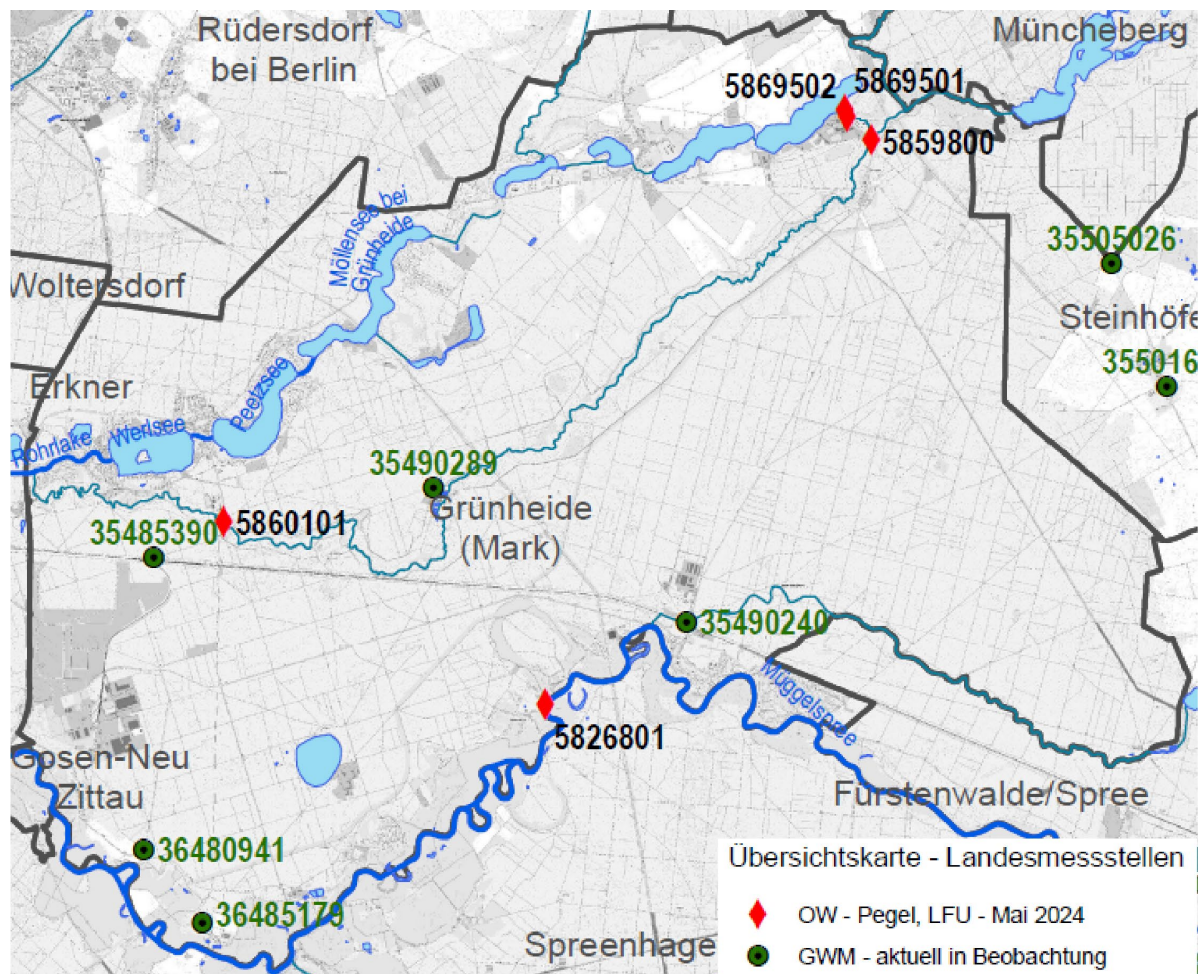
<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/>

Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK „Löcknitz-Spree“. Dieses GEK liegt vor und der Endbericht kann unter <https://www.wasserblick.net/servlet/is/87936/> (Regionalbereich Süd) nachgelesen werden. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden: [www.apw.brandenburg.de](http://www.apw.brandenburg.de) (Themen Wasserrahmenrichtlinie).

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Entsprechend der BbgGewEV von 2008 ist die Müggelspree vom Unterwasser des Wehres Große Tränke bis zur Landesgrenze Berlin ein Gewässer I. Ordnung für deren Unterhaltung das Land Brandenburg gemäß § 79 Absatz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zuständig ist. Eine Erschwerung der zukünftigen Unterhaltung, gemäß den gesetzlichen Vorschriften §§ 38, 39 und 41 WHG sowie § 84 BbgWG, ist zu vermeiden. Hierzu ist u. a. die Zugänglichkeit zum Gewässer und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Randstreifens zu gewährleisten.

**Abbildung 49: Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg**



Quelle: Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserversorgung 1 und 2

In der Gemeinde Grünheide (Mark) befinden sich mehrere Grund- und Oberflächenwassermessstellen der Landesmessnetze. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein und Baubeginn/-Ende sind anzuzeigen.

### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz (BRP HV)**

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz, die im BRP HV festgelegt wurden, sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Folgende Ziele und Grundsätze sind im BRP HV festgelegt:



## **I. Allgemeines**

### **1. Hochwasserrisikomanagement**

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.1.2 (G) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

### **2. Klimawandel und -anpassung**

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

I.2.2 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.

### **3. Grenzüberschreitende Koordinierung**

I.3 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebiets-einheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

## **II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen**

### **1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG**

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen

von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

II.1.4 (G) Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. Auf Flächen nach Satz 1 und Satz 2 sollen den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Klimaschutzes oder eines anderen öffentlichen Interesses dies notwendig machen und ein zeit- und ortsnahe Ausgleich des Retentionsraumverlusts vorgesehen ist. Satz 4 gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.5 (G) Werden im Zuge des Ausbaus von Gewässern sowie des Ausbaus, des Neubaus oder der Beseitigung von Bundeswasserstraßen raumbedeutsame Renaturierungsmaßnahmen geplant, die zur Senkung des Hochwasserrisikos führen können, sollen diese Renaturierungsmaßnahmen bei Bedarf auf geeignete Weise räumlich gesichert werden.

II.1.6 (G) Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden, soweit sie in der zum Zeitpunkt der Sicherung geltenden Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramms enthalten und noch nicht in Bau oder Betrieb sind.

II.1.7 (G) Negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, sollen vermieden werden.



## **2. Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG**

II.2.1 (G) Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG, die noch nicht wasserrechtlich vorläufig gesichert wurden, sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden. § 76 Absatz 3 WHG bleibt unberührt.

II.2.2 (G) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:

1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.

2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,

2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,

3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.

## **3. Ergänzende Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG**

II.3 (G) In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und

Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,

2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,

3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern. Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.

### **III. Schutz vor Meeresüberflutungen**

*Trifft für die Gemeinde nicht zu, deshalb hier nicht gesondert ausgeführt.*

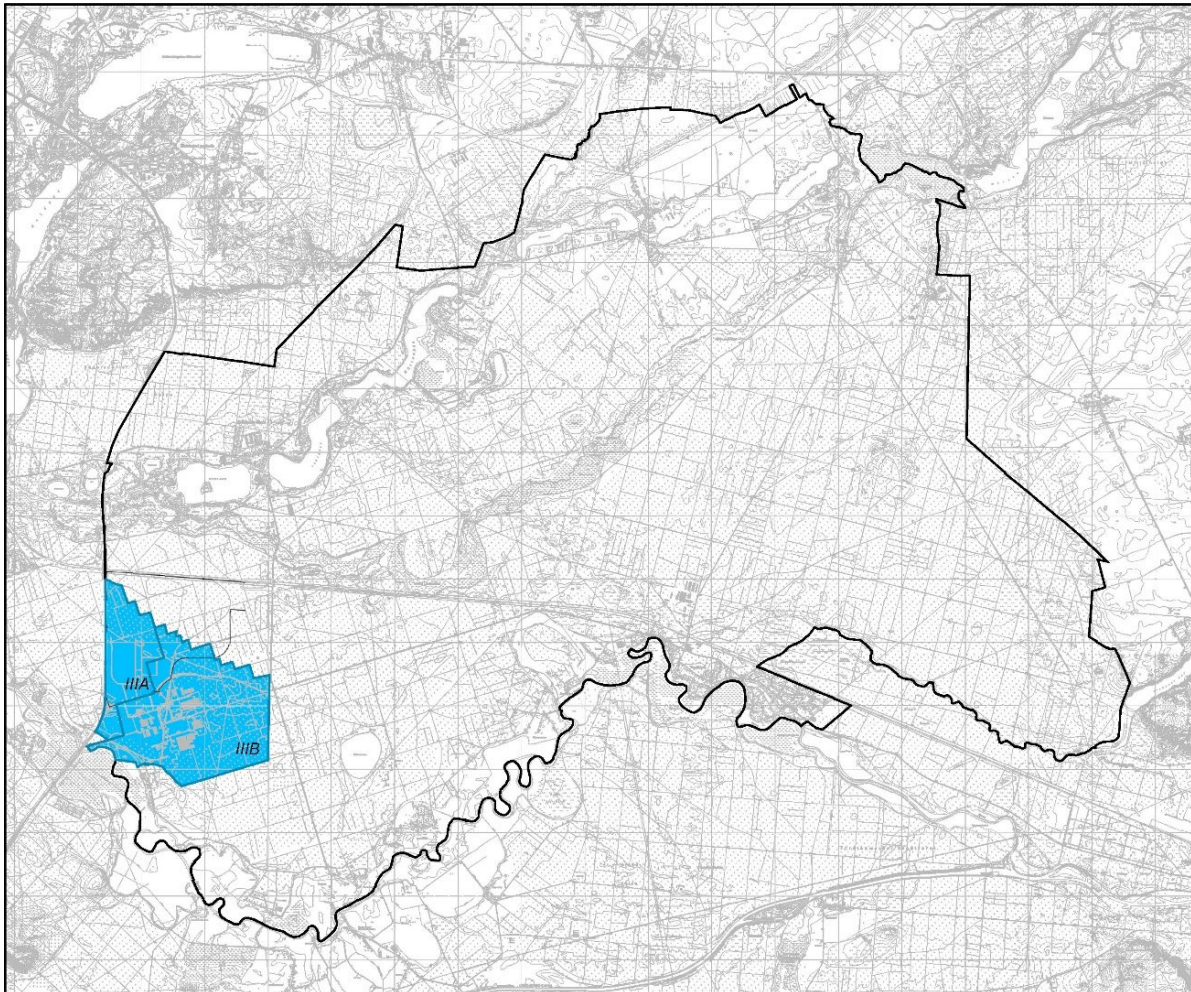
## **9.9 TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Am westlichen Rand des Gemeindegebietes von Grünheide (Mark) befinden sich Teile des Trinkwasserschutzgebietes III A und III B der Wasserfassung Hohenbinden des Wasserwerks Erkner. Die Trinkwasserbrunnen liegen nicht im Gemeindegebiet Grünheide (Mark).

Das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Erkner, Neu Zittauer Straße und Hohenbinder Straße wird auf Grund einer geplanten Fassungserweiterung in der Hohenbinder Straße nordöstlich erweitert. Die genaue Festlegung wird jedoch erst nach Abschluss der Brunnenerrichtungen vorgenommen und steht somit noch nicht final fest.

Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten ist in § 51 und § 52 WHG geregelt. In § 51 Abs. 2 WHG heißt es, dass Trinkwasserschutzgebiete nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen zu unterteilen sind.

**Abbildung 50: Trinkwasserschutzzonen**



Quelle: Eigene Darstellung

In der Regel wird das Wasserschutzgebiet in drei Schutzzonen eingeteilt. Der Fassungsbereich, der die erste Schutzzone beschreibt, umfasst einen Umkreis von 10 Metern um den jeweiligen Brunnen. Hier sind nur Tätigkeiten erlaubt, die der Aufrechterhaltung der Wassergewinnung dienen. Das Gebiet dieser Zone ist in der Regel gegen unbefugtes Betreten gesichert. Eine Flächennutzung findet grundsätzlich nicht statt. Daran schließt sich die engere Schutzzone (Schutzzone 2) an. Sie ist so bemessen, dass das Grundwasser von der äußersten Grenze der Zone bis zum Brunnen eine Fließzeit von mindestens 50 Tagen benötigt und dabei eine Strecke von mindestens 100 Metern zurücklegt. Sie dient dem Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen. Die weitere Schutzzone soll in der Regel das gesamte Einzugsgebiet umfassen. Bei sehr großen, langgestreckten Einzugsgebieten kann die Zone 3 in Fließrichtung bis zu einer Entfernung von 4 km von der Wasserfassung begrenzt werden. Alternativ wird im Land Brandenburg zur Abgrenzung der Zone III auch die Linie herangezogen, von der das Grundwasser 30 Jahre Fließzeit bis zum Brunnen benötigt (30-Jahre-Isochrone).

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen basieren auf dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG), der Wasserschutzgebietsverordnung des jeweiligen Schutzgebietes sowie weiteren Rechtsvorschriften. Einzelheiten zu den in diesen Wasserschutzgebieten geltenden Verboten und Nutzungsbeschränkungen können bei der Unteren Wasserbehörde

des Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt, in dem/der sich das Wasserschutzgebiet befindet, erfragt werden. Bei kreisübergreifenden Wasserschutzgebieten sind die unteren Wasserbehörden für den auf ihrem Kreisgebiet liegenden Teil des Wasserschutzgebietes zuständig. Eine Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen des Schutzgebietes ist nach § 52 Abs. 1 WHG möglich, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

## **9.10 ÜBERÖRTLICHE LEITUNGEN**

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen ober- und unterirdische überörtliche Leitungen. In Bezug auf diese ist insbesondere der entsprechende Schutzstreifen der Energieleitungen zu beachten. Hieraus ergeben sich einzuhaltende Mindestabstände oder eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Im Bereich von Freileitungen sind dabei die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte Abstände nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen — Verband der Elektrotechnik Elektronik Informations-technik e. V. — (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten. Die Beachtung des Schutzstreifens und der daraus resultierenden einzuhalten-den Mindestabstände oder eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gilt auch für betroffene Erdgasleitungen. Konkreter wird im Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ der GASCADE Gastransport GmbH auf die einzuhaltenden und zu berücksichtigenden Auflagen eingegangen.

### **OPAL (Ostsee-Pipeline-Anbindungsleitung)**

Die OPAL (Ostsee-Pipeline-Anbindungsleitung) ist eine DN-1400-Pipeline, die Erdgas von Lubmin in Mecklenburg-Vorpommern nach Süden durch Brandenburg und Sachsen transportiert. Sie verbindet die Nord-Stream-1-Pipeline mit der deutsch-tschechischen Grenze bei Olbernhau/Brandov. In Olbernhau/Sayda besteht Anschluss an die Transgas-Pipeline aus der Ukraine über Tschechien sowie an STEGAL nach Sachsen und Thüringen, die wiederum Verbindungen zu MIDAL und JAGAL hat. Die Pipeline wurde im August 2011 in Betrieb genommen. Die OPAL ist eine von zwei Pipelines, die die Ostseepipeline Nord Stream an das europäische Erdgas-Fernleitungsnetz in Deutschland anschließen, die andere ist die Nordeuropäische Erdgasleitung (NEL) Richtung Hamburg. Die Leitung läuft von Nordost bis Südwest durch die Gemeinde Grünheide (Mark).

### **JAGAL (Jamal-Gas-Anbindungsleitung)**

Die JAGAL (Jamal-Gas-Anbindungsleitung) besteht aus der nördlichen JAGAL I, die südlich in die JAGAL II übergeht und anschließend an die STEGAL anschließt. Die JAGAL I wurde in zwei Bauabschnitten errichtet und führt als DN-1400-Pipeline über eine Länge von 11 Kilometern von der polnischen Grenze bis nach Mallnow. Der zweite Bauabschnitt erstreckt sich von dort aus als DN-1200-Pipeline über 97 Kilometer bis nach Baruth (Brandenburg). Der zweite Abschnitt wurde im Jahr 1997 fertiggestellt und verläuft von Nordosten bis Südosten quer durch das Gemeindegebiet von Grünheide (Mark). Die anschließende JAGAL II ist ebenfalls eine DN-1200-Pipeline und führt auf einer Strecke von 230 Kilometern von Baruth bis zum thüringischen Rückersdorf, wo sie abschließend auf die STEGAL trifft.

## Europäische Gas-Anbindungsleitung (EUGAL)

Die Europäische Gas-Anbindungsleitung (EUGAL) ist eine Erdgas-Pipeline von der deutschen Ostseeküste bis Tschechien. Sie wurde 2019 über etwa 480 Kilometer von Lubmin in Mecklenburg-Vorpommern nach Deutschneudorf in Sachsen und weiter in die Tschechische Republik parallel zur bestehenden OPAL-Pipeline errichtet. Gascade ist der Hauptprojekträger mit 50,5 % Beteiligung, während Fluxys Deutschland GmbH, Gasunie Deutschland Transport Services GmbH und Ontras Gastransport GmbH jeweils 16,5 % halten. Die Leitung besteht größtenteils aus zwei Strängen mit einem Außendurchmesser von 1420 mm. Der erste EUGAL-Strang ist seit dem 1. Januar 2020 in Betrieb. Die vollständige Inbetriebnahme erfolgte am 1. April 2021 mit dem zweiten Strang und der Verdichterstation Radeland 2. Die Leitung erreicht damit ihre maximale Transportkapazität von 55 Milliarden m<sup>3</sup> Erdgas pro Jahr. Die Leitung läuft von Nordost bis Südwest durch die Gemeinde Grünheide (Mark).

## Mineralölleitung

Im Gebiet der Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich eine unterirdische Mineralölleitung der Mineralölverbund GMBH Schwedt (MVL). Die Leitung verläuft in derselben Trasse, quer durch das Gemeindegebiet, in der auch die Gasleitungen OPAL, JAGAL und EUGAL verlaufen.

**Tabelle 53: Übersicht des Leitungsbestandes in der Gemeinde Grünheide (Mark)**

Typ	Name	Schutzstreifen in m	Netzbetreiber
Erdgasleitung	Fernleitung EUGAL Strang 2	12	GASCADE Gastransport GmbH
Erdgasleitung	Fernleitung OPAL	10	GASCADE Gastransport GmbH
Erdgasleitung	Anschlußleitung Kienbaum-EUGAL	8	GASCADE Gastransport GmbH
Erdgasleitung	Anschlußleitung Kienbaum	8	GASCADE Gastransport GmbH
Erdgasleitung	Fernleitung JAGAL	10	GASCADE Gastransport GmbH
Erdgasleitung	Fernleitung EUGAL Strang 1	12	GASCADE Gastransport GmbH
LWL Trasse	Kienbaum - Hartmannsdorf		SEFE Energy GmbH
Absperrstation	Kienbaum-OPAL 92775		GASCADE Gastransport GmbH
Absperrstation	Kienbaum-EUGAL 95775		GASCADE Gastransport GmbH
Absperrstation	Kienbaum 6815		GASCADE Gastransport GmbH
A+E Maßnahme	Diverse Kompensationsmaßnahmen		GASCADE Gastransport GmbH

Quelle: GASCADE Gastransport GmbH

## **Hochspannungsleitungen**

In der Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich eine 380-kV-Leitung „Preilack-Neuenhagen-Eisenhüttenstadt-Heinersdorf 547/548/444“ mit den Mastnummern von 276 bis 288.

Bei Freileitungen ist ein Schutzstreifen von bis zu 32,50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, in dem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. An den Freileitungsschutzstreifen grenzt darüber hinaus beidseitig ein Bereich mit einer Breite von ca. 15 m, in welchem eine Einwirkung auf den Freileitungsschutzstreifen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Im Freileitungsschutzstreifen darf laut Grundbucheintrag (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) nichts errichtet werden, was den Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigt oder gefährdet. Insbesondere sind Gebäude und Nutzungen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, grundsätzlich ausgeschlossen. Zudem gelten je nach Nutzung besondere Auflagen.

Ansonsten wurden die 110-KV-Leitungen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

## **Richtfunktrassen**

In der Gemeinde Grünheide (Mark) verläuft die Richtfunkstrecke „Neuenhagen – Storkow“. Im Bereich der Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 30 m radial um die Trassenachse zu beachten.

Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der Hochspannungsfreileitung sowie im Schutzbereich der Richtfunkstrecke geplant oder durchgeführt werden, müssen mit dem Betreiber vorab abgestimmt werden.

## **Lichtwellenleitkabel**

Es befinden sich Lichtwellenleitkabel im Gemeindegebiet. Die vorhandenen Trassen der Kabel und Anlagen müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Bei einer konkreten Baumaßnahme muss der Beginn und die Lage des Gebiets dem Betreiber rechtzeitig angezeigt werden.

## 10. FLÄCHENVERTEILUNG

Tabelle 54: Flächenverteilung

<b>Darstellung gemäß Flächennutzungsplan</b>	<b>in ha</b>	<b>in %</b>
Wohnbauflächen	430,6	3,4
Gemischte Bauflächen	78,2	0,6
Gewerbeflächen	496,4	3,9
Sonderbauflächen	541,1	4,3
Gemeinbedarf	18,7	0,1
Verkehrsfläche Autobahn	1,7	0,0
Verkehrsfläche	106,1	0,8
Versorgungsflächen	9,8	0,1
Grünflächen	138,6	1,1
Wasserflächen	400,6	3,2
Landwirtschaftsflächen	1.510,5	11,9
Waldflächen	8.894,1	70,1
Bahnflächen	55,9	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>12.682,3</b>	<b>100,0</b>