

Gemeinde Sprehagen

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Entwurf

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



25.02.2025 ergänzt gemäß GV-Beschluss 14.04.2025

INHALT

TEIL A1 – EINFÜHRUNG	7
1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans	7
2 Notwendigkeit.....	7
3 Plangebiet	8
4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt	9
5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf	12
5.1 Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung FNP	12
5.2 Frühzeitige Beteiligung Der Öffentlichkeit, der nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher belange	12
5.3 Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurfs des FNP sowie zur Offenlage des LP	13
5.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, der nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	13
5.5 Feststellungsbeschluss	13
5.6 Genehmigung des Flächennutzungsplans.....	14
5.7 Inkrafttreten des Flächennutzungsplans	14
5.8 Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplans.....	14
6 Rechtsgrundlagen.....	14
TEIL A2 – GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE	15
1 Allgemeines	15
1.1 Lage der Gemeinde im Grossraum.....	15
1.2 Historische Entwicklung	15
1.2.1 Ortsteil Braunsdorf	15
1.2.2 Ortsteil Hartmannsdorf	15
1.2.3 Ortsteil Markgrafpieske	15
1.2.4 Ortsteil Spreenhagen	16
1.3 Siedlungsstruktur.....	17
1.3.1 Ortsteil Braunsdorf	17
1.3.2 Ortsteil Hartmannsdorf	17
1.3.3 Ortsteil Markgrafpieske	17
1.3.4 Ortsteil Spreenhagen	18
1.4 Natürliche Grundlagen, Landschaft und Umwelt	18
2 Überörtliche Planungen.....	19
2.1 Landesplanung.....	19
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm	19
2.1.2 Landesentwicklungspläne	19
2.1.3 Klimaplan Brandenburg.....	23

2.1.4	Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)	24
2.2	Regionalplanung	25
2.2.1	Die Regionalen Planungsgemeinschaften	25
2.2.2	Regionalpläne	25
2.3	Landesplanerische Stellungnahme - Anpassung des FNP an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung	27
3	Allgemeine Entwicklungsziele der Gemeinde	32
TEIL A3 – DIE EINZELNEN SACHBEREICHE – GEPLANTE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE ...		34
1	Funktion „Wohnen“	34
1.1	Bevölkerung	34
1.1.1	Bevölkerungsentwicklung	34
1.1.2	Altersstruktur der Bevölkerung	36
1.1.3	Bevölkerungsprognose	37
1.2	Wohnungsentwicklung und Wohnbauflächenausweisung	44
1.2.1	Wohnbauflächenausweisung	45
1.2.2	Eigenentwicklung der Gemeinde Spreehagen gemäß Landesentwicklungsplan LEP HR - Herleitung der 1 ha- Grenze	46
1.2.3	Wachstumsreserve Ortsteil Spreehagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt	47
1.2.4	Einwohnerzahlen und daraus resultierender Wohnflächenbedarf für Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve	48
1.2.5	Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Wohnbauflächen	49
1.2.6	Neue Anforderungen an die Wohnbauflächenentwicklung aufgrund der Tesla-Ansiedlung	51
1.2.7	Zielabweichungsverfahren nach Raumordnungsgesetz	56
1.3	Wohnen in gemischten Bauflächen	57
1.3.1	Ausweisung gemischter Bauflächen	57
1.3.2	Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute gemischte Bauflächen	58
1.4	Zusammenfassung der Wohnungs-/ Wohnflächenbedarfe	59
2	Funktion „Bildung, Kultur und Gesundheit“	59
2.1	Kindertagesstätten	59
2.2	Schulen	60
2.3	Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen	61
2.4	Sonstige Öffentliche Einrichtungen	61
2.5	Kirchliche Einrichtungen	62
2.6	Gesundheitswirtschaft	62
3	Funktion „Arbeiten“	62
3.1	Wirtschaftsstruktur	62

3.1.1	Beschäftigungsstatistik	62
3.1.2	Pendlerverflechtungen	67
3.1.3	Unternehmensstruktur	68
3.2	Gewerbeflächen	71
3.2.1	Bestand - bauliche Gewerbeflächen Flächennutzungsplan	71
3.2.2	Bestand - Gewerbeflächen in Bebauungsplänen	73
3.2.3	Bestand - Gewerbeflächen laut Landesplanerischem Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)	73
3.2.4	Bestand – Gewerbeflächen nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	76
3.2.5	Bestandsdarstellung FNP-Neuaufstellung	77
3.2.6	Gewerbeflächenprognose	77
3.3	Land- und Forstwirtschaft	79
3.3.1	Landwirtschaft	79
3.3.2	Forstwirtschaft	79
4	Funktion „Verkehr“	80
4.1	Strassenverkehr	80
4.1.1	Verkehrszahlen	81
4.1.2	Verkehrsanalyse und -prognose	82
4.2	Sonstiger öffentlicher Nahverkehr	85
4.2.1	Busverkehr	85
4.2.2	Öffentliche Parkplätze	86
4.2.3	Fuß- und Radwege/ Wanderwege	86
5	Funktion „Freizeit, Fremdenverkehr und Erholung“	88
5.1	Sportvereine und Sportstätten	88
5.2	Kinderspielplätze	89
5.3	Wochenenderholung und Fremdenverkehr	89
5.4	Sonderbauflächen, die der Erholung dienen	92
5.4.1	Wochenenderholung in Wochenendhausgebieten	92
5.4.2	Sonderbaufläche für Sport und Freizeit	92
6	Funktion „Versorgung“	93
6.1	Versorgung mit Gütern des täglichen bedarfs	93
6.2	Ver- und Entsorgung, überörtlich bedeutsame Leitungen und Anlagen	93
6.2.1	Wasserversorgung	93
6.2.2	Abwasserbeseitigung	94
6.2.3	Energieversorgung (Strom)	95
6.2.4	Energieversorgung (Gas)	95
6.2.5	Telekommunikation	98

7	Funktion „Umwelt“	98
7.1	Innerörtliche Grünflächen	98
7.2	Landschaftsplan	98
7.3	Integration des Landschaftsplans in den FNP	99
7.4	Nachrichtliche Übernahme Natur- und Landschaftsschutz	100
7.5	Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung	100
8	Sonstiges	101
8.1	Sonstige Sonderbauflächen	101
8.1.1	Sonderbauflächenausweisung	101
8.1.2	Erneuerbare Energien	102
8.1.3	Sonderbauflächen für Einzelhandel	103
8.1.4	Tierhaltung.....	103
8.2	Bau- und Kulturdenkmale.....	103
8.3	Bodendenkmäler	104
8.4	Altlasten.....	108
8.5	Flächen für die Rohstoffgewinnung.....	110
8.6	Festgesetzte Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete	113
8.7	Trinkwasserschutzzone	116
8.8	Immissionsschutz	117
9	FLÄCHENVERTEILUNG	119
10	ANLAGEN.....	121

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 Spreenhagen und Grünheide (Mark) 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. 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 Spreenhagen und Grünheide (Mark) jeweils eigenständige Flächennutzungspläne auf der Grundlage der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) erarbeitet, aber gemäß der Kooperationsvereinbarung gemeinsam betrachtet. Gemeinsame Entwicklungsziele, wie die Siedlungsflächenenerweiterungen, 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 Spreenhagen und für die Gemeinde Grünheide (Mark) 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 Spreenhagen und Grünheide (Mark) klar dargestellt und nachvollziehbar sein. ...“

Die Darstellungen der Flächennutzungspläne der Gemeinde Spreenhagen und der Gemeinde Grünheide (Mark) 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 Spreenhagen befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Oder-Spree. Die heutige Gemeinde entstand durch den Zusammenschluss von drei Gemeinden zwischen 2002 und 2003.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Spreenhagen beträgt ca. 137 km².

Die Gemeinde Spreenhagen besteht aus den Ortsteilen:¹

Braunsdorf

mit dem bewohnten Gemeindeteil Göllnitz,

Hartmannsdorf

mit den bewohnten Gemeindeteilen Hartmannsdorf, Hartmannsdorf-Stäbchen und Hartmannsdorf – Neu Hartmannsdorf,

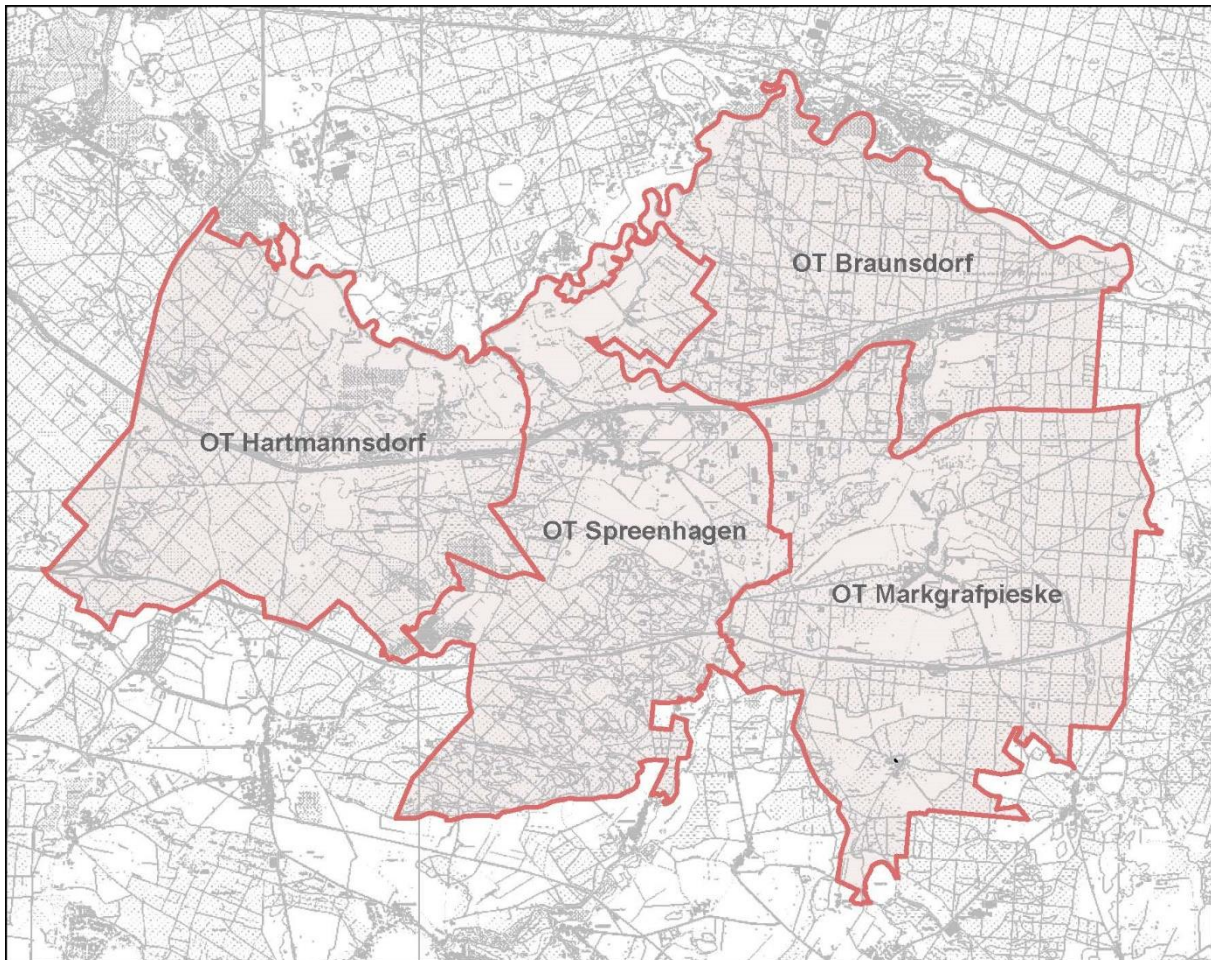
Markgrafpieske

mit den bewohnten Gemeindeteilen Neu Waltersdorf, Lebbin und Briesenluch,

Spreenhagen

mit den bewohnten Gemeindeteilen Kirchhofen und Latzwall.

Abbildung 1: Ortsteile der Gemeinde Spreenhagen



Quelle: Digitale topografische Karte M 1:10.000 mit eigener Darstellung.

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. Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

¹ Gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Spreenhagen

In der Planzeichnung sind die Entwicklungsabsichten der Gemeinde mit den Darstellungen gemäß § 5 (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 Spreenhagen

Art der Bodennutzung	Ggf. Zweckbestimmung
Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Art der Nutzung (nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB – i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO)	
Wohnbaufläche	-
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	-
Sonderbaufläche	Wochenendhausgebiet, Tierhaltung, Einzelhandel, Sport/ Freizeit, VR WEN (Vorranggebiet Windenergienutzung)
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	
Gemeinbedarfsfläche	Öffentliche Verwaltung, Schule, Kirche, Kindertagesstätte, Kulturelle Zwecke, Sportliche Zwecke, Feuerwehr.
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
Autobahn	-
Sonstige Überörtliche bzw. Haupterschließungsstraße	-
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	
Ver- und Entsorgungsflächen	Biopolderanlagen
Ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen	Gas, Öl und Elektrizität.
Grünflächen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	
Grünfläche	Parkanlage, Kleingärten, Friedhof, Garten-/Grabeland, Naturnahe Grünfläche.

Wasserflächen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Wasserfläche	-
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)	
Landwirtschaftliche Flächen	-
Waldfläche	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-
Nachrichtliche Übernahme (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 Abgrabung oder für Gewinnung von Bodenschätzen.
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen	Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Schutzzonen I-III, z. B. IIIA)
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	-
Hochwasserrisikogebiete	Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)
Bergbaubeschränkungsgebiete	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.
Altlasten (Standort)	-
Altbohrungen (Bergbau)	-
Richtfunkstrecke mit Schutzbereich	-

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 Spreenhagen 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 Spreenhagen sieht die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Spreenhagen und Grünheide (Mark) unter Berücksichtigung der notwendigen Aktualisierung der Landschaftspläne vor. Die Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spreenhagen, OT Spreenhagen für das Gebiet östlich Artur-Becker-Ring (Beschlussnummer 0012/22 vom 14.03.2022) und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spreenhagen, OT Spreenhagen für das Gebiet südlich des Oder-Spree-Kanal und nördlich der Alt Hartmannsdorfer Str. (Beschlussnummer 0013/22 vom 14.03.2022) sollen in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans integriert und hier ebenfalls konkretisiert werden. Die gesonderte Fortführung der beiden Änderungsverfahren ist somit nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinden Spreenhagen und Grünheide (Mark) stellen auf der Grundlage der beschlossenen Kooperationsvereinbarung 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.

Die Erarbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, hier Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreenhagen, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, 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 02.01.2024 bis 02.02.2024 statt. Parallel dazu erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2023 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 bekanntgemacht.

Die Gemeinden Spreehagen und Grünheide (Mark) 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 gemeindeinternen Prozessen.

Vonseiten der 48 beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen 30 Stellungnahmen einschließlich der Leitungsabfrage ein. Von den beteiligten 14 Nachbargemeinden haben sechs Stellungnahmen abgegeben. Aus der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen aus der frühen Beteiligung und in welcher Weise mit den Inhalten der Stellungnahmen umgegangen wird, sind in der Anlage: Abwägungsprotokoll Stand 25.02.2025 ergänzt gem. GV-Beschluss vom 14.04.2025) zusammengestellt. Die Abwägungsergebnisse wurden im Entwurf des FNP berücksichtigt.

5.3 BILLIGUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS ZUM ENTWURFS DES FNP SOWIE ZUR OFFENLAGE DES LP

Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung am 14.04.2025 den Billigungs- und Offenlagebeschluss des Entwurfes des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Spreehagen einschließlich Begründung und Umweltbericht in Verbindung mit der Offenlage des Entwurfes des Landschaftsplanes (LP) gefasst.

Die Abwägungstabelle, aus der hervorgeht, welche Stellungnahmen zur frühen Beteiligung abgegeben wurden und wie mit diesen im Entwurf umgegangen wird, wird der Begründung als Anlage beigelegt. In gleicher Sitzung wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

5.4 FORMELLE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER NACHBARGEMEINDEN 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 Spreehagen und Grünheide (Mark) zeitnah durchgeführt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6 GENEHMIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.7 INKRAFTTRETEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spreeenhagen am imtritt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreeenhagen in Kraft.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.8 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 nicht 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.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL A2 – GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE

1 ALLGEMEINES

1.1 LAGE DER GEMEINDE IM GROSSRAUM

Nördlich der Gemeinde Spreenhagen befindet sich die Gemeinde Grünheide (Mark). Im Westen grenzt die Gemeinde Gosen – Neu Zittau und Königs Wusterhausen an die Gemeinde Spreenhagen. Östlich schließen die amtsfreie Stadt Fürstenwalde/Spree und die Gemeinde Rauen an. Südlich von Spreenhagen liegen die Gemeinden Reichenwalde sowie Storkow (Mark) und die Gemeinde Heidesee. Der Oder-Spree-Kanal fließt von Osten kommend in westliche Richtung durch die Gemeinde Spreenhagen.

1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG²

1.2.1 Ortsteil Braunsdorf

Der Preußenkönig Friedrich der II. (Regierungszeit 1740 - 1780) erließ durch seine kurmärkische Amtskammer Küstrin am 31.12.1751 den Befehl zum Neubau eines Kämmereidorfes in der Stadtheide von Fürstenwalde. Dem kamen die Stadtherren nach anfänglichen Bedenken am 17.03.1752 nach. Das Dorf wurde an den Göllnitzschen Bergen, auf der ehemaligen städtischen Kälberweide, im sogenannten Kirchgestell errichtet.

Am 19.07.1833 wurde Braunsdorf durch ein Feuer zerstört. Sämtliche Einwohner verloren ihr ganzes Hab und Gut. Durch Spenden der Stadt Fürstenwalde und den umliegenden Dörfern wurde ein Jahr später, 1834 Braunsdorf mit massiven Wohnhäusern neu erbaut. Die Ziegel und Mauersteine wurden von den Einwohnern an den Göllnitzbergen aus Ton und Lehm gefertigt.

Durch den Bau der ersten Dampfschleppzüge 1875 wurde es notwendig, die Spree mit ihren Windungen auszugleichen. So wurde der Oder-Spree-Kanal 1887 bis 1891 erbaut. Durch die Zunahme der Schifffahrt musste unweit von Braunsdorf eine Überholstrecke von 6,5 km Länge gebaut werden. Dazu wurde der vorhandene Kanal begradigt. Es entstand eine Insel. Die Strecke wurde von 1967 bis 1969 ausgebaut und freigegeben. Zur Insel wurde ein Damm geschüttet. Somit ist die Insel mit dem Festland verbunden. Der Altarm dient Anglern und Badefreunden zur Erholung.

1.2.2 Ortsteil Hartmannsdorf

Über die Gründung von Hartmannsdorf wurden weder Urkunden noch schriftliche Unterlagen gefunden. Namentlich erwähnt wurde Hartmannsdorf erstmals in einer Urkunde aus dem 16. Jahrhundert.

Die Einwohner betrieben damals hauptsächlich Fischerei und Landwirtschaft. Mit der Kolonisation im Jahre 1769 wurde etwa 1 km vom Gut Hartmannsdorf eine Kolonie, bestehend aus sechs Häusern, errichtet, der heutige Ortsteil Neu Hartmannsdorf.

1.2.3 Ortsteil Markgrafpieske

Die Gründung von Markgrafpieske kann nicht genau angegeben werden, da sich handschriftliche Urkunden und Nachrichten darüber nicht nachweisen lassen. Früher hieß der Ort „Pieske“, ist wendischen Ursprungs und bedeutet „die angeschwemmten Sandmassen“. Dies deutet darauf hin, dass der frühe

² aus <https://www.amt-spreenhagen.de/verzeichnis/>

Siedlungsplatz auf einer sandigen von Sumpf und Wasser umgebenen Anhöhe lag. Der Zugang zum Dorf war nur über Dämme möglich.

Dass die Wenden das Dorf „Pieske“ gegründet haben, dafür sprechen auch die Urnenfunde auf dem sogenannten Galgenberg, die ein Beweis dafür sind, dass „Pieske“ bereits vor 1.000 Jahren bestanden hat. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Markgrafpieske als Pfarrort in der Herrschaft Beeskow im Jahre 1346 im Stiftsmatrikel des Bistums Meißen. Für die Entstehung von Markgrafpieske dürfte als sicher angenommen werden, dass der alte Wendenort „Pieske“ nach Gründung der Ostmark zu einem Markgrafen in eine gewisse nähere Beziehung trat und von nun an Markgrafpieske genannte wurde und durch diese Benennung zugleich von dem „Pieske“ am Scharmützelsee unterschieden werden konnte. Um das Jahr 1650 bestand der Ort laut alter Markgrafpiesker Chronik aus 20 Häusern. König Friedrich der Große siedelte Kolonisten in seinem Land an. Mit der Kolonisation in Markgrafpieske wurde 1762 begonnen. Die ersten 14 Familien erhielten im Jahre 1766 ihren Wohnsitz in Wulschen, 1769 wurden für 20 neue Familien Häuser in Langendamm gebaut. Im Jahre 1798 wird die Zahl der Kolonistenfamilien aus Neu Markgrafpieske, Wulschen, Neu Waltersdorf, Briesenluch und Langendamm auf 96 angegeben. Das Gut Alt Markgrafpieske war von jeher der Wohnsitz einer Gutsherrschaft. Die älteste Herrschaft war die Familie von Birkholz, die zu Beginn des 14. Jahrhunderts die Orte Markgrafpieske, Spreenhagen, Hartmannsdorf und Wernsdorf zum Lehen erhielt. Dieser Familie gehörte auch die Wassermühle, welche im Norden des Dorfes gestanden hat. Die letzte Gutsherrschaft war die Familie Lezius von 1861 - 1945. Das Gutsschloss ist ab 1946 nach und nach abgetragen worden. Auf dem Anger steht noch die alte Dorfschule.

In den Jahren 1896 - 98 wurden die neue dreischiffige Kirche aus Sandstein und Backstein im neugotischen Stil in Markgrafpieske erbaut. Der Turm des größten Gotteshauses im Amtsbereich Spreenhagen misst 48 Meter Höhe.

1.2.4 Ortsteil Spreenhagen

Erstmals erwähnt wurde Spreenhagen in einer Urkunde der Ottonen über das Gebiet der Fürstenwalder Stadtfurst im Jahre 1285. Die Einwohner Spreenhagens bestritten ihren Lebensunterhalt durch Landwirtschaft und Fischerei. Damals lag Spreenhagen noch dichter am Spreelauf als heute.

Der Nebenarm der Spree, die Kribbelake, reichte bis an das Spreenhagener Gebiet. Aufgrund des Fischreichtums der Kribbelake siedelten sich schon die Wenden in früherer Zeit hier an. Verschiedene Flurnamen aus der slawischen Zeit weisen heute noch darauf hin, wie „Wissika“ (hochgelegenes Land) und „Pudel“ (tiefe Niederung).

Im Jahre 1748 wurden auf Befehl des Königs Friedrich II. Kolonisten auf dem sogenannten Mürwall, dem heutigen Ortsteil Kirchhofen, angesiedelt. Der Bau des Oder-Spree-Kanals von Fürstenwalde über Braunsdorf (den Lauf der alten Kribbelake nutzend), Spreenhagen, Hartmannsdorf nach Wernsdorf in den Jahren 1887 bis 1891 führte zu einer Belebung des Ortes, Schiffer siedelten an.

Bereits seit der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert wurde in Spreenhagen Kies abgebaut. Die landschaftlich reizvoll gelegene Spreenhagener Kiesgrube am Oder-Spree-Kanal zeugt heute noch davon. Seinen größten Aufschwung erlebte Spreenhagen mit der Errichtung des Zucht- und Vermehrungsbetriebes für Legehennen im Jahre 1967. Die gesamte Infrastruktur wandelte sich, Wohnblöcke, Schule, Kindergarten und Kinderkrippe und ein Einkaufszentrum entstanden. Im Jahre 1983 waren fast 500 Mitarbeiter dort beschäftigt. In seiner Blütezeit war der Betrieb sogar der größte Kükenproduzent

Europas. Mit der Wende zerfiel dieser größte Arbeitgeber des Ortes. Da dies abzusehen war, begann die Gemeinde bereits im Jahre 1991 mit der Errichtung eines Gewerbegebietes am Rande des Ortes in Richtung Autobahnauffahrt.

1.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR

1.3.1 Ortsteil Braunsdorf

Der Ortsteil Braunsdorf mit dem Gemeindeteil Göllnitz ist ländlich geprägt. Eingebettet in eine Wald- und Feldlandschaft sind die Siedlungsbereiche Braunsdorf und Göllnitz voneinander getrennt. Vornehmlich ist kleinteilige Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern vorzufinden. Durch die Begradigung des Spreekanals entstand eine Insel, die durch Aufschüttung eines Damms mit dem südlichen Uferbereich verbunden wurde. Auf dieser Halbinsel sind vornehmlich Bungalows gelegen.

Im Westen des Ortsteils Braunsdorf befinden sich von Waldflächen umgeben mehrere Hallen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

1.3.2 Ortsteil Hartmannsdorf

Der bewohnte Gemeindeteil Hartmannsdorf ist als kleinteilige Siedlung strukturiert, mit vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern. Östlich des zusammenhängenden Siedlungsbereiches sind einzelne Splittersiedlungen, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, vorhanden. Die bauliche Struktur ist hier, wie auch im vornehmlich einseitig angelegten Straßendorf Neu Hartmannsdorf, geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern oder von ländlichen Gehöften. Im Gemeindeteil Hartmannsdorf-Stäbchen liegt ein kleiner, stark durchgrünter Siedlungsbereich in lockerer Bebauung, mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern, an der Spree.

1.3.3 Ortsteil Markgrafpieske

Der Siedlungsbereich Markgrafpieske ist geprägt von kleinteiliger Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern und eingeschossigen Hallen in den Randbereichen. Nur im zentralen Bereich ist mit der Dorfkirche Markgrafpieske ein höheres Gebäude gelegen sowie ein Gebäude in Plattenbauweise in der Markgrafenstraße/Ecke Langendamm. Südlich des Siedlungsbereiches befindet sich ein Baustoffrecyclinghof mit eingeschossigen Gebäuden und Containern.

Die Straßendörfer der Gemeindeteile Neu Waltersdorf und Briesenluch sind mit kleinteiliger Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern mit rückwärtigen Gärten strukturiert. Auch der Gemeindeteil Lebbin zeigt einen ländlichen Charakter mit teilweise loser durchgrünter kleinteiliger Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern, Gehöften und Bungalows. Südlich der A12 ist der Betriebshof der Oberförsterei Kolpin und noch weiter südlich, eine Gewerbefläche mit vier Gebäuden in Plattenbauweise gelegen.

Im Westen des Ortsteils Markgrafpieske befinden sich mehrere Gruppen eingeschossiger landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Gebäude von Waldflächen umgeben.

1.3.4 Ortsteil Spreenhagen

Der Ort Spreenhagen weist im Wesentlichen kleinteilige Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern auf. Im zentralen Bereich befindet sich das zweigeschossige Amt Spreenhagen und die Dorfkirche Spreenhagen. Südlich des Oder-Spree-Kanals und östlich der Hauptstraße ist neben den Einzel- und Einfamilienhäusern Geschosswohnungsbau mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden in Plattenbauweise gelegen. Hier befindet sich auch die zwei- bis dreigeschossige Grundschule, eine zwei- bis dreigeschossige Kita, ein Discounter und die ein- bis zweigeschossigen Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Spreenhagen. Nördlich des Oder-Spree-Kanals befindet sich ein Siedlungssplitter mit kleinteiligen Wohn- und Gewerbeflächen.

Südlich des Siedlungsbereiches Spreenhagen befindet sich ein großflächiges Gewerbegebiet an der Storkower Straße mit mehreren ein- bis zweigeschossigen Bürogebäuden, Gewerbehallen und einer Tankstelle. Dort befindet sich auch ein dreigeschossiges Wohngebäude. Zwischen dieser Gewerbefläche und dem Siedlungsbereich Spreenhagen sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Wirtschaftsgebäuden gelegen. Östlich des Siedlungsbereiches befinden sich drei Gewerbeflächen mit mehreren Hallen sowie zwei landwirtschaftliche Flächen mit großflächigen Stallgebäuden, weiträumig umgeben von Waldflächen.

Der bewohnte Gemeindeteil Kirchhofen besteht aus kleinteiliger Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern. Nordöstlich davon liegt ein Reiterhof mit Wirtschaftsgebäuden. Das Straßendorf Latzwall verfügt über eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einfamilienhäusern und Bungalows.

Westlich von Neu Stahnsdorf befindet sich ein ehemaliges Militärgelände der NVA mit mehreren Gebäuden in Plattenbauweise und Garagenanlagen. Ein weiteres leerstehendes ehemaliges Militärobject befindet sich im Siedlungssplitter Skaby am westlichen Rand des Ortsteils Spreenhagen.

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 Flächennutzungsplan.

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 2007³

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

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.⁴

2.1.2 Landesentwicklungspläne

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁵

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

³ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/>

⁴ ebd.

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

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 (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 hierzu Teil A2 - Kap. 2.2.4 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.

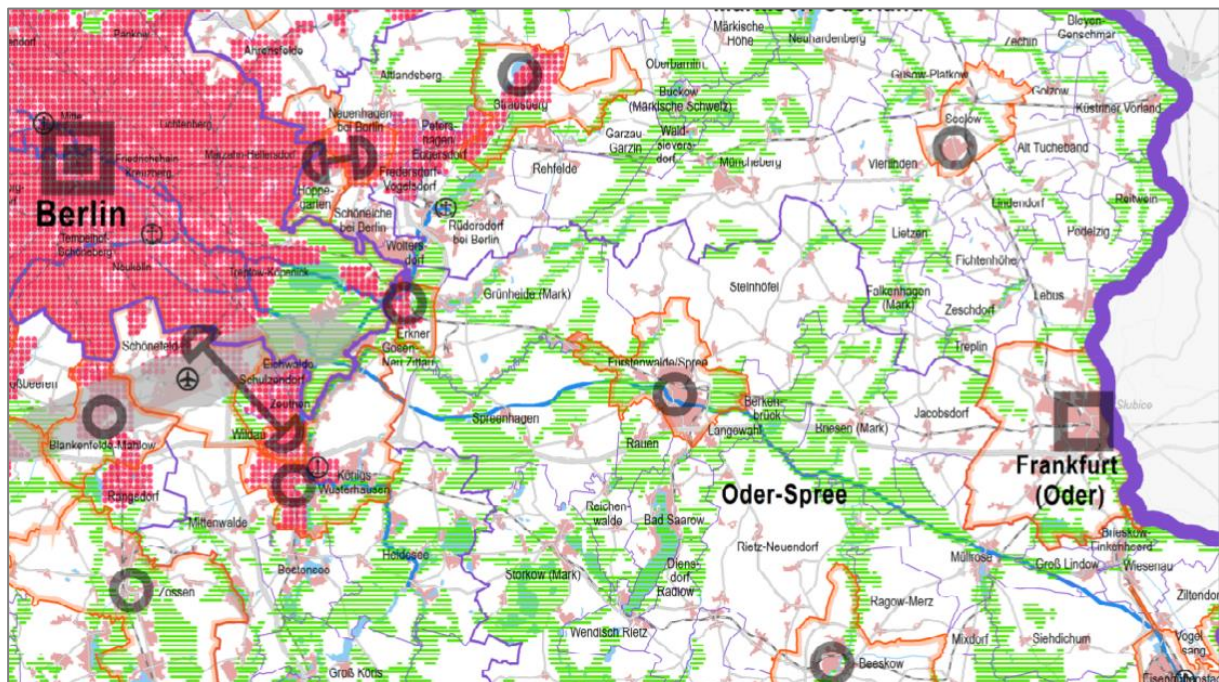
Klima, Hochwasser und Energie

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: LEP HR - Hauptkarte



Quelle: FIS-Broker

Die Gemeinde Spreenhagen grenzt im Nordwesten an den Siedlungsbereich von Gosen-Neu Zittau, der sich südlich des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Erkner befindet, sowie im Osten an die Stadt Fürstenwalde/Spree mit Status „Zentraler Ort“ an. Sowohl Erkner als auch Fürstenwalde/Spree sind als Mittenzentrum markiert. Auf dem Gebiet der Gemeinde Spreenhagen sind Flächen des Freiraumverbundes, Bundeswasserstraße (ab Klasse III) sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen festgelegt.

Für die Gemeinde Spreenhagen kommen folgende Ziele zum Tragen:

- 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.

Der Flächennutzungsplan sieht die Ausweisung neuer Siedlungsflächen, wie Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, im Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsgebiete vor. Gewerbe- und Industrieflächen werden nicht mehr gesondert ausgewiesen.

- Z 5.3 LEP HR - Unzulässigkeit der Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen ohne Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete in Wohnsiedlungsflächen.

Die Planung sieht keine Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsgebieten ohne Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete in Wohnsiedlungsflächen vor.

- Z 5.4 LEP HR - Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen.

Im Flächennutzungsplan werden keine Streu- und Splittersiedlungen als Wohnbauflächen dargestellt und somit dem Ziel der Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen Rechnung getragen.

- Z 5.5 LEP HR - Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf und
- Z 5.7 LEP HR - Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Spreenhagen ist möglich:

- gemäß Z 5.5 LEP HR quantitativ unbegrenzt im Rahmen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB),
- durch Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Z 5.5 LEP HR (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und
- gemäß Z 5.7 LEP HR i. V. m. Z 2.1 TRP GSP im Rahmen der raumordnerisch festgelegten Wachstumsreserve (2 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) im GSP Spreenhagen.

Die zulässige Fläche gemäß EEO bzw. Wachstumsreserve beträgt 6,6 ha. Für darüber hinaus gehende Fläche wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt (siehe Kapitel Teil A3 1.2.7).

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

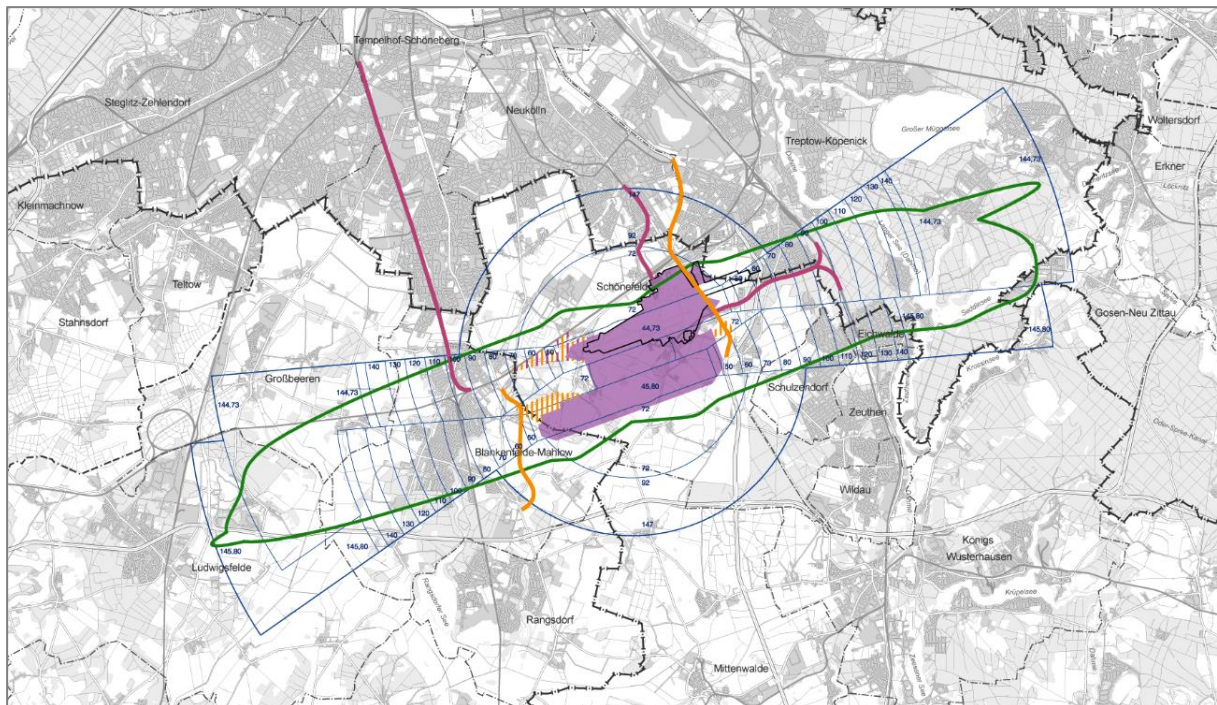
Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit gesichert.

Z 2.1 TRP GSP - Festlegung des OT Spreenhagen der Gemeinde Spreenhagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP).

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)⁶

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) trifft planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung. Aufgabe des LEP FS ist es vor allem, die für das Ausbauvorhaben notwendigen Flächen zu sichern. Neben der Flughafenfläche gehören dazu auch die übergeordneten Trassen und Korridore von Straße und Schiene zur verkehrlichen Anbindung des Standortes. Der LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006 ist am 16. Juni 2006 in Kraft getreten.

Abbildung 3: LEP FS



Quelle: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-fs/>

Die Gemeinde Spreenhagen berührt weder die Planungszone Siedlungsbeschränkung noch die Planungszone Bauhöhenbeschränkung.

2.1.3 Klimaplan Brandenburg

Der Klimaplan Brandenburg wurde am 05.03.2024 als Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg beschlossen. Der Klimaplan zielt darauf ab, das Klima durch Emissionsminderung und Stärkung der ökologischen Senken zu schützen. Insgesamt stellt der Klimaplan sicher, dass die Landesregierung ihre Klimaschutzziele erreicht.

⁶ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/>

Der Klimaplan umfasst 103 Maßnahmen in acht Handlungsfeldern. Diese zielen darauf ab, einen Beitrag zur Treibhausgasminderung sowie zur Kohlenstoffbindung zu leisten. Die Handlungsfelder (HF) sind auf folgende Themen ausgerichtet:

- HF 1: Energie und Wasserstoffwirtschaft;
- 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: Kommunaler 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, der Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes und besonders geschützter Waldflächen sowie der Übernahme der wesentlichen Darstellungen des Landschaftsplans 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)⁷ 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 RE1 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

⁷ <https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/>

an neuem Wohnraum wurde den verfügbaren Bauflächen gegenübergestellt. Aus den Untersuchungen wurden zudem Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse abgeleitet.

Mit dem landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg 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 Planungsgemeinschaften⁸

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

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 Spreehagen ist der Region Oderland-Spree zugeordnet.

2.2.2 Regionalpläne⁹

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für die fünf Planungsregionen des Landes Brandenburg. 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
- Erneuerbare Energie
- Oberflächennahe Rohstoffe
- Vorbeugender Hochwasserschutz

⁸ <https://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung/regionalplaene/>

⁹ 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)¹⁰

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 Spreenhagen wurde als Grundfunktionaler Schwerpunktort ausgewiesen.

Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“¹¹

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 solar-technischer Anlagen auf Freiflächen enthält, beschlossen.

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

¹⁰ <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/integrierter-regionalplan-oderland-spree>

¹¹ <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien>

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.

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. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet und bearbeitet.

2.3 LANDESPLANERISCHE STELLUNGSNAHME - ANPASSUNG DES FNP AN DIE ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

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. In der Stellungnahme vom 13. Februar 2024 zum Vorentwurf (Stand: 18.12.2023) wird unter Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht ausgeführt, dass die Planungsabsicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Nachfolgende Erläuterungen und Hinweise werden durch die GL gegeben.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind¹²:

- *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 oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*
- *Z 2.1 TRP GSP – Festlegung des OT Spreenhagen der Gemeinde Spreenhagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)*

¹² Die kursiv dargestellten Passagen entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahme der GL vom 13.02.2024

Die Gemeinde Spreenhagen beabsichtigt, einen FNP für ihr Gemeindegebiet neu aufzustellen (gemeinsam mit der Gemeinde Grünheide). Wir begrüßen, dass damit die bereits mehr als 20 Jahre alten Teil-FNP der seinerzeit selbständigen Gemeinden abgelöst und in einem aktuellen Plan zusammengeführt werden sollen.

Allerdings geht die geplante Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Wohn- und gemischte Bauflächen) über das Maß hinaus, das nach den raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen zulässig ist. Südlich des Oder-Spree-Kanals in Hartmannsdorf stehen zudem die beabsichtigten Darstellungen einer gewerblichen Baufläche 3.7 und von Sonderbauflächen für die Gewinnung von Solarenergie 12.1 und 12.2 nicht im Einklang mit Zielen der Raumordnung.

Dem Vorentwurf des FNP stehen somit Ziele der Raumordnung (bei der Wohnsiedlungsentwicklung Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR, sonst Z 5.2 und Z 6.2 LEP HR) entgegen.

Wohnungsbau

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Spreenhagen ist möglich:

- gemäß Z 5.5 LEP HR quantitativ unbegrenzt im Rahmen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB),
- durch Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Z 5.5 LEP HR (1 ha/1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und
- gemäß Z 5.7 LEP HR i. V. m. Z 2.1 TRP GSP im Rahmen der raumordnerisch festgelegten Wachstumsreserve (WR: 2 ha/1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) im GSP Spreenhagen.

Der Gemeinde Spreenhagen steht eine EEO von 3,4 ha und dem GSP Spreenhagen eine WR von 3,2 ha zur Verfügung. Folgende Flächen sind aus Sicht der GL der EEO bzw. im OT Spreenhagen der EEO oder der WR anzurechnen:

Ortsteil	Potenzialfläche	Fläche in ha (ca.)
Braunsdorf	W 1.33, 1.34 und 1.35	2,0
Spreenhagen	W 1.17	6,6
Spreenhagen, Siedlungsteil Kirchhofen	M 2.12, nördlicher Bereich	0,6
		9,2

Diese Flächen umfassen insgesamt 9,2 ha und übersteigen damit das gemäß EEO bzw. WR zulässige Maß.

Die Ziele 5.5 und 5.7 LEP HR stehen der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Spreenhagen im geplanten Umfang entgegen. Die Gemeinde muss im Zuge des weiteren Verfahrens zum FNP Prioritäten hinsichtlich der Inanspruchnahme der EEO und der WR setzen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:

Der Flächennutzungsplan Entwurf (Stand: 25.02.2025 ergänzt gem. GV-Beschluss vom 14.04.2025) wurde an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Flächen im OT Braunsdorf und im Siedlungsteil Kirchhofen (insbesondere aufgrund der Lage im LSG) werden nicht mehr als Bauflächen

ausgewiesen. Es wird die Wohnbaufläche W 1.17 (Alt Hartmannsdorfer Straße) als Wohnbaufläche zur Deckung der Eigenentwicklungsoption und der Wachstumsreserve ausgewiesen.

Tabelle 2: Anrechenbare Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve der Gemeinde Spreenhagen – FNP Entwurf (Stand:25.02.2025)

Ortsteil	Potenzialfläche	Fläche in ha (ca.)
Spreenhagen, Alt Hartmannsdorfer Straße	W 1.17	6,6

Die Fläche umfasst 6,6 ha und entspricht damit dem gemäß Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) zulässigen Maß der Wohnbauflächenentwicklung.

Die Wohnbauflächenneuausweisung konzentriert sich auf den Ortsteil Spreenhagen als Grundfunktionalen Schwerpunktort. Sie schließt an eine vorhandene Siedlungsflächen an. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist notwendig, da andere Flächen, die den Anschluss an die vorhandene Siedlung gewährleisten, aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzonen, der Nachbarschaft zu Landwirtschaftsbetrieben und der zersplitterten Eigentümerstruktur keine Aussicht auf eine Entwicklung haben. Gemäß des Grundsatzes G 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) wurden die Potentiale in den einzelnen Ortsteilen ermittelt. Diese reichen nicht aus, um den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken. Der Grundsatz G 6.1 Freiraumentwicklung wird berücksichtigt. Durch die Wohnbaufläche W 1.17 wird kein Freiraumverbund beeinträchtigt. Es werden keine landwirtschaftlichen Bodennutzungen eingeschränkt. Der Verlust einer kleinen Nutzwaldfläche (0,07 % der gesamten Waldfläche im Gemeindegebiet), die keine gesonderten Schutzansprüche oder Waldfunktionen erfüllt, wurde in der Abwägung zurückgestellt, um zeitnah Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs zu gewährleisten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Für die geplante Wohnbaufläche W 1.24 - Gebiet östlich des Artur-Becker-Rings – wurde ein Zielabweichungsantrag gestellt. Die Fläche wurde um den vorhandenen Erholungswald und die Flächen des Trinkwasserschutzgebiets reduziert (siehe gesondertes Kapitel Teil A3 1.2.7).

Aufgrund des nunmehr fehlenden Siedlungsanschlusses werden die angrenzenden Splittersiedlungen W1.25 und W1.26 nicht mehr als Bauflächen ausgewiesen und somit das Ziel 5.4 berücksichtigt. Dem Grundsatz G. 6.1 wird somit auch Rechnung getragen.

Gewerbe¹³

Die neu dargestellte gewerbliche Baufläche 3.7 schließt nicht an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Konkrete Angaben, ob die geplante Nutzung die Ausnahmekriterien nach Z 5.2 Abs. 2 LEP HR erfüllt, sind aus der Planbegründung nicht ersichtlich. Damit widerspricht diese Planung Z 5.2 LEP HR, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind und nur unter bestimmten Ausnahmevoraussetzungen abseits vorhandener Siedlungsgebiete geplant werden können. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung könnte ggf. erreicht werden, wenn im weiteren Verfahren nachvollziehbar dargelegt wird, dass besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. Allerdings widerspricht die Planung in Teilbereichen auch Z 6.2 LEP HR (Lage im Freiraumverbund).

¹³ Die kursiv dargestellten Passagen entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahme der GL vom 13.02.2024

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:

Die im Vorentwurf dargestellte gewerbliche Baufläche 3.7 (im Bereich des aktiven Kiesabbaus) südlich des Oder-Spree-Kanals im Ortsteil Hartmannsdorf) wird im Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: 25.02.2025) nicht mehr dargestellt. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage unterliegen die Flächen dem Bergrecht als Flächen mit genehmigten Rahmenbetriebsplänen bzw. Rahmenbetriebsplänen im Verfahren. Damit besteht derzeit noch keine Rechtsgrundlage für die Ausweisung einer Folgenutzung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreenhagen.

Zum gegebenen Zeitpunkt müsste in einem gesonderten Verfahren geklärt werden, ob und welche Nachnutzung in dem landschaftlich sensiblen Raum möglich ist und der Freiraumverbund ausreichend gewürdigt werden kann.

Sonderbauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien¹⁴

Den FNP-Darstellungen für eine Nutzung der Windenergie stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 29.01.2024 den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree gebilligt hat. Das Beteiligungsverfahren wird vom 11.03.2024 bis 17.05.2024 stattfinden. Die Ziele dieses Regionalplan-Entwurfes stellen zwar derzeit noch keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4a Raumordnungsgesetz dar und entfalten auch noch keine rechtliche Wirkung. Um die Inhalte des FNP und des Regionalplans für die Zukunft so weit wie möglich zu synchronisieren, empfehlen wir dennoch eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

Teile der Sonderbauflächen 12.1 und 12.2 für eine Nutzung der Solarenergie befinden sich im Freiraumverbund. Gemäß Begründung zu Z 6.2 LEP HR ist bei großflächigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur wie Freiflächenphotovoltaikanlagen regelmäßig von einer Beeinträchtigung des Freiraumverbundes auszugehen. Die Darstellung der entsprechenden Flächen für die Nutzung der Solarenergie steht daher im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden wie folgt berücksichtigt:

Die im Vorentwurf dargestellte Sonderbaufläche 12.1 und 12.2 (im Bereich des aktiven Kiesabbaus) südlich des Oder-Spree-Kanals im Ortsteil Hartmannsdorf werden im Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: 25.02.2025 ergänzt gem. GV-Beschluss vom 14.04.2025) nicht mehr dargestellt. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage unterliegen die Flächen dem Bergrecht als Flächen mit genehmigten Rahmenbetriebsplänen bzw. Rahmenbetriebsplänen im Verfahren. Damit besteht derzeit noch keine Rechtsgrundlage für die Ausweisung einer Folgenutzung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreenhagen. Zum gegebenen Zeitpunkt müsste in einem gesonderten Verfahren geklärt werden, ob und welche Nachnutzung in dem landschaftlich sensiblen Raum möglich ist und der Freiraumverbund ausreichend gewürdigt werden kann.

¹⁴ Die kursiv dargestellten Passagen entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahme der GL vom 13.02.2024

Grundsätzliche Anmerkungen¹⁵

Die vorliegende Stellungnahme entspricht in Vollständigkeit und Genauigkeit dem Verfahrensstand eines vorbereitenden Bauleitplanes. Im Rahmen der Aufstellung eines aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Wie im Kap. 8.6 der Planbegründung dargestellt, befinden sich entlang der Müggelspree gelegene Bereiche des Gemeindegebietes und der Oder-Spree-Kanal in Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten.

Wir verweisen darauf, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Hochwasserschutzgebiete hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRP HV) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz festgelegt wurden, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

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)
- 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)

Bindungswirkung

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

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

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.

Beachtung sonstiger Grundsätze der Raumordnung

Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung auf den Ortsteil Spreehagen werden die Grundsätze G 4.3 Ländliche Räume berücksichtigt. Die ländlichen Räume werden so gesichert und im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne des Grundsatzes G 5.1 weiterentwickelt. Ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kultur-landschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe wird bewahrt und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Es wird ein Beitrag zur nachhaltigen Infrastrukturentwicklung geleistet werden.

¹⁵ Die kursiv dargestellten Passagen entsprechen dem Wortlaut der Stellungnahme der GL vom 13.02.2024

Durch die Konzentration der neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Spreehagen wird der Grundsatz G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien berücksichtigt. Hier befinden sich die Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen. Es wird ein Beitrag zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase geleistet. Zusätzlicher Verkehr verringert werden.

Durch die Übernahme aus dem Landschaftsplan (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden die Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

8.3 Anpassung an den Klimawandel

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 Landschafts-wasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen. Es werden keine Siedlungsflächen in Hochwassergebieten ausgewiesen.

3 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE DER GEMEINDE

Die Gemeinde Spreehagen ist aus vier Ortsteilen zusammengesetzt. Bislang verfügen alle vier Ortsteile über eigenständige Flächennutzungspläne, von denen sich einige in verschiedenen Änderungsverfahren befinden. In der Nachbargemeinde Grünheide (Mark) hat sich die Tesla-Gigafactory angesiedelt. Diese räumliche Nähe führt zu einer veränderten Ausgangssituation für die Gemeinde Spreehagen. Daher werden die Ziele und Programme der bisherigen Flächennutzungspläne einer Überprüfung unterzogen.

Grundsätzlich soll an den bereits bestehenden Zielstellungen für die Entwicklung der Gemeinde Spreehagen festgehalten werden. Folgende Ziele sind bisher für die Gemeinde vorgesehen:

- Wohnraumflächenentwicklung, die den Bedarf der Bevölkerung deckt,
- Maßvolle Entwicklung von für Gewerbe vorgesehenen Flächen,
- Schutz von Natur und Landschaft,
- Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsstätten.

Aufgrund des erwarteten Zuzuges von Tesla-Beschäftigten entstehen gesteigerte Anforderungen an den Bedarf an Wohnflächen. Ziel ist es, die wachsende Bevölkerung und ihre speziellen Bedürfnisse aktiv in die Gemeindeentwicklung einzubeziehen. Die Zunahme der Einwohnerzahl hat zur Folge, dass folgende Anforderungen entstehen:

- Steigende Wohnraumflächennachfrage, die neben dem Eigenbedarf auch aus den Bedarfen der Tesla-Angestellten resultiert,
- Anpassungen und Ausbau der technischen Infrastrukturen,
- Anforderungen an den ÖPNV,
- Gesteigerte Bedarfe an Nahversorger und Dienstleistungen,
- Erhöhte Bedarfe an sozialen Infrastrukturen.

Das Ziel besteht darin, die Siedlungsstruktur der Gemeinde Spreenhagen im Wesentlichen zu erhalten, wobei vor allem die charakteristischen Merkmale der einzelnen Ortsteile bewahrt werden sollen. Es werden Nachverdichtungen und Innenentwicklungen neben Neuausweisungen von Wohnbauflächen verfolgt. Gewerbeflächen werden nicht neu ausgewiesen. Das ehemals als Sondergebiet „Autohof Storkower Str. II“ wird entsprechend des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt und die aktiven bzw. in Genehmigungsverfahren befindlichen Kiesabbauflächen werden entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen ohne Flächenausweisung dargestellt, da der aktive Abbau noch nicht abgeschlossen ist. Welche Nachnutzung möglich ist, ist zum gegebenen Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren zu klären. Die Flächen befinden sich im Freiraumverbund des LEP HR.

Es ist wichtig zu betonen, dass das landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfelds der Tesla-Gigafactory Berlin Brandenburg in Grünheide (Mark) Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe innerhalb des gesamten Kooperationsraums zwischen Berlin und Frankfurt (Oder)¹⁶ vorsieht. Die Gemeindeentwicklung von Spreenhagen ist in diese übergeordneten Planungen integriert. Es fand eine intensive Abstimmung zur Flächenausweisung und -qualifizierung zwischen den Gemeinden Spreenhagen, Grünheide (Mark), der Regionalplanung und der Raumordnungsbehörde statt.

Im Rahmen der Eignungsanalyse für Wohnbaupotenziale in den Gemeinden Spreenhagen und Grünheide (Mark) wurden die Standorte bewertet. Das Ergebnis führte zur Neuausweisung von zusätzlichen größeren Wohnbauflächen im Ortsteil Spreenhagen. Zusätzlich stehen kleinflächige Erweiterungs- und Verdichtungsflächen in den einzelnen Ortsteilen zur Verfügung.

Innerhalb der Gemeinde Spreenhagen ist der Ortsteil Spreenhagen aufgrund seiner Bevölkerungsgröße, Nahversorgung, Dienstleister, medizinischer und Verwaltungseinrichtungen ein von der Regionalplanung ausgewiesener Grundfunktionaler Schwerpunkt. Dieser Schwerpunkt soll entsprechend seinen Funktionen qualifiziert werden und als Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung dienen. Im Ergebnis des notwendigen Zielabweichungsverfahrens (siehe Kap. Teil A3, 1.2.7) wurde die Wohnbaufläche für das geplante Wohngebiet östlich des „Artur-Becker-Rings“ um betroffene Waldflächen und Flächen im Trinkwasserschutzgebiet reduziert.

Die weiteren Ortsteile sollen entsprechend ihren Funktionen gesichert werden, insbesondere landwirtschaftliche Betriebe. Ansonsten soll in den Ortsteilen eine Konzentration auf die Innenentwicklung erfolgen.

¹⁶ 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).

TEIL A3 – DIE EINZELNEN SACHBEREICHE – GEPLANTE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

1 FUNKTION „WOHNEN“

1.1 BEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Spreenhagen setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt am Stichtag 30.06.2024 die Einwohnerzahl bei 3.543.

Tabelle 3: Einwohnerzahl Spreenhagen und Ortsteile

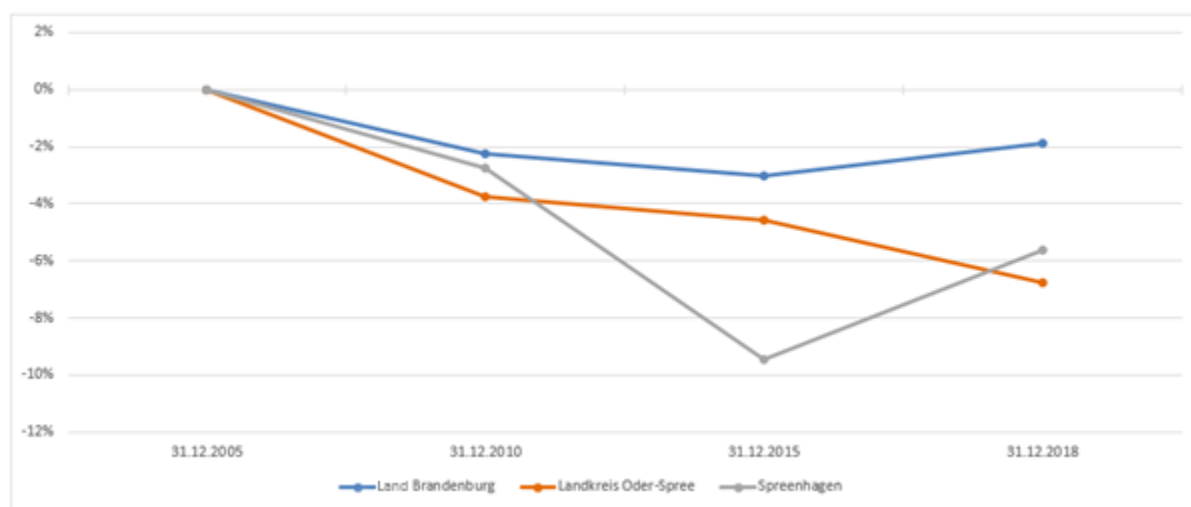
Ortsteile der Gemeinde Spreenhagen	30.06.2014	30.06.2016	30.06.2018	30.06.2020	30.06.2022	30.06.2024
Braunsdorf	252	229	243	259	254	249
Hartmannsdorf	718	723	729	767	785	790
Markgrafpieske	752	754	775	771	758	728
Spreenhagen	1.504	1.540	1.598	1.692	1.776	1776
Gesamt	3.226	3.246	3.345	3.489	3.573	3.543

Quelle: Amt Spreenhagen

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im nachfolgenden Abschnitt wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Spreenhagen im Vergleich zum Landkreis Oder-Spree und dem Land Brandenburg analysiert. Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Geburten, Sterbefällen und Wanderungsbewegungen in einem bestimmten geografischen Gebiet und Zeitraum. Diese vergleichende Herangehensweise ermöglicht eine bessere Kontextualisierung und Bewertung der Wachstumsraten von Spreenhagen.

Abbildung 4: Bevölkerungswachstum Gemeinde Spreenhagen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

In der Abbildung zum Bevölkerungswachstum in prozentualer Veränderung (Stand 31.12.2018) ist die Entwicklung Spreenhagens anhand des grauen Grafens dargestellt. Hier wird ersichtlich, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde im Zeitraum von 2005 bis 2015 um nahezu 10 % zurückging. Damit liegt die Gemeinde sowohl deutlich unter dem Durchschnitt von Brandenburg, hier dargestellt als blauer Graf, als auch unter dem Durchschnitt des Landkreises Oder-Spree (orangener Graf). Ab dem Jahr 2015 verzeichnet die Bevölkerungszahl jedoch eine enorme Zunahme von knapp + 5 %.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrachtet, welche sich aus Geburtenzahl (Fruchtbarkeit) und Sterbefällen (Sterblichkeit) zusammensetzt und die natürliche Erneuerung des Bevölkerungsbestands darstellt (demografische Grundgleichung). Die Zahlen werden zur Einordnung für Spreenhagen, den Landkreis Oder-Spree und das Land Brandenburg dargestellt. Die Saldi, also die Differenz zwischen Geburten- und Sterberaten, verdeutlichen, dass die Bevölkerungsentwicklung in allen drei Einheiten rückläufig ist.

Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Spreenhagen

		Land Brandenburg	Landkreis Oder- Spree	Gemeinde Spreenhagen
2005	Geburten	17.910	1.318	22
	Sterbefälle	26.069	1.917	31
	Saldo	-8.159	-599	-9
2010	Geburten	18.954	1.323	20
	Sterbefälle	27.894	2.016	27
	Saldo	-8.940	-693	-7
2015	Geburten	19.112	1.262	15
	Sterbefälle	30.750	2.260	42
	Saldo	-11.638	-998	-27
2017	Geburten	20.338	1.432	30
	Sterbefälle	31.778	2.390	38
	Saldo	-11.440	-958	-8

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Auf eine prozentuale Betrachtung des Wachstums der Gemeinde Spreenhagen soll an dieser Stelle verzichtet werden. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl verzerren einzelne Ereignisse, wie z. B. die Geburt mehrerer Kinder oder der Tod älterer Menschen, die prozentuale Demografie maßgeblich. So können selbst geringfügige Veränderungen in der Anzahl der Geburten, Sterbefälle oder Wanderungen prozentual betrachtet große Abweichungen darstellen.

Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Die Zu- und Abwanderung von Bevölkerungsteilen ist, neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, ein entscheidender Faktor für die Gesamtbevölkerungsentwicklung. Im folgenden Abschnitt wird die Wanderungsbewegung und ihre Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Spreenhagen, im Landkreis Oder-Spree und im Land Brandenburg vergleichend dargestellt.

Die Tabelle „Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ zeigt anhand der absoluten Zahlen, dass die Gemeinde Spreehagen seit 2005 (Jahre davor werden nicht betrachtet) ein fortlaufend positives Wanderungssaldo aufweist. Als Ausnahme ist lediglich das Jahr 2010 mit 16 Wegzügen zu nennen. Der Landkreis Oder-Spree und das Land Brandenburg weisen ab dem Jahr 2010 ein positives Wanderungssaldo auf.

Tabelle 5: Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

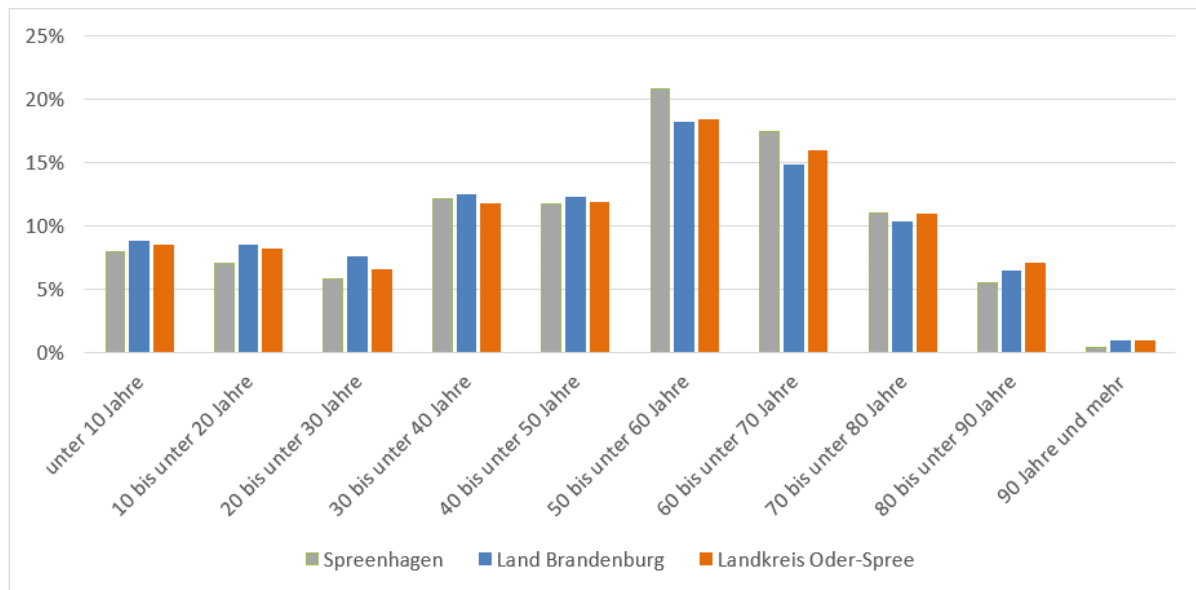
		Land Brandenburg	Landkreis Oder-Spree	Spreehagen
2005	Zuzug	64.975	4.862	65
	Fortzug	65.111	5.214	60
	Saldo	-136	-352	5
2010	Zuzug	60.957	4.799	49
	Fortzug	60.333	4.170	65
	Saldo	624	629	-16
2015	Zuzug	95.567	26.827	58
	Fortzug	57.900	3.292	37
	Saldo	37.667	23.535	21
2017	Zuzug	82.028	8.721	75
	Fortzug	61.301	4.612	37
	Saldo	20.727	4.109	38

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

Anhand der folgenden Darstellung wird ersichtlich, dass die Altersstruktur der Gemeinde Spreehagen mit den allgemeinen Verteilungen in übergeordneten Gebieten wie dem Landkreis Oder-Spree und dem Land Brandenburg in etwa übereinstimmt. Allerdings zeigt das Diagramm, dass der Anteil, der unter 30-Jährigen im Vergleich zu Landkreis und Land prozentual geringer ausfällt. Stattdessen liegt die Gruppe der 50- bis 70-Jährigen etwas über dem Durchschnitt der höheren Planungsebenen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Bevölkerung von Spreehagen im Jahr 2018 eine vergleichsweise fortgeschrittene Altersstruktur aufweist.

Abbildung 5: Altersstrukturen im Vergleich (Stand: 31.08.2018)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

1.1.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausschau bildet eine essenzielle Grundlage für die planerischen Entscheidungen der Gemeinde und somit für die Begründung der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Sie hat insbesondere Bedeutung hinsichtlich der künftigen Bereitstellung von Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen sowie generell für die Prioritätensetzung bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde.

Folgende Prognosen werden betrachtet:

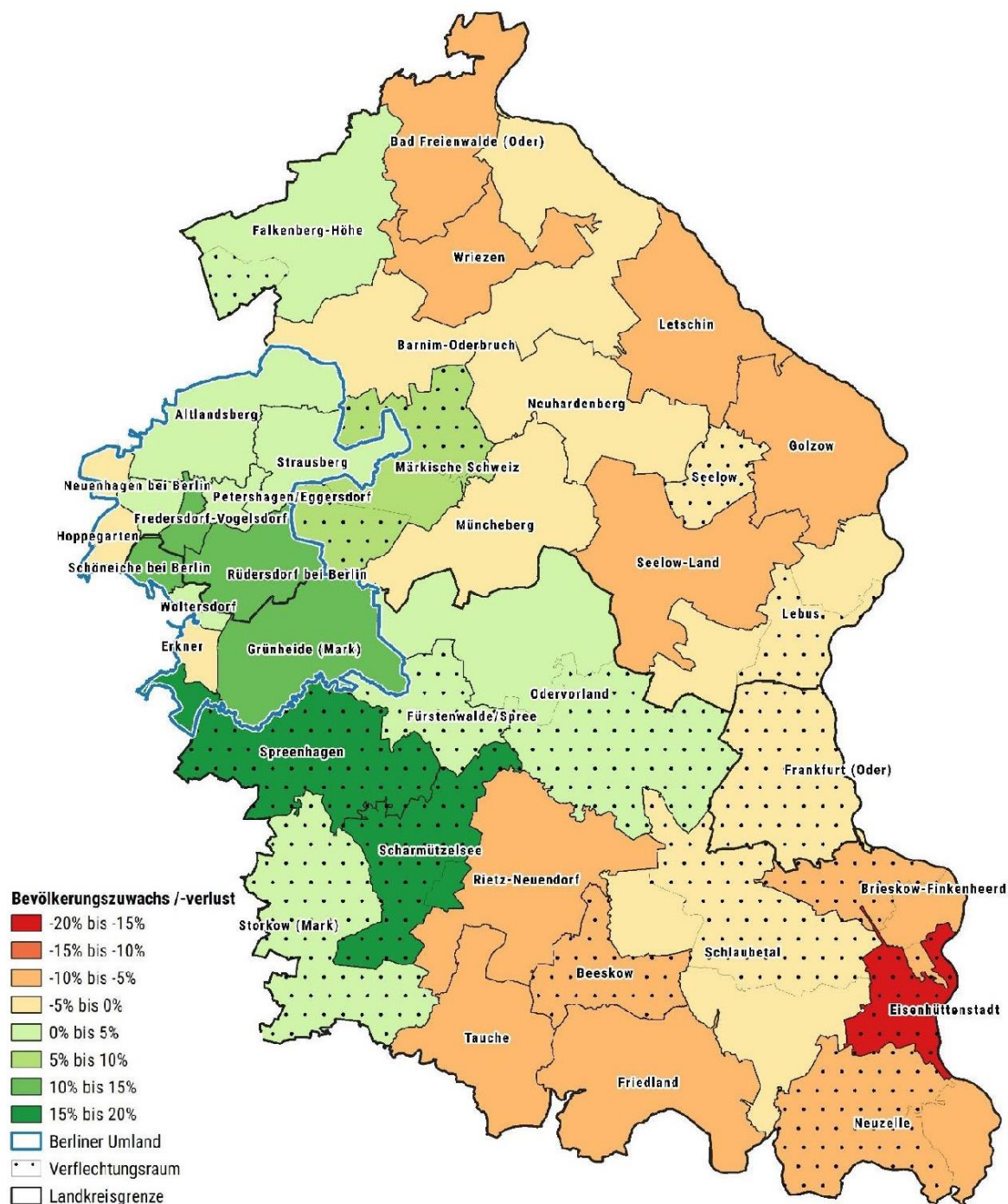
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg,
- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg: Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg, Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree¹⁷

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.

¹⁷ Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg, VORENTWURF Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2030



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

Die ursprüngliche Bevölkerungsprognose für die Region Oderland-Spree wurde im Jahr 2016 erstellt und verzeichnete eine spürbare Abnahme der Einwohnerzahl. Die jüngste Aktualisierung zeigt jedoch eine weitaus positivere Entwicklung, insbesondere in den Landkreisen in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt. Während zuvor ein Verlust von 19.300 Einwohnern und Einwohnerinnen bis zum Jahr 2030 erwartet wurde, wird nun eine Zunahme von 2.098 Menschen in der Region prognostiziert.

In den anliegenden Gemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft zu Tesla sind eindeutige Anzeichen für Wachstum erkennbar. Vorherige Prognosen deuteten auf einen erheblichen Bevölkerungsrückgang von - 5% bis - 15% für die Gemeinde Spreenhagen hin. Aktuell zeigen sämtliche Kommunen hingegen leichte bis äußerst deutliche Wachstumstendenzen. Besonders bemerkenswert ist die positive Entwicklung **im Amt Spreenhagen**, die eine erwartete Zunahme von mehr als + 18 % verzeichnet.

Die Regionale Planergemeinschaft Oderland-Spree prognostiziert eine Zunahme der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Spreenhagen um + 18 % zwischen den Jahren 2020 und 2030. Zu Beginn des Jahres 2019 betrug die Einwohnerzahl in der Gemeinde 3.347. Bis zum Jahr 2030 wird laut den Berechnungen der Planergemeinschaft Oderland-Spree die Gemeinde voraussichtlich **zusätzliche 602 Einwohner und Einwohnerinnen verzeichnen, was eine Gesamtbevölkerung von 3.949 Menschen ergibt**.

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

Die Errichtung der Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) führt dazu, dass Menschen, die aufgrund einer Tätigkeit bei Tesla in die Region ziehen. Das im Jahr 2021 veröffentlichte landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) beinhaltet entsprechende Prognosen.

Die Gegend um die Tesla-Ansiedlung verzeichnet bereits seit einigen Jahren eine anhaltende Wachstumsdynamik. Dies ist größtenteils auf den überlasteten Wohnungsmarkt in Berlin und die daraus resultierende Ausbreitung in die umliegenden Gebiete zurückzuführen. Tesla hat die erwartete Anzahl seiner zukünftigen Standortbeschäftigten für den ersten Bauabschnitt kurz- und mittelfristig mit 12.000 und langfristig sogar mit bis zu 40.000 angegeben. Bei der Ableitung der damit einhergehenden Zuzüge muss jedoch berücksichtigt werden, dass (a) bereits ein Teil der Beschäftigten in der Region wohnt, (b) weitere Unternehmen sich ansiedeln und somit zusätzliche Arbeitskräfte mitbringen werden, sowie (c) verschiedene Wohnbedürfnisse (Wohnort, Wohnungstyp, Haupt- und Nebenwohnsitz, verfügbares Haushaltseinkommen usw.) vorhanden sind. Die durch Tesla verursachten Gesamtzuwanderungen von Arbeitskräften nach Berlin und Brandenburg sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 6: Abschätzung der durch Tesla ausgelösten Zuzüge nach Berlin und Brandenburg

	Prognostizierte Zuzüge, 1. Bauabschnitt Tesla	Prognostizierte Zuzüge, alle Bauabschnitte Tesla
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
insgesamt	11.603	36.394

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 genaue Zuordnung der Zuzüge auf Gemeindeebene gestaltet sich aufgrund von Faktoren, wie individuellen Vorlieben und Angeboten auf dem Markt als herausfordernd und unvorhersehbar. Im Rahmen des Landesplanerischen Konzepts wird dennoch versucht, dieser Prognose näherzukommen. Zu

diesem Zweck wurden zunächst jene Gemeinden identifiziert, die aufgrund ihrer günstigen Lage als wahrscheinlichste Zuzugsorte in Betracht gezogen werden können:

- 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 Spreehagen mit den Gemeinden Spreehagen, 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 7: 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
Insgesamt	8.029	24.795

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

Während der Ausarbeitung des Landesplanungskonzepts wurden seitens der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg Schätzungen durchgeführt, um die messbaren Umzugsgrößen für einzelne Städte und Gemeinden zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit der Prognosen abnimmt, je kleiner der analysierte Bereich 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 8: Szenarien zur gemeindebezogenen Verteilung des prognostizierten Zuzugs

	Zuzug von Arbeitskräften, alle Bauabschnitte Tesla			
	Zuwachs gemäß CIMA-Gut- achten	Szenario 1 (gleichmäßige Verteilung auf Gemeinden ≈)	Szenario 2 (Verteilung nach EW - Gewich- tung ≈)	Szenario 3 (gewichtete Verteilung zugunsten des nähe- ren 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
Grünheide (Mark)		508	340	1.611
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
insgesamt	24.795	24.795	24.795	24.795

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

Im Rahmen des Landesplanerischen Konzepts zur Entwicklung des Umfelds der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg hat die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg Annahmen hinsichtlich des Zuzugs von Arbeitskräften auf Gemeindeebene getroffen. Für den Flächennutzungsplan (FNP) wird das Szenario 3 (eine gewichtete Verteilung zugunsten der näheren Umgebung) verwendet. In diesem Kontext wird für die Gemeinde Spreenhagen in allen Bauabschnitten ein Zuzug von 624 Arbeitskräften prognostiziert. Gemäß dem Konzept kann davon ausgegangen werden, dass jede neu ankommende Arbeitskraft einen Haushalt bildet und eine Wohnstätte nachfragt. Hierbei beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße durchschnittlich 2,0 Personen¹⁸. Entsprechend kann ein auf Tesla zurückzuführender Gesamtzuzug von 1.248 Personen für die Gemeinde Spreenhagen angenommen werden.

Fazit Bevölkerungsprognose

In den vorherigen Abschnitten wurden zwei Bevölkerungsprognosen vorgestellt. Die erste Prognose, erstellt von der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree im Jahr 2019, zeigt eine deutliche Zunahme der Bevölkerung im Amt Spreenhagen um + 18 % bis zum Jahr 2030. Diese Zunahme wird durch die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin und zur Tesla-Ansiedlung in Grünheide (Mark) begründet. Allerdings wird in dieser Prognose nicht explizit auf die Zuzüge der Tesla-Beschäftigten eingegangen. Auf Seite 5 des Dokumentes heißt es „die Voraussetzung speist sich aus aktuellen Trendbeobachtungen wie bspw. 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 verursachte 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 behandelt.

Die Bevölkerungsprognose bildet im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Grundlage zur Bestimmung notwendiger neuer Siedlungsflächen und zur Begründung der Entwicklungen neuer Infrastrukturen. Um die gesamte Bevölkerungsentwicklung sowie die durch Tesla bedingten Zuzüge angemessen zu berücksichtigen, wird eine kombinierte Prognose aus beiden Ansätzen herangezogen. Hierbei werden die bis 2030 prognostizierten Einwohnerzahlen sowie die erwarteten Zuzüge von Tesla-Beschäftigten und ihren Familien addiert, um eine Gesamtbevölkerungszahl für das Jahr 2030 zu ermitteln. Für die Gemeinde Spreenhagen ergibt sich anhand dieser Methode eine Prognose von 5.197 Einwohnern und Einwohnerinnen bis zum Jahr 2030.

¹⁸ Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Teil A2, Kap. 2.1.4

Tabelle 9: Gegenüberstellung Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Spreenhagen

Konzept	Prognostizierte Einwohner	Zeitlicher Horizont
Bevölkerungsvorausschätzung 2020 – 2030 des Landes Brandenburg. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	3.949	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	624 Zuzüge Tesla-Angestellte/ insgesamt 1.248 Einwohner	alle Bauabschnitte Tesla
	Prognostizierte Einwohner	Zeitlicher Horizont
für FNP Gemeinde Spreenhagen herangezogene Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung des Flächenangebots	Ca. 4.400 bis 5.200	Bis 2030

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

Die Einwohnerentwicklung der einzelnen Prognosen gehen weit auseinander und sind nicht zuletzt von der tatsächlich stattfindenden Gewerbeentwicklung um den Industriestandort Tesla abhängig. Allerdings ist die Bevölkerungsentwicklung auch vom Angebot an baureifen bzw. bebaubaren Grundstücken abhängig.

1.2 WOHNUNGSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENAUSWEISUNG

In der Gemeinde Spreenhagen befinden sich 1.374 Wohngebäude mit insgesamt 1.791 Wohnungen (Stand 2022).

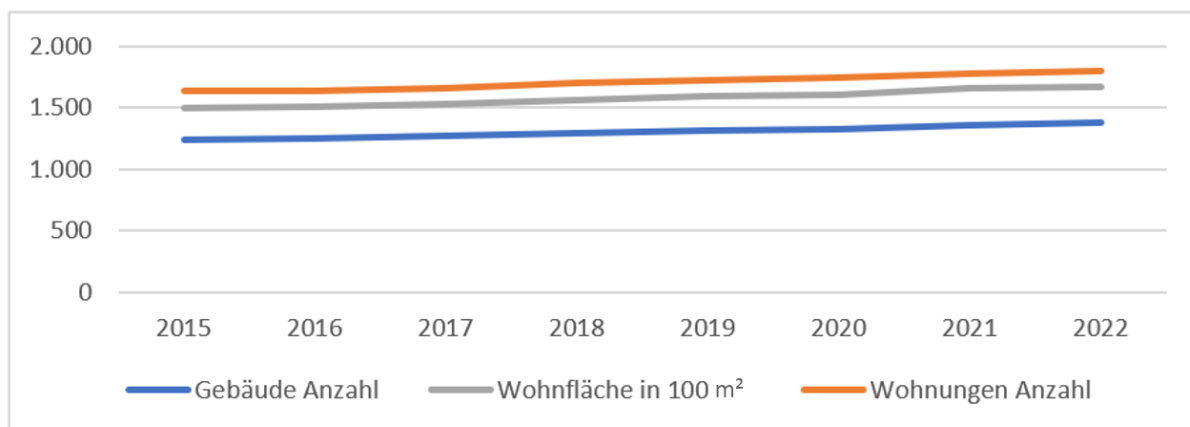
Tabelle 10: Wohnungs- und Gebäudebestand in der Gemeinde Spreenhagen

	Gebäude/ Anzahl	Gesamte Wohnfläche	Wohnungen/ Anzahl
Spreenhagen	1.374	167.000 m ²	1.791

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

Die folgenden Darstellungen beschreiben die Entwicklung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes sowie die tatsächliche Wohnfläche in Quadratmetern (zwecks besserer grafischer Darstellung in der Einheit 100 m²) zwischen den Jahren 2015 und 2022. Die Anzahl der Wohngebäude nimmt zwischen den Bezugsjahren zu, so dass ein Anstieg von + 9,3 % über den Zeitraum 2015 bis 2022 festgestellt werden kann. Fast gleichermaßen stieg die Zahl der Wohnungen (+ 9,8 %) und die Wohnfläche (+ 12 %) an. Hiermit liegt die Gemeinde über den durchschnittlichen Wachstumswerten für das Land Brandenburg. Im Land Brandenburg 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.

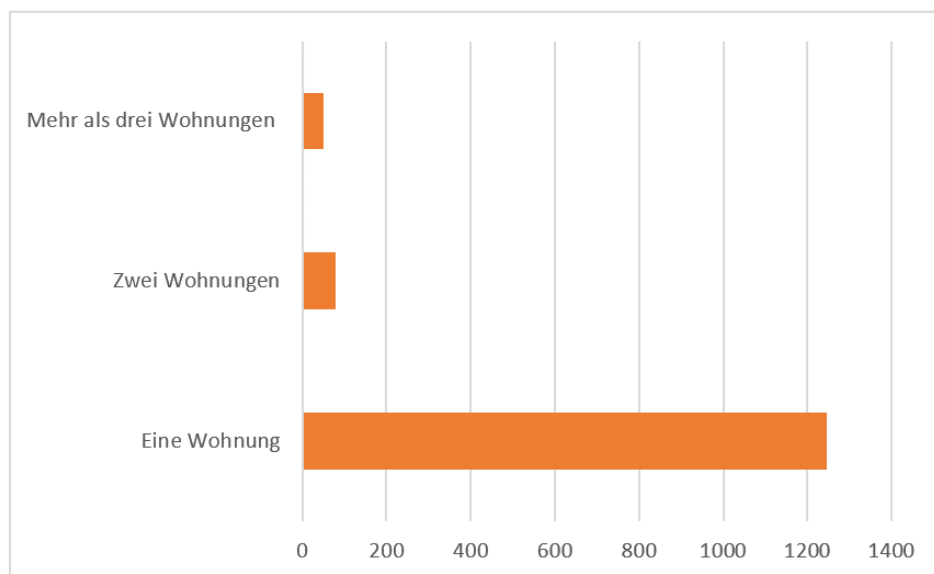
Abbildung 8: Entwicklung von Anzahl Wohngebäude, Wohnfläche und Wohnungen in der Gemeinde Spreenhagen¹⁹



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

Das Diagramm stellt die Wohngebäude mit der Anzahl an befindlichen Wohnungen dar (Stand 2022). Von insgesamt 1.374 Wohngebäuden in Spreenhagen sind 1.245 Wohngebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhaus). Lediglich 79 der Gebäude haben zwei Wohnungen (z.B. Doppelhaus, Einliegerwohnung, etc.) und 50 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser.

Abbildung 9: Wohngebäude mit Anzahl Wohnungen in der Gemeinde Spreenhagen



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

1.2.1 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.

¹⁹ Zwecks besserer Darstellbarkeit ist die Wohnflächenentwicklung in 100 m² angegeben.

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 Spreehagen 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 neuausgewiesene Wohnbauflächen dargestellt.

1.2.2 Eigenentwicklung der Gemeinde Spreehagen gemäß Landesentwicklungsplan LEP HR - Herleitung der 1 ha- Grenze

Das *Ziel Z 5.5 Absatz 2* des LEP HR 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 bundesweite Erfahrungswerte zugrunde, wonach als örtlicher Bedarf 0,2 bis 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr anzunehmen sind. Mit dem Ansatz wird so auch in Gemeinden mit schrumpfender Bevölkerungszahl ein zusätzlicher Bedarf berücksichtigt. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund zwei Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) pro Wohneinheit ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 1 bis 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 EW und Jahr, sodass für einen Zeitraum von zehn Jahren 10 bis 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 EW 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/1.000 EW 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.

1.2.3 Wachstumsreserve Ortsteil Spreehagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

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 EW (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 Spreehagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt. Die Gemeinde Spreehagen wird im LEP HR dem „Weiteren Metropolenraum“ zugeordnet. Folgende Baudichten werden im LEP HR empfohlen:

Tabelle 11: 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.

1.2.4 Einwohnerzahlen und daraus resultierender Wohnflächenbedarf für Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve

Tabelle 12: Einwohnerzahlen der Ortsteile und Wohnflächenbedarfe

Ortsteil	EW 30.06.2022	EW 30.06.2018	Fläche Eigenbedarf 1 ha/1.000 EW bis 2029 in Summe für alle Ortsteile	+ 2 ha/1.000 EW Wachstumsreserve nur für OT Spreehagen
Spreehagen	1.776	1.598		+ 3,2 ha
Braunsdorf	245	243		
Hartmannsdorf	785	729		
Markgrafpieske	758	775		
Summe	3.564	3.345	3,4 ha	+ 3,2 ha
				Gesamt: 6,6 ha

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

Somit werden gemäß den Vorgaben des LEP HR 3,4 ha für die Eigenentwicklungsoption für alle Ortsteile zusammen sowie zusätzlich 3,2 ha als Wachstumsreserve für den Ortsteil Spreehagen als Grundfunktionaler Schwerpunkort, also insgesamt **6,6 ha Wohnbauflächenentwicklung** in der Gemeinde Spreehagen landesplanerisch bis zum Jahr 2029 (Planungshorizont des LEP HR) anerkannt. Bei 25 WE je ha, gemäß der empfohlenen Baudichte im LEP HR für Grundfunktionale Schwerpunkte im Weiteren Metropolraum, könnten somit Flächen für ca. 165 zusätzliche Wohnungen bereitgestellt werden.

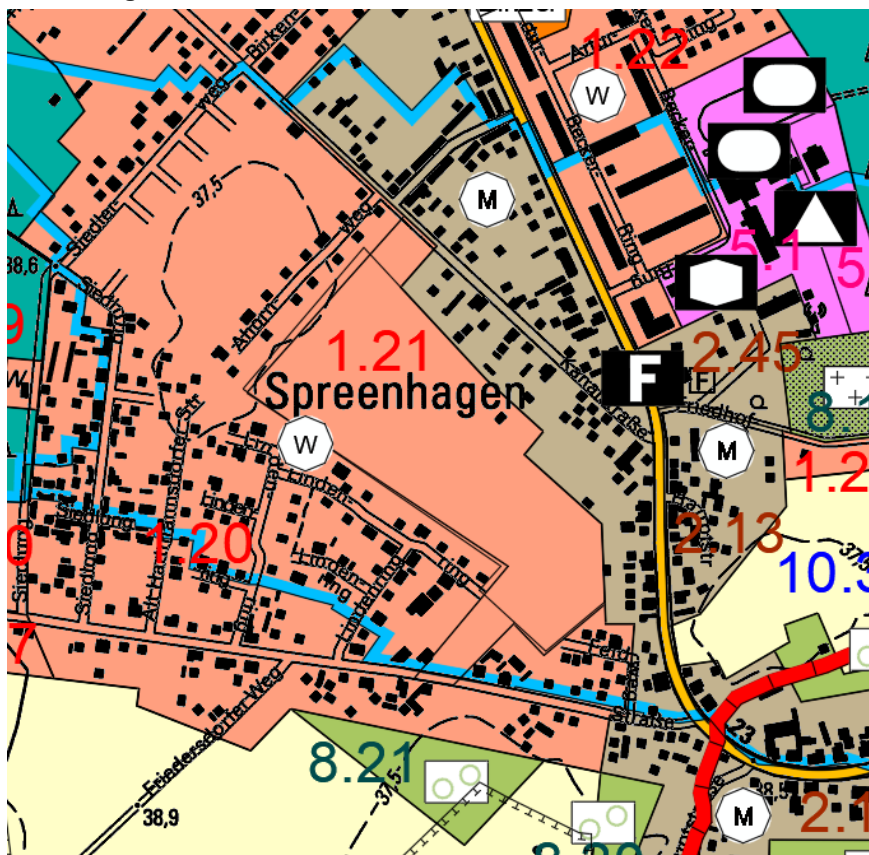
Flächen im Innenbereich bzw. der Innenentwicklung sind aus landesplanerischer bzw. raumordnerischer Sicht nicht relevant und werden nicht auf die Eigenentwicklungsoption bzw. Wachstumsreserve angerechnet.

1.2.5 Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Wohnbauflächen

OT Spreenhagen – Rückwärtiger Bereich Neue Kanalstraße: Wohnbaufläche Nr. 1.21, die im wirk-samen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt wurde, aber noch nicht bebaut ist. Aufgrund landwirt-schaftlicher Nutzung/Reiterhof für eine Wohnentwicklung derzeit nicht verfügbar. Insgesamt 5,8 ha. **Au-ßenbereich im Innenbereich (§ 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung)** sowie straßenbeglei-tende Flächen = **Baulücken nach § 34 BauGB**, damit **Innenentwicklung** und für die Raumordnung nicht relevant.

Aufgrund der Lage der Flächen im Trinkwasserschutzgebiet (TWSZ III A) sind ggf. entsprechende Ge-nehmigungen notwendig.

Abbildung 10: Wohnbaufläche Nr. 1.21

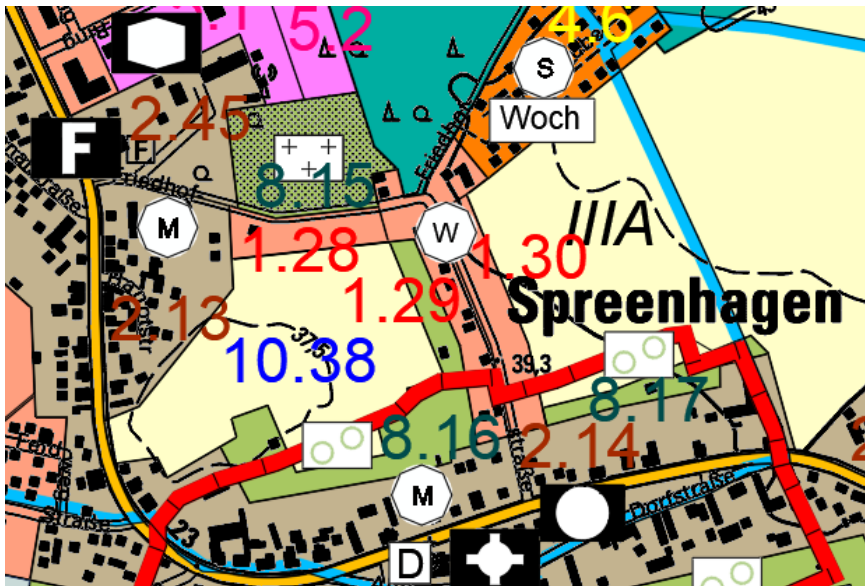


Quelle: Entwurf FNP Neuaufstellung Stand Februar 2025.

OT Sprehagen – Baulücken/Ergänzungsflächen entlang der Friedhofstraße: Wohnbauflächen Nr. 1.28 und 1.30 zusammen 1,1 ha, die im wirksamen FNP bereits als Wohnbauflächen dargestellt wurden, aber noch nicht bebaut sind – **Innenbereichsergänzungsflächen nach § 34 BauGB – Flächen der Innenentwicklung** und damit für Raumordnung nicht relevant.

Aufgrund der Lage der Flächen im Trinkwasserschutzgebiet (TWSZ III A) sind ggf. entsprechende Genehmigungen notwendig.

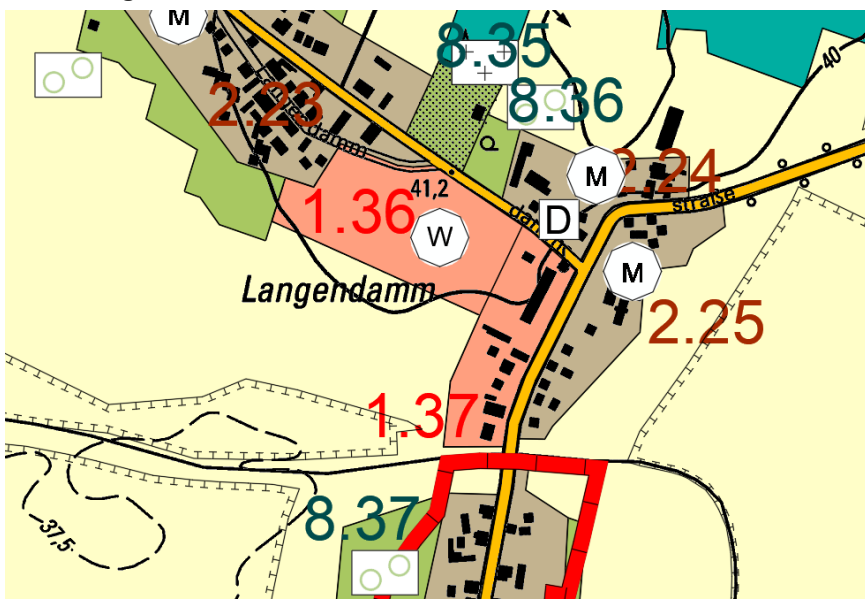
Abbildung 11: Wohnbauflächen Nr. 1.28 und 1.30



Quelle: Entwurf FNP Neuaufstellung Stand Februar 2025.

OT Markgrafpieske Langendamm – Baulücken/Ergänzungsflächen: Wohnbaufläche Nr. 1.36 = 1,9 ha im wirksamen FNP dargestellt, aber noch nicht bebaut – **Entwicklung nach § 13a BauGB Flächen der Innenentwicklung** und damit für Raumordnung nicht relevant.

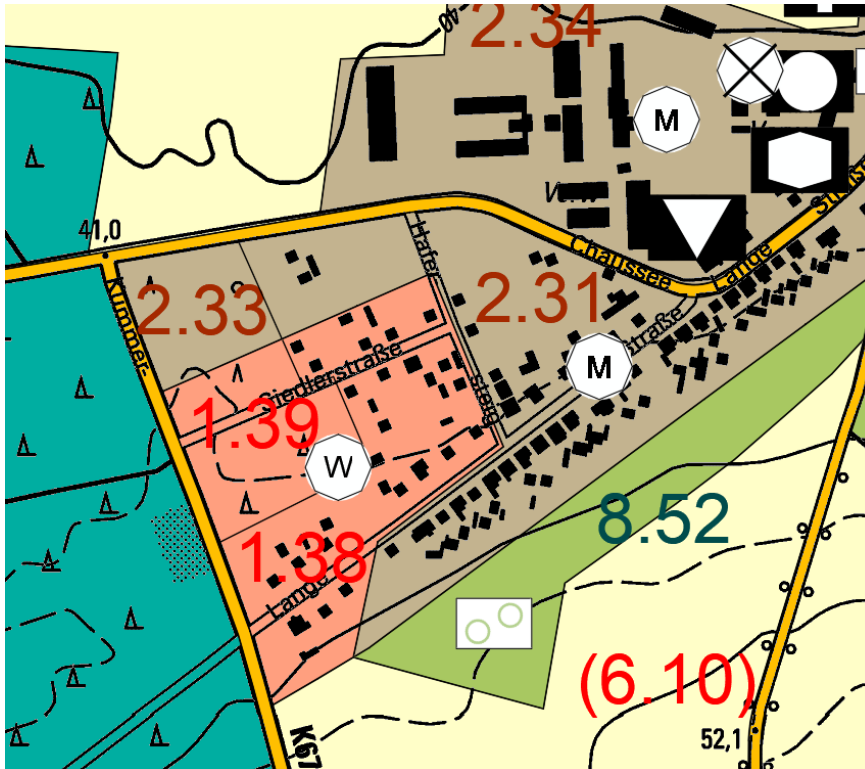
Abbildung 12: Wohnbaufläche Nr. 1.36



Quelle: Entwurf FNP Neuaufstellung Stand Februar 2025

OT Markgrafpieske Siedlerstraße/ Kummerallee - Baulücken/Ergänzungsflächen: Wohnbaufläche Nr. 1.39 = 1,6 ha im wirksamen FNP dargestellt, aber noch nicht bebaut - **Entwicklung nach § 13a BauGB Flächen der Innenentwicklung.** Die Wohn- und gemischten Bauflächen sind aufgrund immisionsschutzrechtlicher Belange zeitnah nicht entwicklungsfähig (Schutz benachbarter Landwirtschaftsbetrieb).

Abbildung 13: Wohnbaufläche Nr. 1.39



Quelle: Entwurf FNP Neuaufstellung Stand Februar 2025.

Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale der Innenentwicklung

Die Wohnbauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten Flächen in der Gemeinde Spreehagen umfassen zusammen ca. 10,4 ha Wohnbaufläche. Hinzu kämen noch schätzungsweise 1 ha aus gemischten Bauflächen, die mit einer Wohnnutzung versehen werden könnten (siehe auch *Kap. 1.3 Wohnen in gemischten Bauflächen*).

Insgesamt ergäben sich hieraus rein rechnerisch im Bereich der Innenentwicklung Flächen von 11,4 ha, die für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen könnten, von denen ca. 6 ha aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Viehhaltung derzeit nicht entwicklungsfähig sind.

1.2.6 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 624 Arbeitskräften im Gemeindegebiet Spreenhagen gerechnet, was einen rechnerischen Zuwachs an 1.248 EW bedeutet. Bei der Einwohnerzielzahl von ca. 5.200 EW und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 EW/Haushalt besteht ein Wohnungsbedarf von ca. 2.600 Wohnungen. Bei dem Bestand von derzeit 1.800²⁰ Wohnungen in der Gemeinde Spreenhagen besteht ein Defizit von insgesamt ca. 800 Wohnungen in der Gemeinde.

Da nicht alle vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Jahr 2020 ermittelten Baulücken und Kleinst-Potentialflächen für eine Wohnungsentwicklung zur Verfügung stehen (zum Teil auch bereits realisiert bzw. aufgrund von Restriktionen nicht realisierbar sind), könnten nach überschläglicher Einschätzung ca. 70 bis 100 Wohnungen über eine Innenentwicklung durch die Schließung von Baulücken und Ergänzungsflächen nach § 34 BauGB abgedeckt werden. Theoretisch könnten weitere ca. 150 Wohnungen (ca. 6 ha Wohnbaufläche bei 25 WE/ha) durch die Entwicklung von Wohnbauflächen und anteilig gemischten Bauflächen, die bereits in den rechtsgültigen Flächennutzungsplänen der Ortsteile Spreenhagen und Markgrafpieske vor dem Jahr 2009 ausgewiesen, aber bisher nicht bebaut wurden, entstehen. Wobei diese allerdings aufgrund benachbarter Landwirtschaftsnutzung und anderer Nutzungseinschränkungen bzw. Restriktionen im Zeitraum bis 2030 nicht zum Tragen kommen werden.

Somit besteht ein rechnerisches Erfordernis **zusätzliche Wohnbauflächen** im Flächennutzungsplan für ca. 700 Wohnungen auszuweisen, was bei 25 WE/ha einem **Wohnbauflächenbedarf von ca. 28,0 ha** entspricht. Gemäß des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde der Ortsteil Spreenhagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt. Die Gemeinde Spreenhagen wird im LEP HR dem „Weiteren Metropolenraum“ zugeordnet. Im LEP HR wird hierfür ein eine Baudichte von 25 WE/ha empfohlen.

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 Spreenhagen, 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).

²⁰ https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html, Abruf März 2024

Insgesamt wurden für die Gemeinde Grünheide (Mark) und das Amt Spreenhagen 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 Spreenhagen. Im Ergebnis der Bewertung wurden die Standorte, die eine gute bzw. mittlere Eignung aufwiesen, hinsichtlich der Hemmnisse untersucht.

Tabelle 13: Potenzialflächen ab 2 ha

	Gemeinde	Ortsteil	Gebietsname	Fläche ca.	Gesamt- punkte	Eignung	Hemmnisse
1	Spreenhagen	Spreenhagen	Östlich der Schule(S1+S2) ²¹	17,5 ha	28	Gute Eignung	Waldumwandlung
2	Grünheide (Mark)	Hangelsberg	Unsal ²²	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	Spreenhagen	Spreenhagen	Alt-Hartmannsdorfer Str. (S3) ²³	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

Quelle: Regionale Planungsstelle, Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen 16.02.2022

In Abstimmung zwischen beiden Gemeinden und den zuständigen Behörden sowie der Betrachtung der größeren Chancen der Umsetzungsfähigkeit wurden in Grünheide (Mark) und in der Gemeinde Spreenhagen je zwei Standorte präferiert, die im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden sollten. Der Standort Unsal im OT Hangelsberg der Gemeinde Grünheide (Mark) wurde durch die Flächen an der Erknerstraße im OT Kagel der Gemeinde Grünheide (Mark) ersetzt. Entsprechend der Forderung der Raumordnungsbehörde in der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Gemeinde Grünheide (Mark) weitere Standorte geprüft. So wurden die Standorte Am Schulcampus, Am Rathaus und in Kienbaum mit zum Teil angepassten Flächen in den Entwurf des FNP Grünheide (Mark) aufgenommen.

Insbesondere die Waldnutzung stellt bei beiden Standorten in Spreenhagen Hemmnisse dar. Auch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet widerspricht der Schutzgebietsverordnung. Deshalb wurde der

²¹ Reduzierung der Fläche nach Zielabweichungsverfahren auf 10,9 ha

²² Standort wird nicht weiterverfolgt, Ablehnung durch Einwohnerbefragung

²³ Reduzierung der Fläche auf EEO und Wachstumsreserve 6,6 ha

Standort östlich der Schule am Artur-Becker-Ring nach dem Zielabweichungsverfahren reduziert. Waldflächen und das Trinkwasserschutzgebiet werden für die Wohnbauflächenentwicklung nicht mehr in Anspruch genommen. Die Wohnbaufläche beträgt nur noch 10,9 ha.

Zum Standort Alte Hartmannsdorfer Straße gab es intensive Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde. Die Fläche wurde reduziert und der Nachweis geführt, dass alternative Flächen, die die raumordnerischen und anderen Prämissen erfüllen, nicht zur Verfügung stehen. So wurde z. B. Landwirtschaftsflächen im Anschluss an die Siedlungsfläche des Ortsteils Spreehagen analysiert. Flächen, die in den Trinkwasserschutzzonen liegen, stehen nicht zur Verfügung. Die Landwirtschaftsflächen südlich der Ortslage weisen eine zersplitterte private Eigentümerstruktur auf, die mit großer Wahrscheinlichkeit eine zeitnahe Entwicklung verhindern würde. Auch stehen die berechtigten Belange der Landwirtschaftsbetriebe und zum Teil des Landschafts- und Naturschutzes entgegen.

Im Gemeindegebiet sind im FNP derzeit ca. 9.894,3 ha Waldflächen²⁴ dargestellt. Das entspricht ca. 72,2 % der Gemeindefläche. Durch die Entwicklung der Fläche 1.17 von 6,6 ha geht lediglich eine Waldfläche von 0,07 % verloren. Bei diesem geringfügigen Verlust, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Erholungsfunktion für die Bewohner wesentlich beeinträchtigt wird. Da der Wald an dieser Stelle keine hohe Bedeutung für den Artenschutz bzw. die Biodiversität besitzt, kann auch nicht erkannt werden, dass der Lebensraum für geschützte Tierarten wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange von Natur und Landschaft ganz konkret betrachtet und entsprechen der gesetzlichen Bestimmungen Maßnahmen zum Ausgleich und Artenschutz festgesetzt. Aus diesem Grund wurden im Ortsteil Spreehagen die nachfolgenden Standorte in die Neuauflistung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die Flächengrößen im FNP präzisiert wurden.

²⁴ Aktuelle statistische Daten Amt Spreehagen

Spreenhagen – Alt-Hartmannsdorfer Straße (S)

Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen, Stand: 16.02.2022. Das Flächenpotenzial wurde von 7,4 auf 6,6 ha (Stand: 18.12.2023) verkleinert.

Spreenhagen – Östlich der Schule (Am Kanal)

Quelle: Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen, Stand: 16.02.2022

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Spreenhagen, Stand: Februar 2025

Wohnbaufläche Nr. 1.17 = 6,6 ha

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Spreenhagen, Stand: Februar 2025

Wohnbaufläche Nr. 1.24 = 10,9 ha

Für Spreenhagen wurde ein Wohnbauflächenbedarf für Neuausweisungen von ca. 28,0 ha ermittelt. Insgesamt werden 17,5 ha zusätzliche Wohnbauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Spreenhagen berücksichtigt. Aufgrund der Restriktionen durch Waldflächen, Trinkwasserschutz und Landschaftsschutzgebiete sowie Nachbarschaft zu Landwirtschaftsbetrieben verbleibt ein Defizit für die Neuausweisung von Wohnbauflächen von 10,9 ha.

Unter Berücksichtigung der realistisch zur Verfügung stehenden Flächen der Innenentwicklung (ca. 5,4 ha) und der sonstigen kleinteiligen Baulücken in den Innenbereichen der Ortsteile kann das Defizit deutlich reduziert werden.

1.2.7 Zielabweichungsverfahren nach Raumordnungsgesetz

Gemäß LEP HR sind insgesamt **6,6 ha Wohnbauflächenentwicklung** ohne Innenentwicklung in der Gemeinde Spreenhagen landesplanerisch bis zum Jahr 2029 (Planungshorizont des LEP HR) anerkannt. Damit waren zum Vorentwurf 23,5 ha Entwicklungsfläche nicht vom derzeitigen LEP HR gedeckt, so dass ein Zielabweichungsverfahren nach Raumordnungsgesetz erforderlich gewesen ist.

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 und wurde für den Standort östlich der Schule/ Artur-Becker-Ring parallel zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Antrag der Gemeinde vom 11.12.2023 beantragt.

Im Zielabweichungsverfahren für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen im Tesla-Umfeld ergeht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg als zuständige Raumordnungsbehörde mit Schreiben Eingang vom 20. März 2024 folgende Entscheidung:

„Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Spreenhagen für das Gebiet östlich des Artur-Becker-Ringes wird eine Abweichung von den Zielen Z 5.5 Abs. 2 - Umfang der Eigenentwicklung und Z 5.7 - Wachstumsreserve des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 3 zugelassen.“

Weitere Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nach Artikel 10 Landesplanungsvertrag die Herstellung des Einvernehmens mit den fachlich berührten Stellen und des Benehmens mit den betroffenen Gemeinden.

Hierzu wurden die Antragsunterlagen mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 folgenden fachlich berührten Stellen zugesandt:

- *Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK),*
- *Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und*
- *Landkreis Oder-Spree sowie den betroffenen Gemeinden*
- *Stadt Fürstenwalde/Spree und*
- *Gemeinde Grünheide (Mark).*

Das MLUK hat sein Einvernehmen erteilt und dabei die von der Planung betroffene Waldfläche und die von der Planung betroffenen Gebiete in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Spreenhagen ausgenommen.

Der Landkreis Oder-Spree hat sein Einvernehmen erteilt, dabei aber darauf hingewiesen, dass die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen im Bereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Spreenhagen nicht zulässig ist.

Den vom MLUK und vom Landkreis Oder-Spree eingebrachten Einschränkungen ist im Rahmen des Änderungsverfahrens des FNP der Gemeinde Spreenhagen Rechnung zu tragen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat ihr Einvernehmen erteilt.

Keine der betroffenen Gemeinden hat Bedenken gegen die Zielabweichung erhoben.

Berücksichtigung der Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens in Entwurf zur Neuausweisung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde berücksichtigt die Einschränkungen und reduziert die Wohnbaufläche im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der auch die 2. Änderung des FNP beinhaltet. Entsprechend um die Waldflächen, einschließlich der Fläche im Trinkwasserschutzgebiet.

Die **Wohnbaufläche W 1.24** wird entsprechend reduziert und **umfasst nunmehr 10,9 ha**. Da die Wohnbauflächen W 1.25 und W 1.26 nunmehr keinen Siedlungsanschluss mehr aufweisen, werden diese Splittersiedlungsteile nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie unterliegen dem Bestandsschutz bzw. der Entwicklungsmöglichkeit nach § 35 BauGB im Außenbereich.

1.3 WOHNEN IN GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN

1.3.1 Ausweisung gemischter Bauflächen

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) u. a. als gemischte Bauflächen (**M**) dargestellt werden. Auch ist aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen sowie Handwerksbetriebe in der Nachbarschaft, eine gemischte Nutzung mit geringeren Schutzansprüchen geboten. Aus den gemischten Bauflächen können in einem Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als Dorfgebiete (**MD**), dörfliche Wohngebiete (**MDW**), Mischgebiete (**MI**), urbane Gebiete (**MU**) und Kerngebiete (**MK**) entwickelt werden. Ansonsten sind Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB zu bewerten.

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.

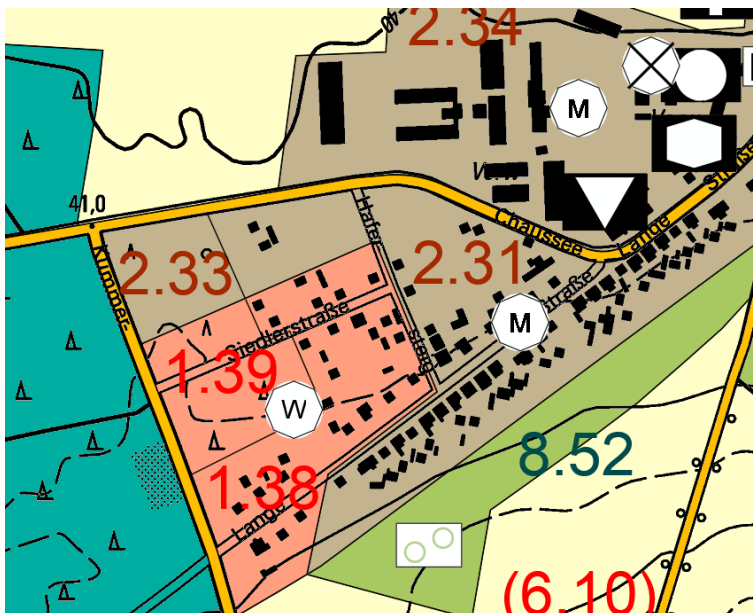
Kerngebiete (**MK**) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Spreehagen wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung gewählt, was zu einer größeren Flexibilität der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beiträgt. Somit werden bestehende gemischte Bauflächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, aber noch nicht realisiert wurden als gemischte Bauflächen dargestellt. Die konkrete Art der Nutzung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder der Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB vorbehalten.

1.3.2 Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute gemischte Bauflächen

OT Markgrafpieske – Spreehagener Chaussee: Gemischte Baufläche Nr. 2.33 - 1,0 ha, die im wirksamen FNP dargestellt, aber noch nicht bebaut ist – Sicherung der dörflichen Entwicklung – Wohnnutzung eingeschränkt durch Nachbarschaft der Tierhaltung eines Landwirtschaftsbetriebs – **Wohnfunktion untergeordnet. Ergänzungsfläche nach § 34 BauGB bzw. nach § 13a BauGB**, damit **Innenentwicklung** und für die Raumordnung nicht relevant

Abbildung 14: Gemischte Baufläche Nr. 2.33



Quelle: Entwurf FNP Neuaufstellung Stand Februar 2025.

Insgesamt umfassen die Flächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der bisher unbebauten gemischten Bauflächen in der Gemeinde Spreehagen zusammen ca. 1 ha Gemischte Bauflächen. Unter der Annahme, dass auf etwa 50 % der gemischten Bauflächen eine Wohnnutzung entsteht, stünden weitere ca. 0,5 ha Wohnbaufläche im Bereich der Innenentwicklung zur Verfügung.

1.4 ZUSAMMENFASSUNG DER WOHNUNGS-/ WOHNFLÄCHENBEDARFE

Rechnerischer Bedarf	Anzahl Wohnungen bei 25 WE je ha für Neubau	Wohnfläche in ha
Bestehender Wohnungsbedarf durch Tesla-Ansiedlung und sonstige Entwicklung (gem. Kapitel Teil A3 - 1.2.6)	700	28,0
Bedarfsdeckung durch Baulücken und Kleinst-Potenzialflächen (gem. Kapitel Teil A3 - 1.2.6)	100	4,0
Zwischensaldo (restlicher Bedarf)	600	24,0
Bedarfsdeckung durch Wohnbau- und anteilig gemischte Bauflächen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. bisher unbebaute Ergänzungsflächen der Innenentwicklung (gem. Kapitel Teil A3 - 1.2.5 und 1.3.2)	285 135	10,9 davon 5,4 ha entwickelbar
Bedarfsdeckung durch Neuausweisung von Wohnstandorten (gem. Kapitel Teil A3 - 1.2.6)	437	17,5
Saldo (geringer rechnerischer Fehlbedarf ist vertretbar)	- 28	- 1,1

2 FUNKTION „BILDUNG, KULTUR UND GESUNDHEIT“

Flächen mit der Nutzung Bildung, Kultur und Gesundheit werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Bei einer Darstellung im Flächennutzungsplan wird die spezifische Nutzung mit einem Symbol nach der Art der Gemeinbedarfseinrichtung gekennzeichnet (Siehe § 5 BauGB).

2.1 KINDERTAGESSTÄTTEN

In der Gemeinde Spreehagen bieten insgesamt zwei Kindertagesstätten ein Betreuungsangebot. Beide Einrichtungen befinden sich in kommunaler Trägerschaft.

Tabelle 15: Kindertagesstätten (Stand: 2023)

Ortsteil	Kindertagesstätte	Plätze	Profil
Spreehagen	Friedrich Fröbel	230	Partizipativ werden Projekte und Angebote gemeinsam mit den Kindern entwickelt
Hartmannsdorf	-	-	-
Braunsdorf	-	-	-
Markgrafpieske	Markpieser Kitawichtel	35	Der Fokus liegt auf einer persönlichen Entwicklung, um das Kind stark für die Zukunft zu machen
Gemeinde		265	

Quelle: amt-spreenhagen.de

Da die Kapazitäten derzeit ausreichen, sind Neubauten oder Erweiterungen von Kindertagesstätten, die sich auf die Darstellungen der Flächennutzungsplanung als gesonderte Gemeinbedarfsflächen auswirken, zurzeit nicht geplant.

Die in Auftrag gegebene Bedarfsanalyse zu den sozialen Infrastrukturen in der Gemeinde Grünheide (Mark) stellt durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen, insbesondere unter der Berücksichtigung der Ansiedelung der Tesla Gigafactory, eine steigende Tendenz im Bedarf der Kindertagesstätten fest. Da sich auch die Gemeinde Spreenhagen in unmittelbarer Nähe zum Standort der Tesla Gigafactory befindet und von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen wird, kann diese Tendenz des steigenden Bedarfs an Kitaplätzen auch auf die Gemeinde Spreenhagen übertragen werden. Zukünftig wird somit davon ausgegangen, dass mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen die derzeit bestehenden Kapazitäten nicht ausreichen werden und ggf. auch zusätzliche Kindertagesstättenplätze notwendig werden. Allerdings wird davon ausgegangen, dass dafür keine gesonderten Flächen in Anspruch genommen werden müssen, sondern die vorhandenen Standorte ausgebaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 5-7 % der Gesamtbevölkerung Kinder im KITA-/Hort-Alter sind. Bei einem Versorgungsgrad bis zu 90 %, würden bei der Einwohnerzielzahl von ca. 5.200 Einwohnern ca. 330 KITA-/Hortplätze erforderlich sein. Damit würde es ein Defizit von ca. 62 Plätzen geben.

2.2 SCHULEN

In der Gemeinde Spreenhagen gibt es eine Grundschule, die Grundschule Am Kiefernwald, welche sich im Ortsteil Spreenhagen befindet. Die Schule ist eine ein- bis zweizügige Grundschule mit Hort. Im Schuljahr 2024/2025 lernten hier insgesamt 200 Schülerinnen und Schüler²⁵, was im Vergleich zum Schuljahr 23/24 einen Anstieg um 11 % bedeutet. Aufgrund bestehender Wohnbaupotenziale (Stand 2020), die auch die Ansiedelung der Tesla Gigafactory berücksichtigen, wird in den kommenden Jahren ein weiterer Anstieg erwartet. Im Schuljahr 26/27 wird laut Prognose voraussichtlich die maximale Schülerzahl von 220 erreicht, was einem Anstieg von 22% gegenüber dem Schuljahr 23/24 entspricht.

Tabelle 16: Schulentwicklung der Grundschule am Kiefernwald Spreenhagen unter der Berücksichtigung von Wohnbaupotenzialen (Stand: 2020)

Schul-jahr	JG 1	JG 2	JG 3	JG 4	JG 5	JG 6	Gesamt
20/21	36	28	20	32	19	18	153
21/22	25	38	28	20	37	23	171
22/23	36	25	38	28	20	37	184
23/24	41	27	28	35	29	20	180
24/25	43	43	29	30	37	31	213
25/26	29	44	44	30	31	38	216
26/27	37	30	45	45	31	32	220

Quelle: Schulverwaltungsamt Landkreis Oder-Spree

²⁵ Quelle: <https://schulen.brandenburg.de/> Abruf am 08.01.2025

Durch die Prognose der steigenden Schülerzahlen und auch im Vergleich mit der Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur in der Nachbargemeinde Grünheide (Mark) wird deutlich, dass die Schulen durch die prognostizierte Entwicklung an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Zukünftig ist auch im Primarbereich der Gemeinde Spreenhagen mit einem tendenziell steigenden Bedarf zu rechnen, so dass die vorhandenen Kapazitäten der Grundschule nicht ausreichen werden.

Weiterführende Schulen bestehen nur außerhalb der Gemeinde, beispielsweise durch die Docemus Privatschulen in der Nachbargemeinde Gosen-Neu Zittau (Gymnasium, Oberschule und eine Berufsschule mit der Fachrichtung Sozialwesen) und in der Gemeinde Grünheide (Mark). Angesichts der prognostizierten Entwicklung im Primarbereich und im Vergleich mit der Bedarfsermittlung der Nachbargemeinde Grünheide (Mark) wird jedoch auch im Sekundarbereich mit einem steigenden Bedarf gerechnet.

Neuplanungen im Bereich Schulen, die sich auf den Flächennutzungsplan auswirken würden, sind trotz der voraussichtlich steigenden Schülerzahlen zurzeit nicht gegeben. Auch hier wird davon ausgegangen, dass der steigende Bedarf am vorhandenen Grundschulstandort (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im FNP) gedeckt werden kann.

2.3 KULTUR- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN, JUGENDEINRICHTUNGEN

Die ansässigen 18 Vereine bieten den Anwohnerinnen und Anwohnern ein gutes Angebot an Programmen zur Freizeitgestaltung. Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist in der Gemeinde als unzureichend zu bewerten. Es gibt keinen Jugendclub, in dem sich junge Menschen im öffentlichen Raum austauschen und selbst ihre Zukunft in der Gemeinde gestalten können. Jugendarbeit wird in der Gemeinde neben Angeboten an Schulen von Vereinen auch von Kirchen betrieben.

Durch den steigenden Bedarf an Kita- und Schulplätzen lässt sich auch ein steigender Bedarf von Jugendfreizeiteinrichtungen ableiten. Mit der Umsetzung der Wohnbaupotenziale in der Gemeinde Spreenhagen ist zu erwarten, dass die vorhandenen Kapazitäten, die derzeit auf Schulen, Vereine und Kirchen beschränkt sind, zukünftig nicht mehr ausreichen werden. Dieser Bedarf kann aus Sicht der Gemeinde im Innenbereich realisiert werden.

2.4 SONSTIGE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Als öffentliche Verwaltungen sind im Flächennutzungsplan das Amt Spreenhagen, welches sich zentral im Ortsteil Spreenhagen befindet, und das Bürgerbüro Hartmannsdorf des Amtes Spreenhagen eingetragen. Des Weiteren werden im Flächennutzungsplan die Feuerwehrgerätehäuser der Ortsteile dargestellt.

Tabelle 17: Ausstattung der Gemeinden mit Feuerwehrgerätehäusern und Postdienststellen

Ortsteil	Feuerwehrgerätehaus
Spreenhagen	1
Hartmannsdorf	1
Braunsdorf	1
Markgrafpieske	1
Gemeinde Spreenhagen	4

2.5 KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

In der Gemeinde Spreenhagen sind evangelische Pfarreien vorhanden. Die evangelische Gemeinde besteht aus den Kirchen Dorfkirche Spreenhagen, Hoffnungskirche (Neu Hartmannsdorf), Dorfkirche Markgrafpieske. Weiterhin gibt es die Neuapostolische Kirche Spreenhagen.

2.6 GESUNDHEITSWIRTSCHAFT

Die Bevölkerung der Gemeinde Spreenhagen wird medizinisch durch einen Allgemeinmediziner im Ortsteil Spreenhagen sowie eine Zahnarztpraxis im Ortsteil Markgrafpieske versorgt. Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Spreenhagen eine Apotheke und in Hartmannsdorf eine Tierarztpraxis.

3 FUNKTION „ARBEITEN“

3.1 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Das folgende Kapitel soll die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Spreenhagen beleuchten. Die Struktur wird anhand der Beschäftigtenstatistik, Pendlerverflechtungen sowie Angaben zur Unternehmensstruktur aufgezeigt. Die wirtschaftsbezogenen Daten liegen bis zum Jahr 2020 vor, entsprechend sollen die Entwicklungen bis zu diesem Jahr dargestellt werden. Anhand dieser Daten sowie Gesprächen mit der Gemeinde wurden Schätzungen über zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen abgeleitet. In einem weiteren Kapitel werden bestehende gewerblich nutzbare Flächen sowie Perspektivflächen für die Wirtschaft dargestellt.

3.1.1 Beschäftigungsstatistik

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (sv-pflichtig) Beschäftigten am Wohnort gibt Aufschluss über den generellen Beschäftigungsgrad und somit über die allgemeine wirtschaftliche Prosperität einer Region (Wohnortsprinzip). Die Beschäftigtenstatistik für die Gemeinde Spreenhagen zeigt, dass 66,3 % der bevölkerungsrelevanten Altersgruppe sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind. Diese Zahl entspricht dem Durchschnittswert für den Landkreis Oder-Spree, liegt jedoch unter der deutschlandweiten Erwerbstätigenquote von 75,5 % (Stand: 2020).

Tabelle 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

	Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ²⁶	Anteil der sv-pflichtig Beschäftigten an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter
Landkreis Oder-Spree	106.557	65,5 %
Amt Spreenhagen	5.464	66,3 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2020, Landkreis Oder-Spree.

²⁶ 15 bis unter 65 Jahre am 31.12.2020 Zensus

Neben den aktuellen Werten gibt die vergangene Entwicklung der Zahl der sozialversicherten Beschäftigten Aufschluss über zu erwartende wirtschaftliche Entwicklungen in der Zukunft. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Oder-Spree ist zwischen den Jahren 2000 und 2020 lediglich um 0,2 % gestiegen. Ob der Rückgang der Beschäftigten zwischen 2019 und 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie erfolgte, wird erst mit der Erfassung der Daten nach 2020 festgestellt werden können. Dem gesamten Landkreis Oder-Spree und der erwerbstätigen Bevölkerung ist somit ein geringes wirtschaftliches Wachstum zu attestieren.

In der Gemeinde Spreenhagen liegt der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei 22 % und somit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises. Der Zuwachs erfolgte hierbei beinahe kontinuierlich.

Tabelle 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Oder-Spree

Wohnort	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06. nach Wohnortprinzip									Verhältnis 2000 und 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 %
Amt Spreenhagen	2.977	2.861	3.193	3.304	3.351	3.449	3.487	3.584	3.622	22 %

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

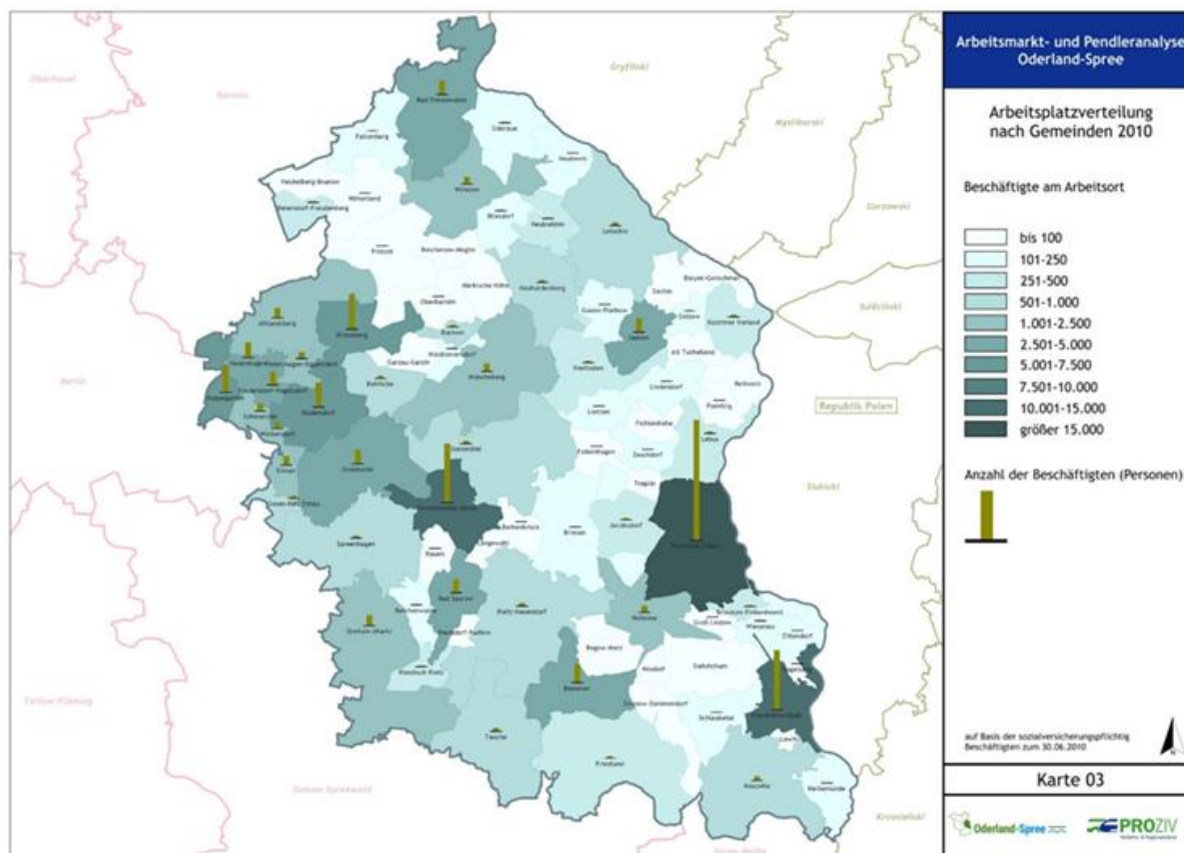
Die bemerkenswerte Zunahme der Anzahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Personen in der Gemeinde Spreenhagen kann auf die wirtschaftlich positive Entwicklung des Wohnortes zurückgeführt werden. Außerdem befindet sich Spreenhagen in unmittelbarer Nähe zu Berlin, daher lässt sich vermuten, dass der deutliche Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dieser Nähe zusammenhängt. Diese Annahme wird zusätzlich durch die hohe Zahl der Pendler, die aus Spreenhagen in die Region strömen, unterstützt (siehe Kapitel zu Pendlerverflechtungen).

Aufgrund der seit etwa zwanzig Jahren positiven Entwicklung der Beschäftigungszahlen kann davon ausgegangen werden, dass sich diese gleichmäßige Entwicklung in Zukunft fortführen wird.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, in diesem Fall die Gemeinde Spreenhagen, gibt Aufschluss über die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde und der dort ansässigen Unternehmen und Niederlassungen (Arbeitsortprinzip). In der Gemeinde Spreenhagen haben 858 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsort.

Abbildung 15: Arbeitsplatzverteilung nach Gemeinden 2010



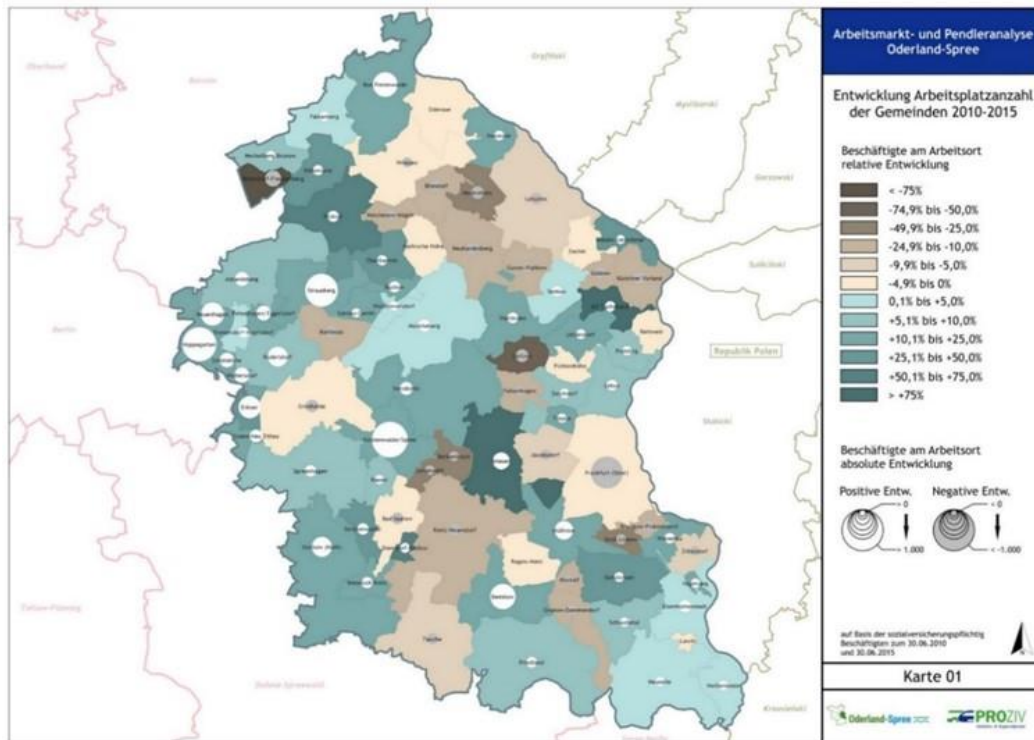
Quelle: Pendlerbericht Oderland-Spree 2021 (Kartenteil), Oderland-Spree, PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner GmbH & Co. KG.

Die nachfolgenden Abbildungen zur Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen zwischen den Jahren 2010 und 2015 sowie 2015 und 2020 geben Aufschluss über die zeitliche wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden im Landkreis Oderland-Spree.

Zwischen den Jahren 2010 und 2015 verzeichnete Spreenhagen einen leichten Anstieg der Arbeitsplätze von + 5,1 % bis + 10%. Im Zeitraum 2015 bis 2020 ist die Anzahl an Arbeitsplätzen erneut deutlich um + 10,1 % bis 25 % gestiegen.

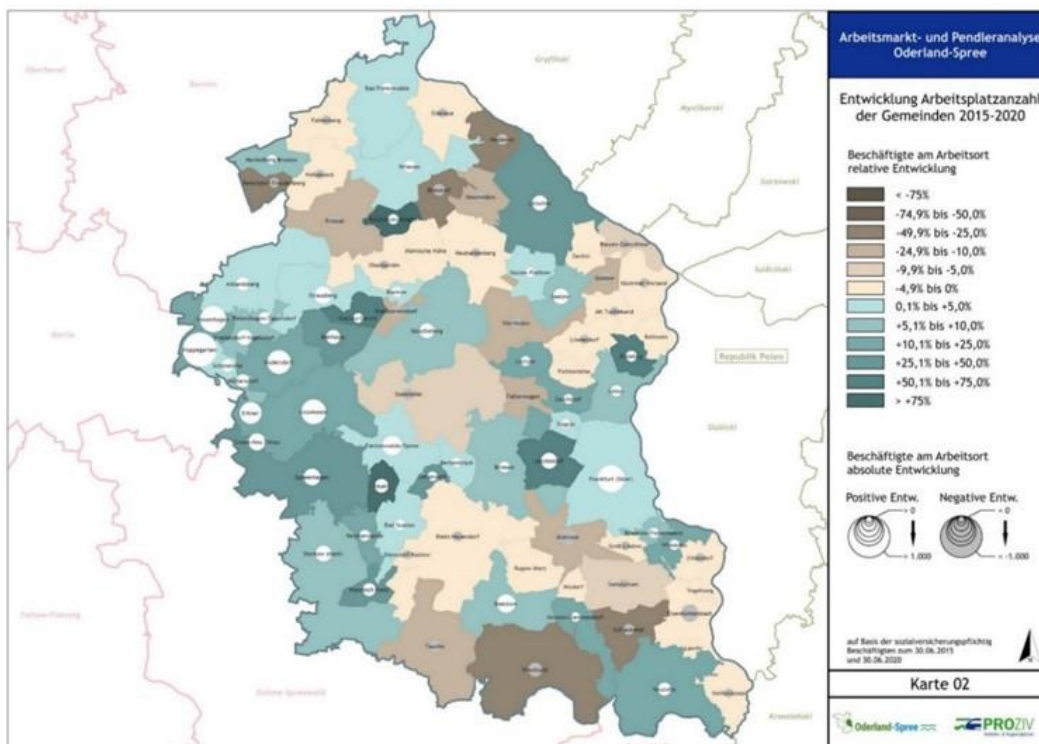
Die Abbildungen zur Arbeitsplatzentwicklung verdeutlichen zusätzlich eine Divergenz zwischen den westlich gelegenen Gemeinden, die direkt an die Bundeshauptstadt angrenzen, und den weiter östlich gelegenen Gemeinden. Dabei bildet Frankfurt (Oder) eine Ausnahme. Die räumliche Verteilung legt nahe, dass das Wachstum neuer Arbeitsplätze eng mit der florierenden Wirtschaft der Hauptstadt verbunden ist. So siedeln sich beispielsweise flächenintensive Gewerbebetriebe, die in Berlin keinen Standort finden, im „Speckgürtel“ der Stadt an. Gleichzeitig führt die Verdrängung von Berliner Gewerben dazu, dass diese sich ebenfalls im unmittelbaren Umland niederlassen.

Abbildung 16: Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden 2010 – 2015



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

Abbildung 17: Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl der Gemeinden 2015 – 2020



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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten

Da auf Gemeindeebene keine Daten zu den Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten vorliegen, wird auf die Daten des Landkreises Oder-Spree zurückgegriffen. Die nachfolgende Tabelle stellt einen Vergleich der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Jahren 2016 bis 2020 nach den jeweiligen Wirtschaftsabschnitten dar.

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 verzeichnete der Landkreis Oder-Spree insgesamt eine Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Der größte Anstieg wurde dabei im Dienstleistungsbereich verzeichnet, mit einer Steigerung von etwa 3.500 Beschäftigten. Dies spiegelt den allgemeinen Strukturwandel wider. Der im Zuge des Strukturwandels zu erwartende Rückgang des Sekundärsektors bleibt in der Region Oder-Spree aus. Dies könnte in der historisch bedingten schwachen Ausprägung dieses Wirtschaftsbereiches liegen. Eine andere Begründung kann die Neuansiedlung von Gewerben sein, die wichtige Produktionsprozesse aus der benachbarten Bundeshauptstadt übernehmen.

Das Wachstum von 4,45 % bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb von vier Jahren, unterstreicht die hohe Bedeutung des Landkreises Oder-Spree als Wirtschaftsstandort. Die Zahlen deuten zudem auf die Stärke der ansässigen Unternehmen hin, die beispielsweise durch Erweiterungen oder gewerbliche Neuansiedlungen zum Ausdruck kommt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wirtschaftsstruktur in der Region Oder-Spree stabil und von einem Wachstum geprägt ist, das sich insbesondere im tertiären Sektor, aber auch im Sekundärsektor zeigt.

Tabelle 20: Sv-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im LK Oder-Spree am 31.12.2016 bis 2020

Wirtschaftsabschnitt ¹		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
Zusammen2		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.

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. Für 155 Beschäftigte ist Spreenhagen Wohn- und Arbeitsort zugleich (Statistisches Jahrbuch 2020 (S. 108), Landkreis Oder-Spree, Stand 2020).

Auspendler

Auspendler sind Personen, die ihren Wohnsitz in Spreenhagen haben, jedoch an einem anderen Ort außerhalb der Gemeinde arbeiten. In Spreenhagen gibt es täglich 1.214 Beschäftigte (was ca. 34 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Spreenhagen entspricht), die aus der Gemeinde auspendeln.

Einpendler

Einpendler sind Personen, die zwar nicht in der Gemeinde Spreenhagen wohnen, jedoch dort ihren Arbeitsplatz haben und täglich zur Arbeit in die Gemeinde pendeln. In Spreenhagen gibt es täglich 703 Einpendler im Jahr 2020.

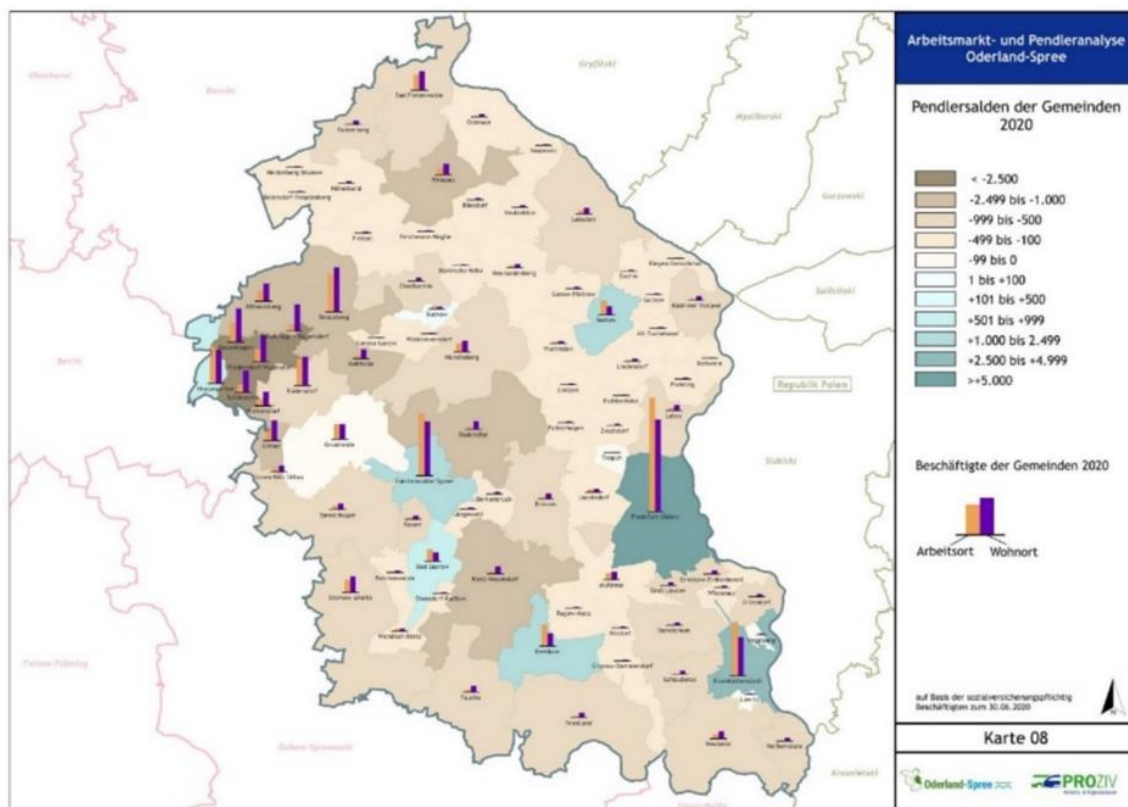
Fazit

Anhand der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass eine deutliche Mehrheit der Gemeinden in Oderland-Spree ein negatives Pendlersaldo aufweist. Besonders negative Salden treten in der Nähe zur Bundeshauptstadt sowie sonstigen, von positiven Pendlersalden gekennzeichneten Gemeinden auf.

Das negative Pendlersaldo der Gemeinde Spreenhagen lässt verschiedene Interpretationen zu. So könnte aus dem Saldo geschlossen werden, dass Spreenhagen als attraktiver Wohnort gilt, in dem die Bewohner trotz ihres Arbeitsplatzes an einem anderen Ort verbleiben oder dorthin ziehen. Eine andere mögliche Deutung ist eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen in Spreenhagen verbunden mit einer Vielzahl an Arbeitsmöglichkeiten in der Bundeshauptstadt und weiteren Gemeinden (z.B. Hoppegarten, Fürstenwalde, Bad Saarow).

Die hohe Zahl an Pendlern weist auf eine generell starke wirtschaftliche Verflechtung zwischen Bundeshauptstadt und den angrenzenden Gemeinden Oderland-Spree hin. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Wirtschaftsverflechtungen gleichbleiben oder sich verstärken. Entsprechend muss die ökonomische Entwicklung Spreenhagens im Kontext der positiven Entwicklung der Bundeshauptstadt betrachtet werden.

Abbildung 18: Pendlersalden der Gemeinde 2020



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

3.1.3 Unternehmensstruktur

Im folgenden Abschnitt wird die Unternehmensstruktur der Gemeinde Spreehagen beleuchtet. Hierfür werden die rechtlichen Einheiten, die Niederlassungen sowie die Niederlassungen nach Wirtschaftszweigen betrachtet.

Rechtliche Einheiten

Eine rechtliche Einheit im statistischen Unternehmensregister kann eine natürliche Person, eine juristische Person oder eine Personenvereinigung sein, die wirtschaftlich tätig ist. Ein Unternehmen ist die kleinste Kombination solcher rechtlichen Einheiten, die eine organisatorische Einheit bilden. Es kann eine oder mehrere Tätigkeiten an einem oder mehreren Standorten ausüben. Demzufolge können der Sitz der rechtlichen Einheit, die Büro- oder Produktionsfläche und die damit verbundenen Flächenanforderungen an verschiedenen Standorten vorliegen.

In der Gemeinde Spreehagen sind 141 rechtliche Einheiten (Umgangssprachlich Unternehmen) ansässig (Stand 2019). Hierbei ist knapp die Hälfte aus dem Bereich der produzierenden und entsprechend flächenintensiven Gewerbe. 23 % der Niederlassungen sind aus dem Wirtschaftszweig Baugewerbe, 12 % aus dem Kfz-Bereich und 11% aus sonstigem verarbeitendem Gewerbe.

Tabelle 21: Rechtliche Einheiten (ehemals bezeichnet als Unternehmen)

Region	67469 Spreehagen
Wirtschaftszweig (WZ2008) (Stand: 2019)	
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-
C Verarbeitendes Gewerbe	16
D Energieversorgung	-
E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	6
F Baugewerbe	33
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von KFZ	17
H Verkehr und Lagerei	8
I Gastgewerbe	4
J Information und Kommunikation	-
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1
L Grundstücks- und Wohnungswesen	8
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	16
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	19
P Erziehung und Unterricht	3
Q Gesundheits- und Sozialwesen	4
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	2
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	4
Gesamt	141

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020.

Niederlassungen

Gemäß der Definition des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wird eine Niederlassung als eine abgegrenzte örtliche Einheit definiert, die einer rechtlichen Einheit (umgangssprachlich Unternehmen) zugeordnet ist. Daraus ergibt sich, dass eine rechtliche Einheit und die damit verbundenen Betriebe an verschiedenen Standorten ansässig sein können. 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 22: Niederlassungen nach Wirtschaftszweig (WZ2008) nach Region (Spreehagen)
(Stand: 2019)

	2007	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Wirtschaftszweig (WZ2008)							
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	4	1	1	1	1	1	-
C Verarbeitendes Gewerbe	16	14	16	17	16	20	18
D Energieversorgung	-	-	-	-	-	-	-

E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	2	3	3	4	5	6	6
F Baugewerbe	31	35	39	34	33	30	34
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von KFZ	24	28	30	31	28	23	21
H Verkehr und Lagerei	11	15	7	7	8	7	8
I Gastgewerbe	6	4	4	3	2	4	5
J Information und Kommunikation	6	3	1	1	-	-	-
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	-	-	-	-	2	2	2
L Grundstücks- und Wohnungswesen	5	5	7	8	9	9	8
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	11	13	16	14	11	12	17
N Erbringung von sonst. wirtschaftlichen Dienstleistungen	12	12	13	13	15	15	19
P Erziehung und Unterricht	1	3	4	3	4	5	3
Q Gesundheits- und Sozialwesen	5	5	4	4	5	4	4
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	2	2	-	1	2	2	2
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	7	8	5	5	7	7	4
Gesamt:	143	151	150	146	148	147	151

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020.

Anhand der Tabelle wird deutlich, dass die Zahl der Niederlassungen zwischen den Jahren 2007 bis 2019 zwischen 143 und 151 pendelt. Es ist kein An- oder Abstieg an der Anzahl an Niederlassungen zu verzeichnen. Die Hälfte der in Spreehagen befindlichen Niederlassungen sind flächenintensivem Gewerbe, wie bspw. dem verarbeitenden und Baugewerbe sowie Kfz-bezogenen Betrieben, zuzuordnen. Aufgrund der besonderen Raumansprüche zeichnen sich diese Niederlassungen ebenfalls durch eine hohe Standorttreue aus und lassen auf geringe Veränderungen schließen.

Wissensintensive Wirtschaftszweige, wie die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, Information und Kommunikation und Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, machen in der Gemeinde Spreehagen im Jahr 2019 rund 25 % der Niederlassungen aus. Diese Niederlassungen brauchen wenig Fläche und zeichnen sich durch eine hohe Mobilität bezüglich des Arbeitsortes aus. Dieser Bereich verzeichnet das höchste Wachstum von knapp 31 % zwischen den Jahren 2007 und 2019 und entspricht somit dem generellen Strukturwandel.

Für die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes sind in erster Linie die Niederlassungen mit ihren entsprechenden Raumbedarfen von Relevanz. Für die Gemeinde Spreehagen lässt sich ein Schwerpunkt der Niederlassungen im produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe mit einem hohem Flächenbedarf feststellen. Die Vielzahl an standortgebundenen Niederlassungen in der Gemeinde lässt erwarten, dass

die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sich stabil weiterentwickeln wird. Diese Annahme wird ebenfalls durch die beinahe gleichbleibende Gesamtzahl zwischen den Jahren 2007 und 2019 von Niederlassungen unterstützt.

3.2 GEWERBEFLÄCHEN

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan 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 als verbindlichen Bauleitplan 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 Spreenhagen werden bestehende gewerbliche Flächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, aber noch nicht realisiert wurden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.







3.2.1 Bestand - bauliche Gewerbeflächen Flächennutzungsplan

Im folgenden Kapitel soll der Bestand an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Spreenhagen betrachtet werden. Hierfür wurden in einem ersten Schritt die als gewerbliche Bauflächen in den einzelnen rechtskräftigen Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen hinsichtlich ihrer Größe, etwaigen verfügbaren Flächen sowie ihrer überwiegenden tatsächlichen Nutzung untersucht. Dafür wurden die folgenden rechtskräftigen Flächennutzungspläne herangezogen:

- FNP Spreenhagen – OT Spreenhagen (10.06.2002)
- FNP Spreenhagen – OT Markgrafpieske (24.04.2002)
- FNP Spreenhagen – OT Braunsdorf (12.06.2002)
- FNP Spreenhagen – OT Hartmannsdorf (21.06.2001)

In den Ortsteilen Braunsdorf und Hartmannsdorf sind in den Flächennutzungsplänen keine gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Tabelle 23: Gewerbliche Bauflächen in FNP der Ortsteile Gemeinde Spreenhagen

	1	2	3	4	5	6
FNP	FNP Spreenhagen	FNP Spreenhagen	FNP Spreenhagen	FNP Spreenhagen	FNP Spreenhagen	1. Änderung FNP Gemeinde Spreenhagen
FNP rechts-wirksam seit	10.06.2002	10.06.2002	10.06.2002	24.04.2002	24.04.2002	06.2020 (Parallelverfah- ren B-Plan)
Heutiger Orts- teil (OT) ²⁷	Spreen- hagen	Spreen- hagen	Spreenhagen	Markgraf- pieske	Markgraf- pieske	Spreenhagen
Gewerbliche Bauflächen	Fürstenwal- der Straße	Fürstenwal- der Straße/ im Wald	Am Win- kel/Storkower Straße	Gewerbe- / Industrie- gebiet Kum- merallee	Briesenluch	Gewerbegebiet Storkower Str. II
Gewerbliche Baufläche	7,6 ha	3,9 ha	39,5 ha	10,1 ha	4,4 ha	8,5 ha
Flächenbe- legung	100 %	100 %	98 %	100 %	100 %	0 %
Verfügbare Fläche	0 ha	0 ha	0,8 ha	0 ha	0 ha	8,5 ha
Darstellung im FNP früherer Einzelgemein- den ²⁸						
Bestandsflä- chen für Wirt- schaft (Typi- sierung der überwiegen- den tatsächli- chen Nutzung)	Gemischtes Gewerbe	Gemischtes Gewerbe,	Logistik, Han- del, Bauge- werbe und Ge- misches Ge- werbe, Tank- stelle, Rasthof	Baustoffre- cycling, De- ponie, Schad- stoffverwer- tung, Ent- sorgung	Kfz, Tischler	noch kein Be- stand
Anmerkung	<i>Aufgrund des vorhan- denen Wohnan- teils wird gem. Be- schluss der GV die Flä- che zukünf- tig als ge- mischte Baufläche dargestellt</i>		<i>Auf den 0,8 ha können nur nichtstörende Gewerbe auf- grund der an- grenzenden Wohnnutzung erfolgen. Vegetationsflä- chen (ggf. Wald) vorhan- den</i>			<i>Die Erschlie- ßung und Be- bauung des Standortes läuft .</i>





²⁷ Die heutige Gemeinde Spreenhagen setzt sich aus den Ortsteilen Braunsdorf, Hartmannsdorf, Markgrafpieske und Spreenhagen zusammen, nach mehreren Eingliederungen und Zusammenschlüssen zwischen 2002 und 2003. Vor diesem Zeitraum hatten die Ortsteile eigene Flächennutzungspläne.

²⁸ Freie Planergruppe Berlin, GmbH, 01/2022

3.2.2 Bestand - Gewerbeflächen in Bebauungsplänen

Neben der Betrachtung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen sollen im folgenden Abschnitt Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbegebieten geprüft werden.

Tabelle 24: B-Pläne mit Flächen für Gewerbe in der Gemeinde Spreenhagen

	1	2	3	4
Bebauungsplan	Nr. 14 Storkower Straße II	Nr. 03 Gewerbegebiet	Gewerbe-/ Industriege- biet „Mühlenberg“	Nr. 1 Teil A Industriege- biet Storkower Straße
Inkrafttreten	09.09.2020	10.06.2002	26.03.1996	12.01.1993
OT	Spreenhagen	Spreenhagen	Markgrafpieske	Spreenhagen
FNP	Ja	Ja	Ja	Ja
Verfügbare Flächen	8,7 ha brutto (der- zeit in Realisierung)	0 ha	0 ha	0 ha
Ziel B-Plan	GE-Gebiet, vorher SO (Parallelverfah- ren FNP, 1. Ände- rung)	GE-Gebiet	GE-Gebiet	GE-Gebiet
Inhalte Planzeichnung				

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

Im März 2021 veröffentlichte die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg ein Konzept zur Entwicklung des Umfeldes des Produktionsstandorts Tesla in Grünheide (Mark). Der untersuchte Bereich, auch als Kooperationsraum bezeichnet, umfasst Gemeindegebiete, die innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Dies betrifft die Gemeinde Spreenhagen. Ebenfalls sind Kommunen entlang der Regionalexpress-Strecke (RE1) zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) in dem Kooperationsraum. Es wird erwartet, dass außerhalb dieses Raumes keine direkten Zuwächse aufgrund der Ansiedlung von Tesla stattfinden. Das Ziel besteht darin, die Zuwächse im unmittelbaren und gut erreichbaren Umfeld anzusiedeln, um zur Reduzierung des Verkehrs und der Zersiedelung beizutragen.²⁹ Das Konzept identifiziert die Bedarfe an Wohn- und Gewerbeflächen, die durch die Ansiedlung von Tesla entstehen.

Das siebte Kapitel des Konzepts, "Verfügbare Gewerbeflächen und Potenzial für neue Entwicklungen", befasst sich speziell mit gegenwärtig und zukünftig nutzbaren gewerblichen Flächen im Kooperationsraum. Es wurde untersucht, in welchem Umfang Gewerbeflächen in der Region vorhanden oder bereitgestellt werden können. Obwohl es seitens der Landesplanung keine quantitativen Einschränkungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen gibt, wurde im Rahmen des Konzepts analysiert, welche

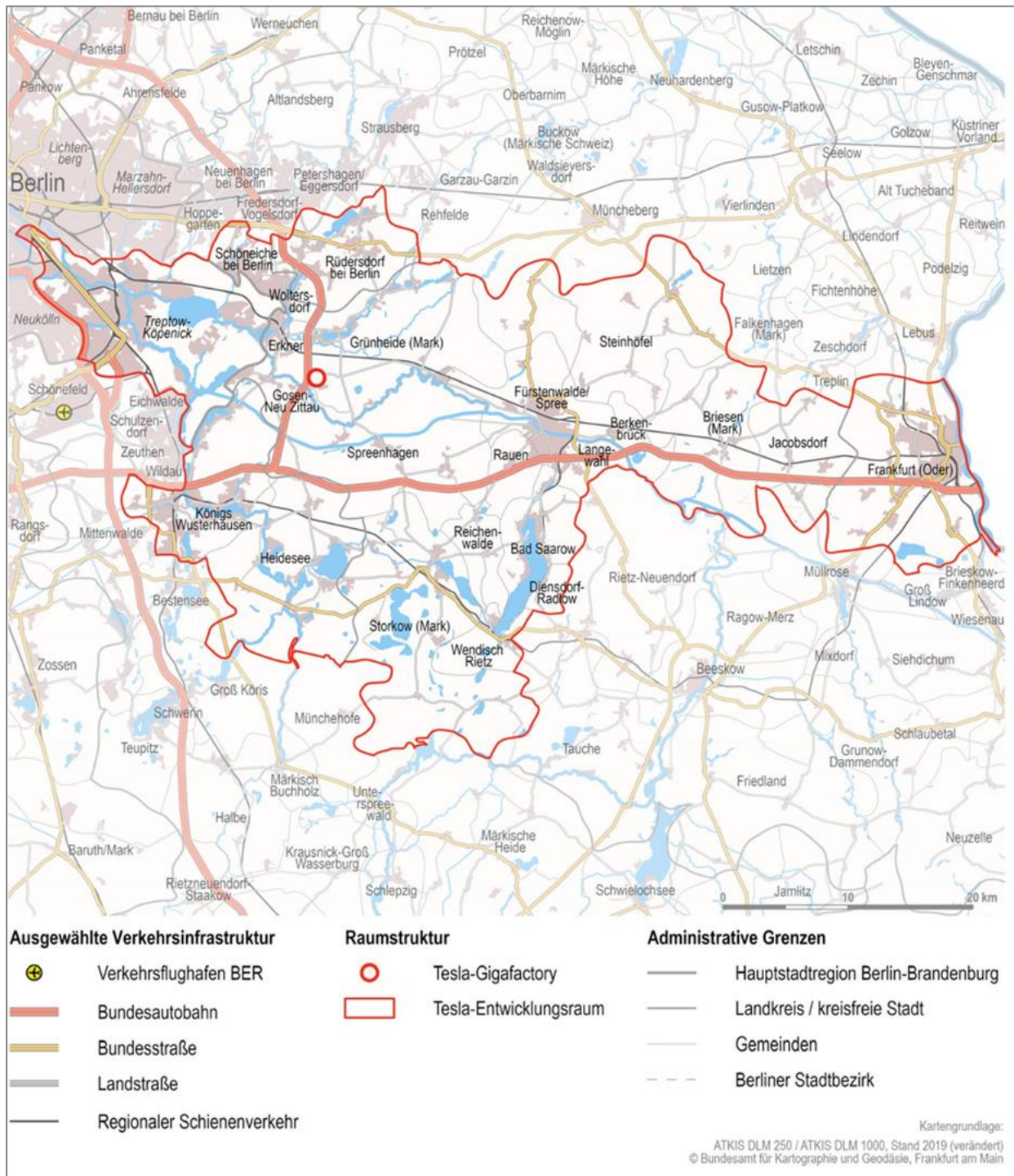
²⁹ Quelle: Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Stand: 03/2021

Flächen für wirtschaftliche Zwecke verfügbar 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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegen oder in Gewerbe- und Industrie-
flächen aus rechtsgültigen Flächennutzungsplänen hervorgehen.
3. Informelle Planungen der Kommunen.

Für die Gemeinde Spreehagen liegen laut dem Tesla-Umfeldkonzept insgesamt 8,3 ha Gewerbeflächenpotenziale vor. Hierbei werden 6,1 ha als kurzfristig verfügbar kategorisiert. Weitere 2,2 ha werden der Kategorie 2 zugewiesen. Potenziale der 3. Kategorie liegen nicht vor.

Abbildung 19: Kooperationsraum für die Umfeldentwicklung



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

Tabelle 25: 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-Radow	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
insgesamt	1340,3	613,7	165,8	560,6

Quelle: Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), 03/2021.

3.2.4 Bestand – Gewerbeflächen nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Am 1. Juli 2019 trat der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019). Der LEP HR konkretisiert als übergeordnete und zusammenfassende Planung die Raumordnungsgrundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und hat eine richtungsweisende Wirkung für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion.

Die Hauptkarte des LEP HR sieht keine bedeutenden neuen Flächen für Siedlungen neben den bestehenden Siedlungsflächen vor. Zusätzlich zu den kartografischen Festlegungen enthält der LEP HR textliche Bestimmungen, die die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung konkretisieren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu beachten sind. Für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Spreenhagen sind die folgenden 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 quantitative Begrenzung für die Ausweisung gewerblich nutzbarer Flächen vor.

3.2.5 Bestandsdarstellung FNP-Neuaufstellung

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es ca. 71,3 ha Gewerbliche Bauflächen im Bestand. Im Ortsteil Spreehagen wird eine gewerbliche Baufläche für das Gewerbegebiet Storkower Straße II mit einer Bruttofläche von ca. 8,7 ha im FNP dargestellt. Die Erschließung des Standortes läuft bereits. Im Gewerbegebiet Storkower Straße II sind somit ausreichend Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden. Diese Flächen sind ausreichend, um dem Ziel der Gemeinde ein gemäßigtes Wirtschaftswachstum zu erreichen, gerecht zu werden.

3.2.6 Gewerbeflächenprognose

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Spreehagen steht im Zusammenhang zu den stark dynamischen wirtschaftlichen Entwicklungen der Bundeshauptstadt Berlin sowie dem Landkreis Oder-Spree.

2000 – 2015

Im Zeitraum von 2000 bis 2015 hat die Gemeinde Spreehagen einen kontinuierlichen und signifikanten Anstieg von + 11 % bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip verzeichnet, während der Landkreis Oder-Spree in diesem Zeitraum einen Rückgang von - 2,7 % verzeichnete. Zwischen 2010 und 2015 kam es innerhalb der Gemeinde ebenfalls zu einer Zunahme von + 5,1 % bis + 10,0 % der Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Gemeinde einen generellen wirtschaftlichen Aufschwung erlebte. Die höhere Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kann auf die stark positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins und das dort steigende Angebot an Arbeitsplätzen zurückgeführt werden.

2015 – 2020

Im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 verzeichnet die Gemeinde Spreenhagen weiterhin einen Anstieg um + 9,6 % bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip, während der Landkreis Oder-Spree in diesem Zeitraum ein Wachstum von + 3 % verzeichnet. Dies schreibt den Trend des Zeitraumes 2000 bis 2015 fort.

Im gleichen Zeitraum kommt es zudem zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitsplatzanzahl in der Gemeinde, und zwar zwischen + 25,1 % und + 50 %. Der Anstieg der Arbeitsplätze in der Gemeinde Spreenhagen kann durch eine Ausweitung bereits bestehender Unternehmen oder durch Neuansiedlungen bedingt sein. Weitere, in direkter Nachbarschaft zu Berlin befindliche Gemeinden, verzeichnen ebenfalls besonders hohe Anstiege der Arbeitsplatzzahlen. Dieses hohe Wachstum könnte durch die räumliche Nähe zur Bundeshauptstadt begründet liegen und den hieraus resultierenden Standortvorteilen. Aufgrund von Gewerbeverdrängungsprozessen innerhalb Berlins kommt es ebenfalls zu einer erhöhten Nachfrage im Berliner Umland.

2020 und folgend: Tesla-Ansiedlung in Nachbargemeinde Grünheide (Mark)

Die Gemeinde Spreenhagen zeigt für den hier bereits betrachteten Zeitraum bis 2000 eine stetig positive Wirtschaftsentwicklung auf. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend sich ebenfalls für den Zeitraum ab 2020 fortsetzt.

Am Ende des Jahres 2019 wurde bekanntgegeben, dass in der Nachbargemeinde von Spreenhagen Grünheide (Mark) ein bedeutendes Projekt zur Ansiedlung eines Unternehmens für die Herstellung von Elektrofahrzeugen und Batteriezellen stattfinden wird. In naher bis mittelfristiger Zukunft plant das Unternehmen, etwa 12.000 Arbeitsplätze zu schaffen, während langfristig mit einer Beschäftigtenzahl von bis zu 40.000 gerechnet wird. Die Ansiedlung von Tesla hat erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur der Region.

Neben dem Flächenbedarf der Tesla-Ansiedlung entstehen weitere Bedarfe für Flächen für Zulieferer und andere Dienstleister in der Region. Folglich wird eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen erwartet. Im Zeitraum vom 11. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2022 wurden insgesamt 26 Standorte für gewerbliche Investitionsprojekte im gesamten Landkreis Oder-Spree (einschließlich der Gemeinde Spreenhagen) bei der Wirtschaftsförderung angefragt. Von diesen Anfragen betrafen 11 Grundstücke Flächen unter 5.000 Quadratmetern. Zehn Anfragen zielten auf Flächen zwischen 5.000 und 50.000 Quadratmetern ab, während drei Anfragen Flächen mit einer Größe von über 50.000 Quadratmetern suchten.

Das ohnehin schon starke wirtschaftliche Wachstum der Region wird durch die Ansiedlung von Tesla weiterhin erheblich beschleunigt. Es ist zu erwarten, dass die gesamte Region ihre wirtschaftlichen Aktivitäten verstärkt auf die Produktion von Elektrofahrzeugen und Batterien ausrichten wird. Dementsprechend wird eine starke Nachfrage nach großflächigen Gewerbeflächen erwartet. Es ist wichtig zu beachten, dass das landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfelds der Tesla-Gigafactory Berlin Brandenburg in Grünheide (Mark) Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe innerhalb des gesamten Kooperationsraums zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) vorsieht.

Auch wenn die Nachfrage an Flächen für die Wirtschaft sehr hoch ist, ist es Ziel der Gemeinde Spreehagen an einem moderaten Wachstum der Gewerbeflächen festzuhalten. Hierdurch soll die Siedlungsstruktur erhalten und ein nachhaltiges Wachstum sichergestellt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in der Gemeinde Spreehagen keine weiteren Flächen für Gewerbe ausgewiesen werden.

3.3 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

3.3.1 Landwirtschaft

Der Flächenanteil der bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet Spreehagen macht mit ca. 2.600 ha ca. 19 % der Gemeindefläche aus. Im Gemeindegebiet sind in den Ortsteilen bzw. Gemeindeteilen Spreehagen, Hartmannsdorf, Latzwall, Lebbin, Kirchhofen und Markgrafpieske 15 landwirtschaftliche Unternehmen mit unterschiedlichen Größen ansässig bzw. tätig. Die Rechtsformen sind unterschiedlich und reichen von Einzelunternehmen einer GbR bis Agrargesellschaften 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 Betrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft, insbesondere durch die Grünlandbewirtschaftung entlang der Spreeniederung und des Oder-Spree-Kanals.

Tierproduktion

In der Gemeinde Spreehagen ist die Viehzucht ein bedeutender Wirtschaftszweig. Landwirtschaftliche Betriebe in der Region widmen sich der Aufzucht und Haltung von Nutztieren, insbesondere von Rindern und Geflügel.

Die Rinderhaltung spielt eine wichtige Rolle und umfasst die Mast von Rindern für die Fleischproduktion. Es gibt Betriebe, die sich auf die Aufzucht von Jungtieren und die anschließende Mast, um qualitativ hochwertiges Rindfleisch zu erzeugen, fokussieren.

Zusätzlich zur Rinderzucht gibt es auch Betriebe, die sich auf die Geflügelhaltung konzentrieren. Hier werden Hühner für die Eierproduktion oder für die Fleischgewinnung gehalten. Diese Geflügelbetriebe tragen zur lokalen Versorgung mit Eiern und Geflügelfleisch bei.

Die Viehzucht in Spreehagen ist nicht nur von wirtschaftlicher Bedeutung, sondern prägt auch das ländliche Umfeld und die Agrarlandschaft der Region. Die Landwirte sind bestrebt, moderne und nachhaltige Praktiken anzuwenden, um Tierwohl, Umweltschutz und Qualität der landwirtschaftlichen Erzeugnisse zu gewährleisten.

3.3.2 Forstwirtschaft

Die Gemeinde Spreehagen mit Ihren Ortsteilen ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wald geprägt. Im Gemeindegebiet gibt es ca. 9.700 ha Waldflächen³⁰, was ca. 72 % der Gesamtfläche der Gemeinde entspricht. Die Waldflächen gehören zur Oberförsterei Erkner und befinden sich in Bundes-, Landes-, kommunalem oder privatem Eigentum.

³⁰ Aktuelle statistische Daten Amt Spreehagen

4 FUNKTION „VERKEHR“

4.1 STRASSENVERKEHR

Die Landesstraßen L 23 und L 36 durchziehen das Gemeindegebiet in nordsüdlicher Achse bzw. in östlicher Richtung. Sie stellen sowohl innerörtliche Verbindungen als auch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Über die L 23 gibt es eine direkte Anbindung an die A 12, die im Süden das Gemeindegebiet quert. Die Autobahnauffahrt liegt ca. 4,5 km vom Ortszentrum Spreenhagen entfernt. Über die A 12 und das Autobahndreieck Spreeau ist die Anbindung an die A 10 den Östlichen Berliner Ring, der entlang der westlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Spreenhagen verläuft, gegeben. Das Autobahndreieck Spreeau liegt auf dem Gemeindegebiet.

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für Mobilität und Verkehr äußert sich die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordost mit Schreiben vom 02.02.2024 wie folgt:

Die A 10 ist im betreffenden Bereich sechsstreifig mit Standstreifen ausgebaut. Künftig werden an den Richtungsfahrbahnen der Autobahn bauliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Erfordernissen durchgeführt. Ausbaumaßnahmen gibt es derzeit nicht.

Die A 12 ist im betreffenden Bereich vierstreifig mit Standstreifen ausgebaut. Für diesen Autobahnabschnitt, der wichtiger Teil des transeuropäischen Straßennetzes mit weit über 30 % Lkw-Anteil am DTV ist, existieren Ausbauabsichten. In der Zukunft ist vom AD Spreeau bis zur Grenze nach Polen ein Ausbau der Autobahn von 4 auf 6 Fahrstreifen mit Standstreifen entsprechend dem Fernstraßenausbaugesetz (FStrAbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (BGBl. I S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3354), rechtsverbindlich festgelegt. Im FStrAbG (Bundesverkehrswegeplan 2016) ist diese Ausbaumaßnahme im weiteren Bedarf (mit Planungsrecht) nach 2030 eingeordnet. Insofern ist hier von einer verfestigten Fachplanung auszugehen, die beachtet werden muss.

Bei verbindlichen Bauleitplanverfahren oder Bauanträgen für Flächen in der Nähe der Bundesautobahn 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).

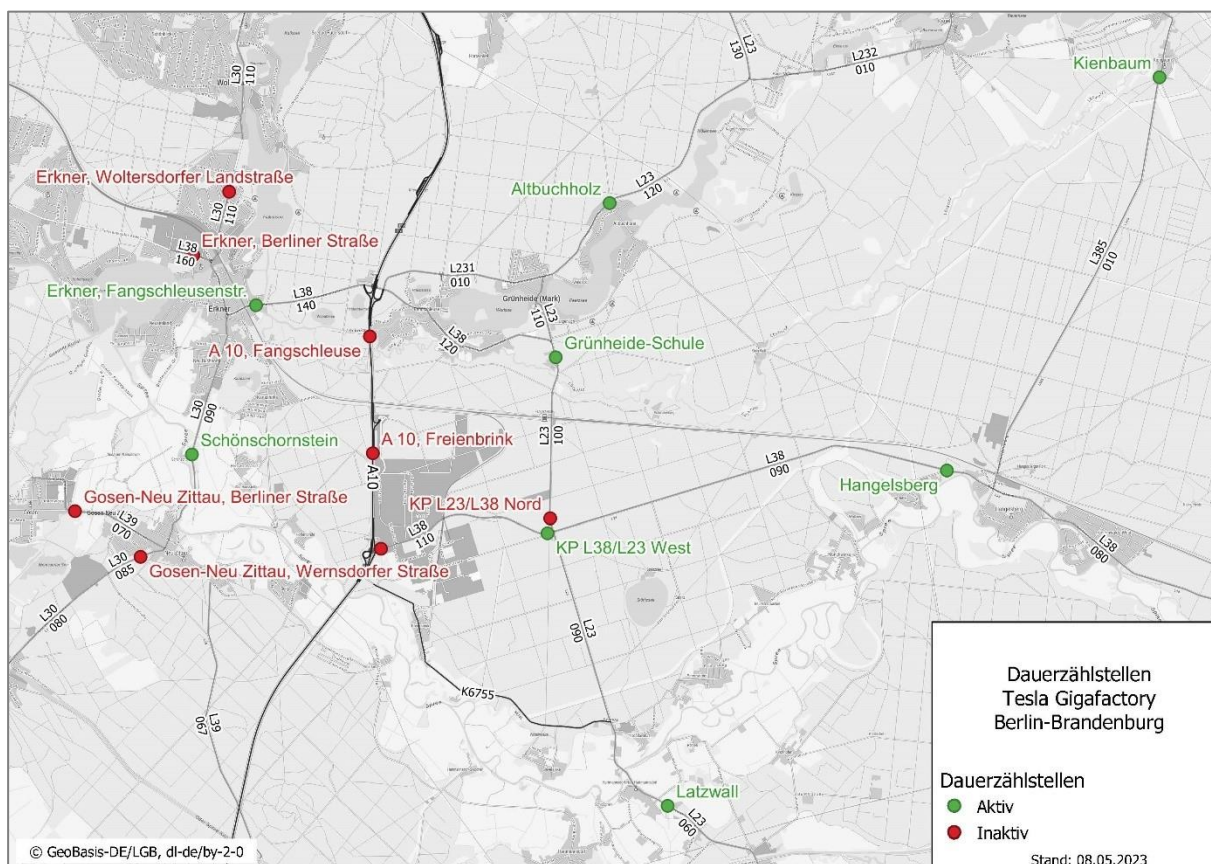
Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, auch bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Vorhaben, der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Demnach ist nach abgeschlossener Bauleitplanung ein planungsrechtlich zulässiger Bauantrag für ein konkretes Bauvorhaben dem Fernstraßen-Bundesamt, Referat S1 — Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig, vorzulegen.

Die L 36 zweigt kurz hinter der Autobahnauffahrt zur A 12 in östliche Richtung nach Fürstenwalde ab. Das vorhandene Gewerbegebiet (Storkower Straße I) „Im Winkel“ mit Tankstelle und Autohof und das geplante Gewerbegebiet „Storkower Straße II“ liegen in einem Kilometer Entfernung nördlich der Abfahrt Storkow direkt an der L 23 und sind damit sehr gut in das deutschlandweite Autobahnnetz und den Berliner Raum bzw. in Richtung Osten eingebunden.

Die Ortsteile Hartmannsdorf und Braunsdorf werden über Gemeindestraßen erschlossen. Der Ortsteil Braunsdorf ist darüber hinaus über die Kreisstraße K 6763 in Richtung Fürstenwalde West angebunden. Die Landesstraße L 23 führt in Richtung Norden in die Gemeinde Grünheide (Mark) und im Süden nach Storkow. Über die L 38 gelangt man an die Gewerbestandorte Freienbrink Nord und das GVZ Freienbrink.

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

Abbildung 2114: Dauerzählstellen



Quelle: Dauerzählstellen im Teslaumfeld, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

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. Im Gemeindegebiet gibt es nur eine vom Landesbetrieb Straßenwesen eingerichtete Dauerzählstelle in Latzwall. Diese weist folgende Durchschnittliche Tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) einschließlich Schwerlastverkehr (SV) auf:

Tabelle 26: Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV), einschließlich Schwerlastverkehr (SV)

Messstelle	Zahl vor Tesla 2015		SVZ 2021 (Straßenverkehrs- zählung)		2022		März 2023	
	DTV	SV	DTV	SV	DTV	SV	DTV	SV
Latzwall	Keine Angaben	Keine Angaben	4.561	244	3.275	119	4.378	261

Quelle: www.lsb.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/verkehrsstaerkenkarte/dauerzaehlstellen-im-teslaumfeld/ und viewer.brandenburg.de/strassennetz

4.1.2 Verkehrsanalyse 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

Spreenhagen eine Verkehrs- und Engpassanalyse durch SPV Sreeplan 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.

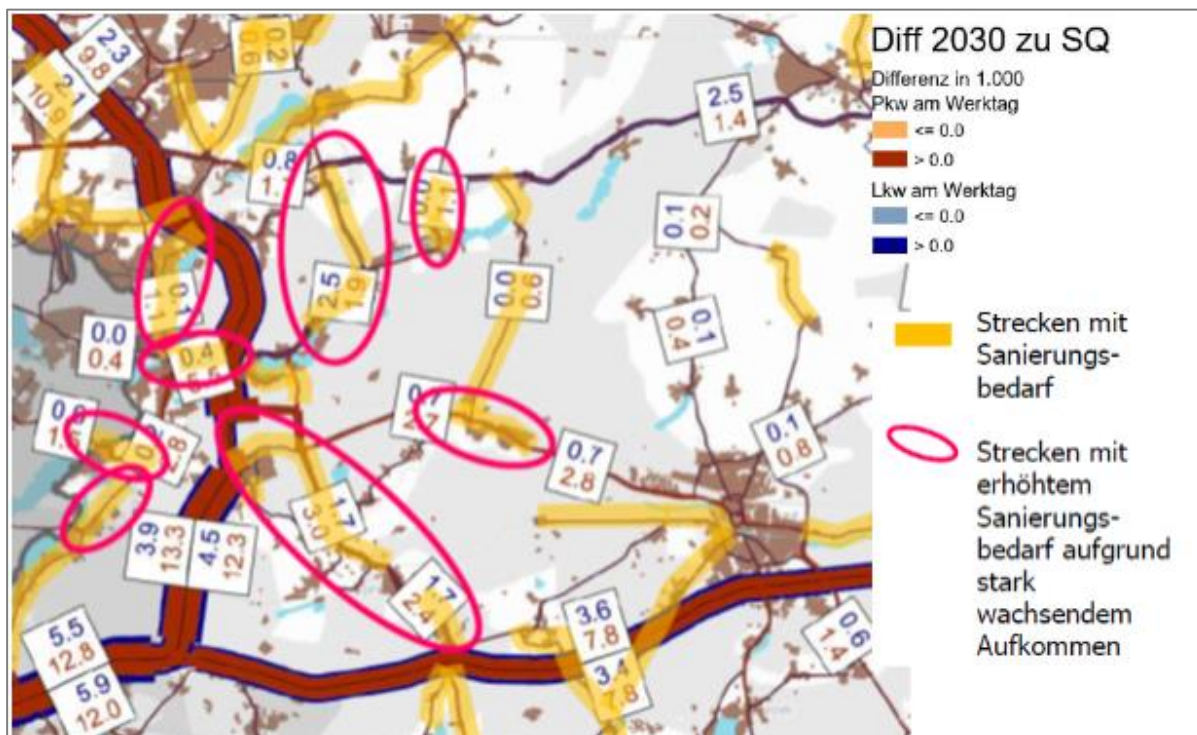
Unter Berücksichtigung von geltenden Qualitätsstandards (z. B. Streckenauslastungen, erreichbaren Reisezeiten, Sitzplatzverfügbarkeit) wurden Engpässe lokalisiert, wobei die bereits geplanten bzw. in Realisierung befindlichen Bauvorhaben in Bezug auf die verschiedenen Realisierungszeithorizonte berücksichtigt wurden (Anschlussstellen Freienbrink (temporär), bzw. Freienbrink (Nord) inkl. Netzergänzungen im Werksumfeld (gemäß Fachbeitrag Verkehr), Ausbau nördliche A 10 und des 3. Bauabschnitts Ortsumgehung Frankfurt (Oder) 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 und 21.300 Lkw auf der A 12 sowie 80.300 Pkw und 29.900 Lkw auf der A 10 Süd) werden für die im Gemeindegebiet Spreenhagen relevante Landesstraßen L 23 ein Verkehrsaufkommen von 5.800 Pkw und 2.100 Lkw prognostiziert.

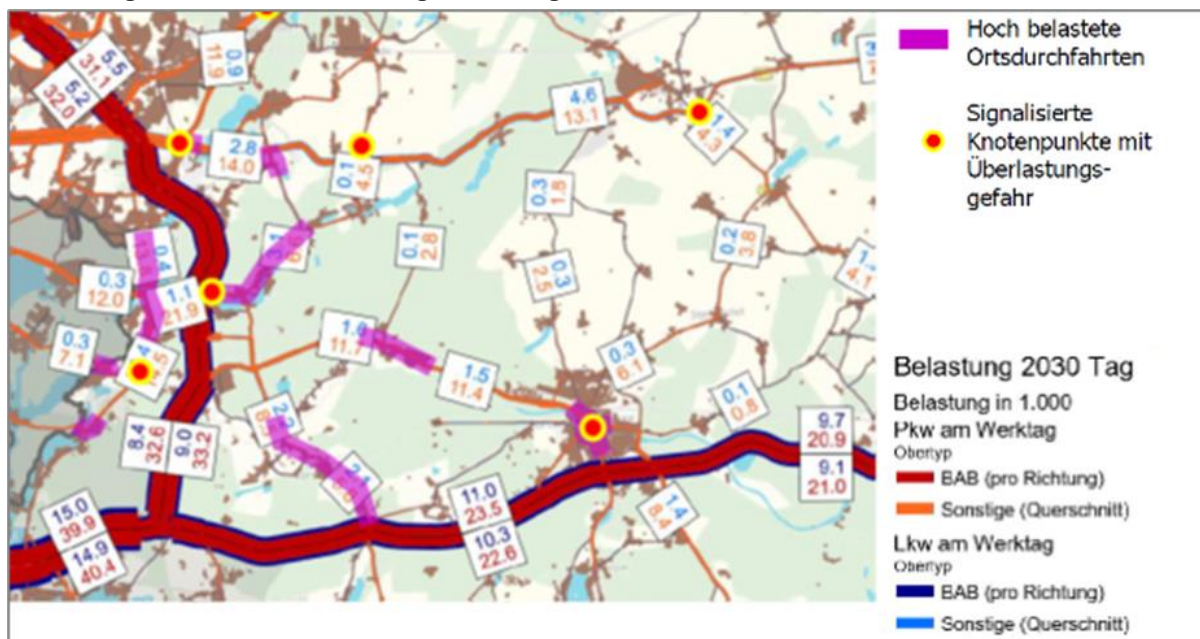
So wird ausgeführt, dass der bereits hohe und weiter steigende Schwerverkehrsanteil, besonders auf der A 12 und im weiteren Verlauf der A 10 in Richtung Potsdam, zu einer sinkenden Kapazität der Strecken führt. Eine starke Auslastung erhöht durch die Interaktion der Verkehrsteilnehmer die Unfallgefahr mit folgenden Sperrungen und Staus. Durch Ausweichverkehre kommt es zu erheblichen Belastungen im umliegenden Straßennetz.

Abbildung 2215: Netzzustand 2019/2021



Quelle: Verkehrsanalyse Ostbrandenburg, SPV Spreeplan Verkehr GmbH.

Abbildung 23: 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 ist die L 23 in südliche Richtung und betrifft die gesamte Ortslage Spreehagen bis zur A 12. Die hervorgehobenen Abschnitte sollten hinsichtlich entsprechender Maßnahmen zur Entlastung geprüft werden.

Darauf aufbauend konnten abschließend Handlungsbedarfe festgestellt und Maßnahmenempfehlungen abgeleitet werden.

Trotz der prognostizierten Zunahme des Durchgangsverkehrs ist für die Ortslage Spreenhagen keine Maßnahme geplant, wie z. B. Ortsumgehung, die sich auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auswirken könnten. 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 Akzeptanz der öffentlichen Verkehrsangebote müssen jedoch entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Da im Gemeindegebiet selbst keine Bahnlinie verläuft, wäre zu prüfen, wie die Verknüpfung der Bahnhöfe und Haltepunkte an der Strecke Berlin – Frankfurt (Oder) mit dem Busverkehr optimiert werden könnte.

4.2 SONSTIGER ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

4.2.1 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 gehört 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 Zubringer bzw. Abbringer zu gewährleisten.

Die Buslinie 436 verkehrt von Erkner- Spreenhagen – Fürstenwalde /Spree (Fahrzeit von Spreenhagen beträgt ca. 40 Minuten bzw. bis 60 Minuten, 25 Minuten bis zum GVZ Freienbrink) und verbindet die einzelnen Ortsteile der Gemeinde miteinander. Die Linie 436 wird werktags alle zwei Stunden, am Wochenende bis Grünheide (Mark) alle vier Stunden bedient.

Weder die Taktung noch die Fahrzeit stellen derzeit eine wirkliche Alternative zum Pkw-Verkehr dar.

4.2.2 Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind in allen Ortsteilen vorhanden, sodass man dort seinen PKW abstellen und den Ort und seine Umgebung zu Fuß erkunden kann.

Außerhalb der Ortschaften sind an verschiedenen Stellen Waldparkplätze, wie beispielsweise der Wasserwanderrastplatz an der Spreebrücke Mönchwinkel, der nördlich im Gemeindegebiet liegt oder der Wasserwanderrastplatz Große Tränke, der sich im Nordosten des Gemeindegebietes befindet.

An der Autobahn A12 befinden sich nördlich der Rastplatz Brieseluch Nord und südlich der Rastplatz Lebbiner Heide Süd. An beiden Rastplätzen sind Sanitäreinrichtungen vorhanden.

4.2.3 Fuß- und Radwege/ Wanderwege

Die Gemeinde Spreehagen 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 Spreehagen ist in das regionale Wanderwegenetz eingebunden. Eine bekannte Wanderroute ist beispielsweise die Route entlang des Oder-Spree-Kanals, welcher Wernsdorf über Hartmannsdorf, Spreehagen und Braunsdorf mit Fürstenwalde/Spree verbindet. Weiterhin ist der Rundweg von Spreehagen über Braunsdorf bis zum Wehr Große Tränke, welcher auf dem Rückweg entlang der Müggelspree über Kirchhofen verläuft, eine beliebte Wandertour. In Hartmannsdorf können Rundwanderungen über die Swatzkeberge und Skabyberge erfolgen.

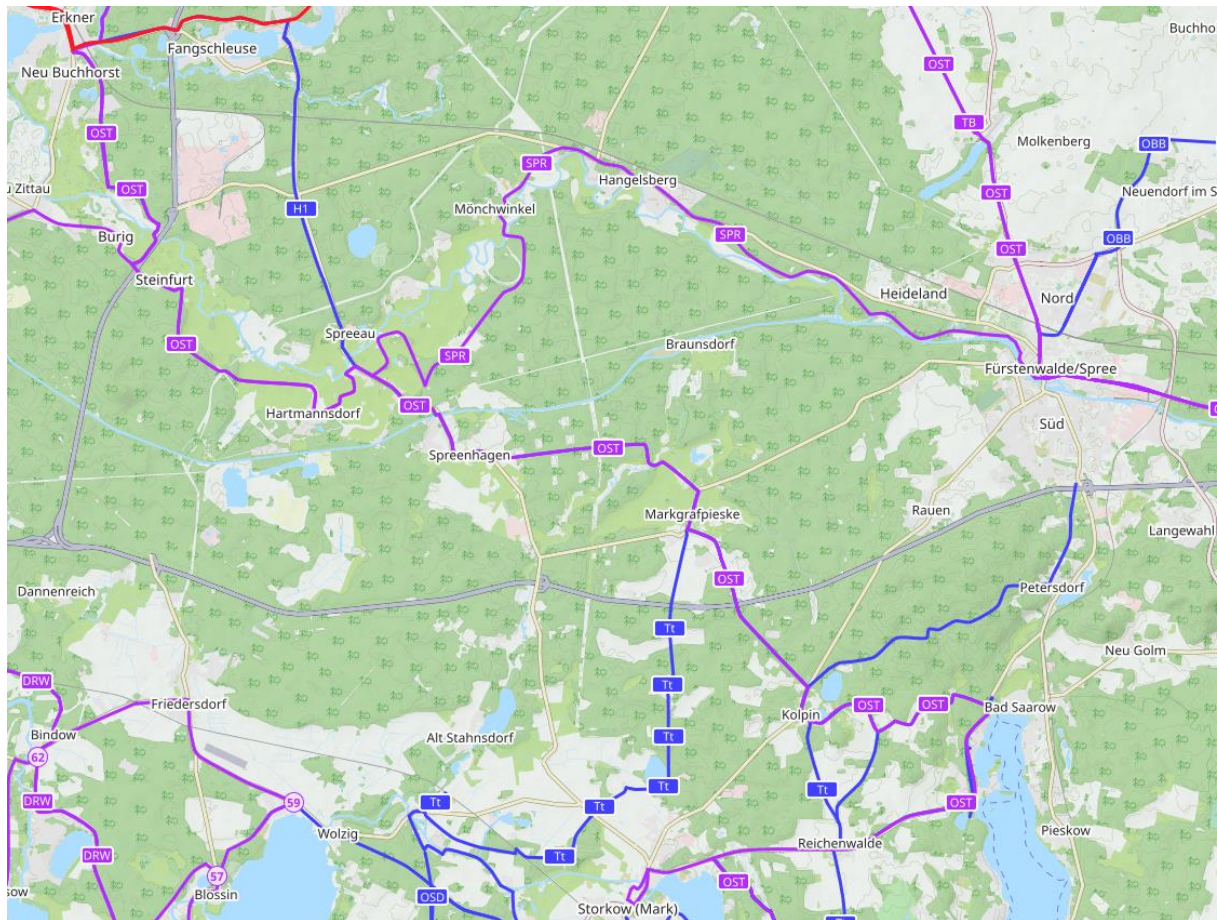
Innerhalb des Siedlungsbereiches sind Fußwege entlang der befestigten Straßen angelegt.

Radwege

Ein gesondertes Radwegenetz ist innerhalb der bewohnten Ortsteile nicht vorhanden. Mit Ausnahme der Ortsdurchfahrten in den Ortsteilen Hartmannsdorf, Spreehagen und Markgrafpieske.

Das Radwanderwegenetz befindet sich in einem guten Ausbauzustand. Entlang der Straßenverbindung Landesstraße L 23 (Hauptradweg H1) ist ein breiter, gut ausgebauter, von der Hauptverkehrsstraße getrennter und dem Landschaftsbild angepasster Radweg vorhanden. Über diesen Radweg besteht ein Anschluss an die Gemeinde Grünheide (Mark) und verbindet die Ortsteile Hartmannsdorf und Spreeau. Dieser Radweg verläuft anschließend weiter von Hartmannsdorf entlang der Hauptstraße von Spreehagen Richtung Markgrafpieske und sichert die südliche Anbindung des Radwegenetzes in die Gemeinde Scharmützelsee. Weiterhin gibt es eine Fahrradroute, die den Spreeradweg mit der Stadt Fürstenwalde/Spree verbindet. Diese Strecke führt durch die Gemeinde Gosen-Neu Zittau, den Ortsteil Hartmannsdorf und den Ortsteil der Gemeinde Grünheide (Mark). Ebenfalls befindet sich die Oder-Spree-Tour im Gemeindegebiet von Spreehagen. Diese Fahrradroute verläuft von Erkner über die Ortsteile Hartmannsdorf, Spreehagen und Markgrafpieske bis nach Storkow (Mark).

Abbildung 24: Bestehende Radverkehrsanlagen in Spreenhagen



Quelle: OpenStreetMap

Mit der Tesla-Ansiedlung wurde das Radwegenetz erweitert bzw. werden weitere Radwege geplant. Dazu wurde im November 2022 ein Strategiepapier aller beteiligten Gemeinden 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 MIV³¹-Anteils am Modal Split³² des gesamten Verkehrsaufkommens angestrebt, zum anderen soll ein Nachweis zur Leistungsfähigkeit des niederrangigen Straßennetzes erbracht werden. Im Ergebnis sollen die Auswirkungen der Tesla-Ansiedlung in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr im niederrangigen Straßennetz gesteuert und beeinflusst werden, so dass die Verkehrsmittel des Umweltverbundes gezielt gefördert werden.

Die Gemeinde Spreenhagen ist als direkte Nachbargemeinde durch die Tesla-Ansiedlung betroffen, weshalb das beschlossene Konzept sich auch auf die Radwegverbindungen in Spreenhagen auswirkt. Das Konzept sieht insgesamt sechs neue Radwege in Werksnähe vor. Die neu geplanten Radwege befinden sich zwar nicht im Gemeindegebiet von Spreenhagen, der Ausbau der Fahrradstrecken hat jedoch trotzdem Auswirkungen auf die Radverkehrsanbindung der Gemeinde Spreenhagen in Richtung Norden. Den größten Einfluss hat der neue xyz-Radweg:

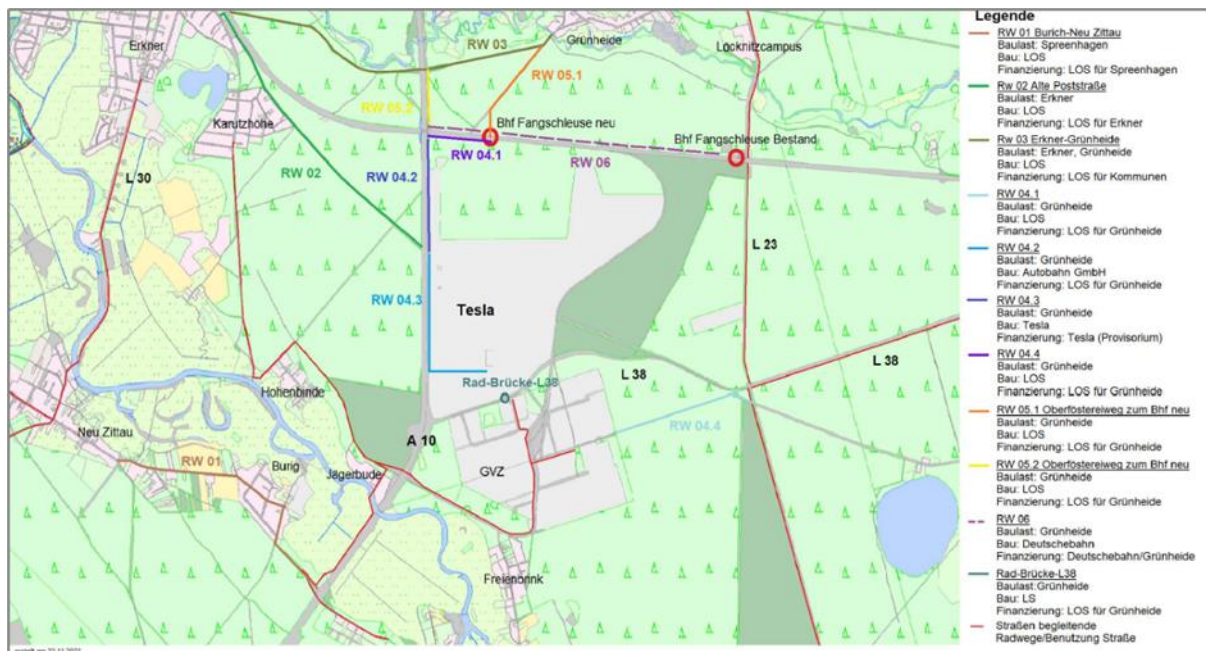
³¹ Motorisierter Individualverkehr

³² Als Modal Split wird in der Verkehrstatistik die Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel (Modi) bezeichnet.

Radweg 04 – xyz-Radweg

Der Radweg umfährt das Werksgelände von Tesla und verbindet das GVZ mit dem Bahnhof Fangschleuse im Norden. Östlich des GVZ verläuft er entlang der bereits bestehenden Radwege Oder-Spree-Tour und Hauptradweg 1, die beide durch die Gemeinde Spreenhagen führen und somit eine Anbindung an das Werksgelände ermöglichen.

Abbildung 25: Übersicht Tesla Radwege



Quelle: Landkreis Oder-Spree.

5 FUNKTION „FREIZEIT, FREMDENVERKEHR UND ERHOLUNG“

5.1 SPORTVEREINE UND SPORTSTÄTTEN

Die Darstellung von Sporteinrichtungen erfolgt im Flächennutzungsplan über die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke und Sonderbauflächen „Sport/Freizeit“.

Tabelle 27: Sportanlagen in der Gemeinde Spreenhagen

Ortsteil	Sportplätze	Sporthallen	Tennissport- und Squash-anlagen	Schießsport-anlagen	Sportanlagen und sportlichem Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
Spreenhagen	1	1	-	1	Reiterhof
Hartmannsdorf	-	-	-	-	-
Braunsdorf	-	-	-	-	-
Markgraf-pieske	-	-	-	-	-
Gemeinde	1	1	-	1	-

Mit Anlagen für Sport und Erholung ist die Gemeinde Spreenhagen unzureichend ausgestattet. Lediglich der Ortsteil Spreenhagen verfügt über einen Sportplatz und eine Sporthalle, die Sportanlagen befinden sich auf dem Schulgelände der Grundschule am Kiefernwald und sind für die Ausübung von verschiedenen Sportarten ausgerüstet. Der Reiterhof und die Schießsportanlage der Schützengilde Spreenhagen 1921 e.V. befindet sich südöstlich außerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Spreenhagen.

5.2 KINDERSPIELPLÄTZE

Die Gemeinde besitzt zwei Kinderspielplätze, einen in Spreenhagen und einen weiteren in Braunsdorf. Insgesamt ist die Gemeinde Spreenhagen unzureichend mit Kinderspielplätzen ausgestattet.

5.3 WOCHENENDERHOLUNG UND FREMDENVERKEHR

Spreenhagen ist heute besonders in der warmen Jahreszeit bei Besucherinnen und Besuchern als Reiseziel beliebt. Die landschaftlich schöne Gegend rund um Spreenhagen lädt zum Wandern und zum Fahrradfahren ein. Auch weitere Angebote wie der Spreenhagener Reiterhof, der Schützenverein sowie Angebote vom Gasthaus Paesch zum Wasserwandern und Floßfahren werden von den Gästen gerne genutzt.

Auch das Gemeindehaus Markgrafpieske, welches in vier eingerichteten Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und ein Ausstellungsraum) das frühere Leben in der Gemeinde repräsentiert, kann von Besucherinnen und Besuchern besichtigt werden. Alle ausgestellten Einrichtungsgegenstände stammen aus Markgrafpieske und der näheren Umgebung.

Tabelle 28: Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr

Ortsteil	Hotels, Pensionen	Private Unterkünfte	Gaststätten	Camping- plätze	Sonstige Ein- richtungen
Braunsdorf	-	-	-	-	-
Hartmanns- dorf	-	-	1	-	-
Markgraf- pieske	-	-	-	-	-
Spreenhagen	2	-	4	-	-
Gemeinde	2	-	5	-	-

Quelle: Internetportale (Stand 2023).

In der Gemeinde Spreenhagen ist vor allem die Pension Radlerhorst, im Ortsteil Spreenhagen, eine wichtige Unterkunft, die mit direkter Lage am Spreeradweg viele Radfahrer von einer Übernachtungsmöglichkeit überzeugt. Weiterhin ist das Gasthaus Paesch eine wichtige Einrichtung, die durch den Europäischen Fond für Regionale Entwicklung gefördert wird und mit 10 Zimmern zur Übernachtung und einem Restaurant, welches sich auf eine deutsche Landhauskost spezialisiert hat, ausgestattet ist.

Tabelle 29: Entwicklung im Fremdenverkehr 2008 bis 2015, Betriebe und Betten

Monatsbeherbergungen im Tourismus		Land Brandenburg	Landkreis Oder-Spree	Gemeinde Spreenhagen
2008	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	1.420	137	4
	Angebotene Gästebetten	78.152	8.750	118
	Gästeübernachtungen	9.406.997	941.305	8.060
	Gästeankünfte	3.477.700	316.393	4.976
2015	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	1.648	134	3
	Angebotene Gästebetten	84.926	9.269	100
	Gästeübernachtungen	13.090.100	1.290.598	5.488
	Gästeankünfte	4.898.809	426.535	3.640

Quelle: regionalstatistik.de

Tabelle 30: Entwicklung der geöffneten Beherbergungsbetriebe von 2008 bis 2015

	absolut	in %
Land Brandenburg	+ 228	+ 16%
Landkreis Oder-Spree	- 3	- 2%
Spreenhagen	- 1	- 25%

Quelle: regionalstatistik.de

Tabelle 31: Entwicklung der Bettenzahl von 2008 bis 2015

	absolut	in %
Land Brandenburg	+ 6.774	+ 9%
Landkreis Oder-Spree	+ 519	+ 6%
Spreenhagen	- 18	- 15%

Quelle: regionalstatistik.de

Tabelle 32: Entwicklung der Übernachtungen insgesamt von 2008 bis 2015

	absolut	in %
Land Brandenburg	+ 3.683.103	+ 39%
Landkreis Oder-Spree	+ 349.293	+ 37%
Spreenhagen	- 2.572	- 32%

Quelle: regionalstatistik.de

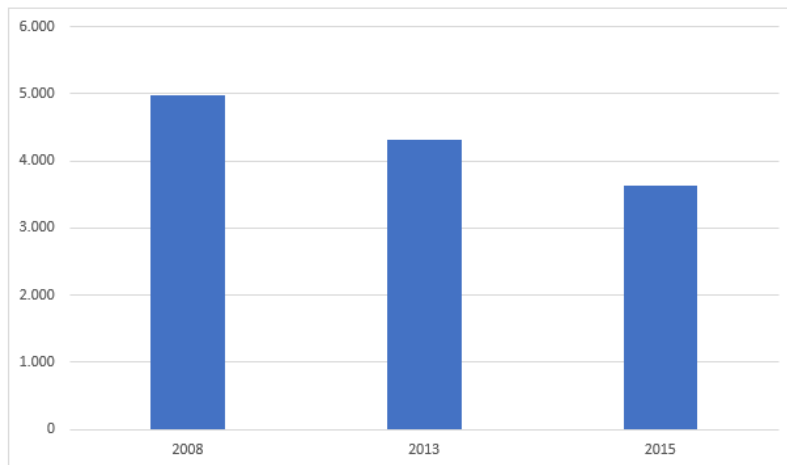
Bei der Entwicklung der Übernachtungen lässt sich übergeordnet für das Land Brandenburg und den Landkreis Oder-Spree eine prozentuale Zunahme bis 2015 verzeichnen. Die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Spreenhagen sind von 2008 bis 2015 um 32% gesunken.

Tabelle 33: Entwicklung der Gästeankünfte von 2008 bis 2015

	absolut	in %
Land Brandenburg	+ 1.421.109	+ 41%
Landkreis Oder-Spree	+ 110.142	+ 35%
Spreehagen	- 1.336	- 27%

Quelle: regionalstatistik.de

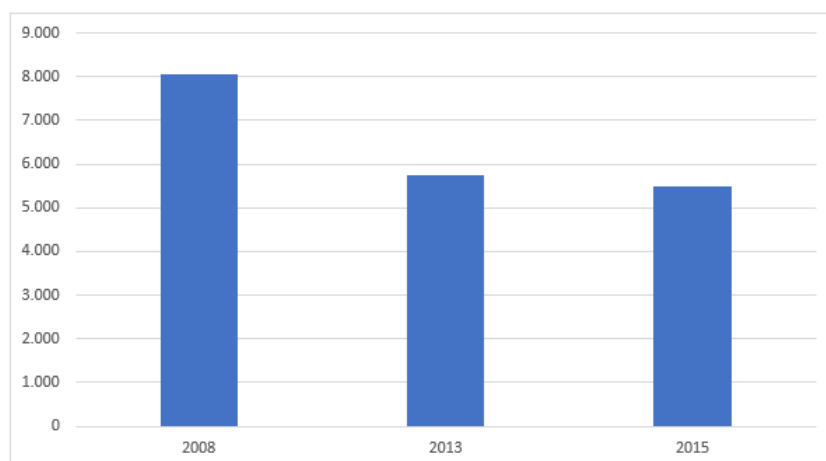
Abbildung 26: Gästeankünfte in Beherbergungsbetrieben der Gemeinde Spreehagen



Quelle: regionalstatistik.de

Von 2008 bis 2015 kann ein Rückgang der Gäste in Beherbergungsbetrieben erfasst werden. Da in der Gemeinde keine privaten Unterkünfte gemeldet sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Gäste Hotelbetriebe und Pensionen bezogen haben.

Abbildung 27: Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der Gemeinde Spreehagen



Quelle: regionalstatistik.de

Seit 2008 sind die Übernachtungen kontinuierlich gesunken. Dieser Rückgang kann damit zusammenhängen, dass weniger Gästeunterkünfte zu verzeichnen sind und eventuell die Übernachtungsdauer gesunken ist.

Als Planungsziel für den Bereich Fremdenverkehr kann festgehalten werden, dass der Entwicklung in der Gemeinde Spreenhagen durch eine Ausschöpfung bestehender Potenziale entgegengewirkt werden soll. Die Stärkung bzw. planerische Berücksichtigung der Fremdenverkehrssituation drückt sich im Flächennutzungsplan vor allem 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.

5.4 SONDERBAUFLÄCHEN, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

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. In Sondergebieten, die der Erholung dienen, kommen u. a. insbesondere folgende Nutzungen in Betracht:

- Wochenendhausgebiete,
- Ferienhausgebiete,
- Campingplatzgebiete.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Spreenhagen werden bestehende Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, dargestellt. Ferienhaus- und Campingplatzgebiete sind in der Gemeinde Spreenhagen nicht vorhaben

5.4.1 Wochenenderholung in Wochenendhausgebieten

Im Flächennutzungsplan sind insgesamt sechs Sonderbauflächen mit der Nutzungszuweisung Wochenendhausgebiet festgesetzt. Das größte Sondergebiet mit dieser Nutzung und einer Fläche von 140.155 m² ist die Halbinsel Braunsdorf. Weitere kleinere Gebiete befinden sich unter anderem östlich im Ortsteil Spreenhagen, nordwestlich im Gemeindeteil Lebbin und weitere Gebiete nördlich des Oder-Spree-Kanals im Ortsteil Hartmannsdorf.

5.4.2 Sonderbaufläche für Sport und Freizeit

An der Fürstenwalder Straße wurde ein Teil des Standorts der Hundeschule und Hundesportgruppe als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport/Freizeit ausgewiesen. Die Ortsgruppe trainiert hier nach den Richtlinien der Internationalen Gebrauchshunde Prüfungsordnung, kurz IGP. Diese beinhaltet die drei Sparten Fährte, Unterordnung und Schutzdienst. Darüber hinaus bietet die Ortsgruppe Spreenhagen allen interessierten Hundehaltern die Möglichkeit mit ihren Hunden an der alters- und rasseunabhängigen Hundeschule teilzunehmen.

Die unbebauten zum Teil als geschützte Biotope klassifizierten Freiflächen sollen als Grünfläche erhalten werden.

6 FUNKTION „VERSORGUNG“

6.1 VERSORGUNG MIT GÜTERN DES TÄGLICHEN BEDARFS

In der Gemeinde Spreenhagen existiert im Ortskern ein Lebensmittelmarkt, der die übergeordnete Versorgung der Gemeinde Spreenhagen sicherstellt. Zudem befindet sich im Ortsteil Hartmannsdorf ein Hofladen (Bauernhof Klitzeklein) mit einem regionalen Angebot. In den Ortsteilen Markgrafpieske und Braunsdorf hingegen fehlt eine eigene Nahversorgung im Einzelhandel.

Die Bereitstellung eines Geldautomaten wird auf Gemeindeebene erfüllt, da sich eine Filiale der Volks- und Raiffeisenbank im Ortsteil Spreenhagen befindet.

6.2 VER- UND ENDSORGUNG, ÜBERÖRTLICH BEDEUTSAME LEITUNGEN UND ANLAGEN

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen ober- und unterirdische überörtliche Leitungen und sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden. Außerdem wird das Gemeindegebiet durch überörtlich bedeutsame Leitungen durchquert. Um die Lesbarkeit des Flächennutzungsplans nicht zu beeinträchtigen, werden nur ausgewählte Hauptversorgungs- und überörtlich bedeutsamen Leitungen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

6.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Spreenhagen wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (ZVWA) übernommen. Dabei erfolgt die Versorgung des Ortsteils Spreenhagen durch ein eigenes Wasserwerk mit Trink- und Löschwasser. Die Ortsteile Markgrafpieske und Braunsdorf werden durch das Wasserwerk in Markgrafpieske mit Wasser versorgt. Die Standorte werden mit einem Symbol gekennzeichnet.

Der Ortsteil Hartmannsdorf wiederum erhält seine Wasserversorgung vom größten Wasserwerk des ZVWA, das sich in Fürstenwalde befindet.

Die Versorgung mit Trinkwasser im Bereich der Wohnbauflächen 1.24 sowie 1.17 müsste aus dem Wasserwerk Spreenhagen erfolgen. Die bisher unbebauten Flächen müssten trinkwasser- und abwassertechnisch erschlossen werden. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Spreenhagen würde deutlich ansteigen.

Derzeit werden 75% der in der wasserrechtlichen Erlaubnis genehmigten jährlichen Grundwasserförderung im 5-Jahres-Mittel ausgeschöpft. Ein Antrag auf Erweiterung der Wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein umfassendes und im Ergebnis offenes Verfahren. Für einen solchen Antrag wäre ein Gutachten und eventuell auch Erkundungsarbeiten nötig, in deren Rahmen geprüft wird, ob der genutzte Grundwasserleiter die erhöhten Entnahmemengen auf Dauer leisten kann.

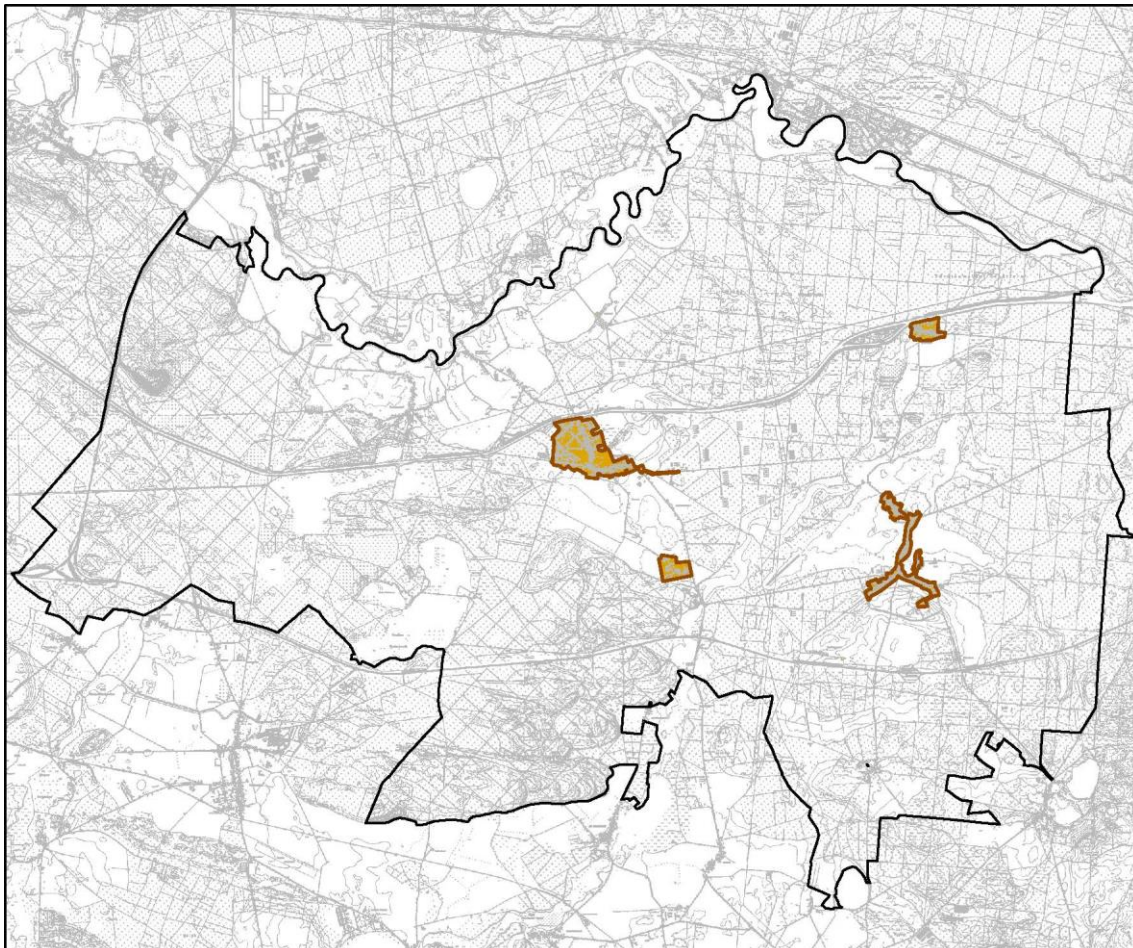
Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den Wasserversorger als Dienstleister der Gemeinden die entsprechenden Untersuchungen den erforderlichen Wasserbedarf in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Amt Spreenhagen ermittelt und die erforderlichen Genehmigungsverfahren beantragt.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung und -aufbereitung in der Gemeinde Spreenhagen wird ebenfalls vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (ZVWA) übernommen. Die Abwasseraufbereitung erfolgt im Klärwerk Fürstenwalde/Spree. Die Ortsteile Spreenhagen, Markgrafpieske und Braunsdorf sind an die zentrale Abwasserentsorgung zum Klärwerk Fürstenwalde Pipergestell angebunden. Das Gewerbegebiet Storkower Straße/Im Winkel verfügt über eine eigene Kläranlage, die ebenfalls vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland betrieben wird.

Der Ortsteil Hartmannsdorf sowie die sonstigen Gemeindeteile, Splittersiedlungen, Landwirtschaftsstandorte und Wochenendhausgebiete sind nicht Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzeptes und verfügen über keinen Anschluss an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Hier erfolgt eine mobile Entsorgung des Schmutzwassers zur Kläranlage in Fürstenwalde/Spree.

Abbildung 28: Gebiete mit Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung



Quelle: Abwasserbeseitigungskonzept (ABK), Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland

Im Gemeindeteil Lebbin im Süden des Gemeindegebiets bzw. des Ortsteils Markgrafpieske erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband "Scharmützelsee-Storkow/Mark".

6.2.3 Energieversorgung (Strom)

Die Energieversorgung in der Gemeinde Spreehagen mit Strom wird durch die EDIS Netz GmbH und durch die EWE Netz GmbH gewährleistet.

Die EDIS Netz GmbH schreibt in einer Stellungnahme vom 12.01.2024, dass aufgrund der Neuausweisung von Flächen unterschiedlichster Zweckbestimmung mit einem stetigen Ausbau des Energieversorgungsnetzes zu rechnen ist. Es muss zukünftig auch sichergestellt werden, dass weiterhin eine wirtschaftliche Errichtung oder Auswechslungen von Anlagen, die der Energieversorgung dienen, möglich ist. Zu den Einspeisepunkten zur Fortleitung der regenerativ erzeugten Energie in den jeweils ausgewiesenen Arealen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine Auskunft gegeben.

Im Rahmen von nachgeordneten Bebauungsplanverfahren oder nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist als Voraussetzung zur Planung und Erschließung der neu ausgewiesenen Flächen ein entsprechender Antrag durch den zukünftigen Vorhabenträger nötig. Erst dann ist auch eine Aussage zu Verfügbarkeiten und Ausbauzeiten möglich.

Ferner befinden sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch den Flächennutzungsplan die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Im Flächennutzungsplan werden nur die Hochspannungsleitungen dargestellt.

Die entsprechenden Schutzstreifen der Energieleitungen sind 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 Elektronik Informationstechnik e.V. - (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten. Die Beachtung des Schutzstreifens und der daraus resultierenden einzuhaltenden Mindestabstände oder eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gilt auch für betroffene Erdgasleitungen.

6.2.4 Energieversorgung (Gas)

Die Grundversorgung im Bereich Gas übernimmt im Gemeindegebiet Spreehagen die EWE Vertrieb GmbH. Die einzelnen Leitungen zur Versorgung der verschiedenen Bauflächen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Es werden nur die bedeutsamen Hochdruckleitungen und insbesondere die überörtlichen Gashoch- und Transportleitungen von europäischer Bedeutung aufgenommen.

So befinden sich nach Auskunft der Unternehmen im Plangebiet folgende Ferngasleitungen mit entsprechenden Elektro-, Korrosionsschutz- und Steuerkabeln.

Anlagentyp	Anlagen-kennzeichen	DN	Schutzstreifen-breite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	211	600	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Königs Wusterhausen
	211.08	200	4,00	
	212	600	8,00	
	81	500	8,00	
Ferngasleitung (FGL), in Planung	211	500	8,00	
Ferngasleitung (FGL), außer Betrieb	211.08	200	4,00	
Ferngasleitung (FGL), stillgelegt	81.06	200	3,00 ⁽¹⁾	
	81.06.01	100	3,00 ⁽¹⁾	
	81.06.02	100	3,00 ⁽¹⁾	
	82	500	3,00 ⁽¹⁾	
Elektrokabel (ELT), stillgelegt	ELT Dannenreich	-	0,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA/LAF) - mit Kabel - mit Tiefbettanode, außer Betrieb	081.00/03 081.00/03 (a.B.)	-	1,00 10,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA/LAF) - mit Kabel	211.00/09	-	1,00	
Korrosionsschutzanlage (KSA/LAF) - mit Kabel	212.00/01	-	1,00	
Steuerkabel Stk 1302 im Schutzstreifen der FGL 82	SF 1302-05 NN	-	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Ost Lauchhammer
Steuerkabel Stk 1302 (Zweitweg) aus Schutzstreifen FGL 82 schwenkend	SF 1302-30 NN	-	1,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprehdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaser-verstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

⁽¹⁾ 1,50 m beidseitiger, technischer Mindestabstand

Die angegebenen Schutzstreifen sind bei konkreten Vorhaben in Leitungsnähe zu berücksichtigen. Diese werden im FNP nicht gesondert dargestellt. Aufgrund der Lage der Ferngasleitungen innerhalb der Vorranggebiete Windenergienutzung wird auf mögliche Konsequenzen/Einschränkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen. Schutzanweisung sind zu berücksichtigen.

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 OPAL läuft nord-südlich durch den westlichen Teil der Gemeinde Spreenhagen.

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 Hauptprojektträger 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 m³ Erdgas pro Jahr. Die EUGAL läuft nord-südlich durch den westlichen Teil der Gemeinde Spreenhagen.

Es handelt sich um folgende Leitungen einschließlich der dazugehörigen Anlagen:

Tabelle 34: Anlagen GASCADE Gastransport, WINGAS und NEL Gastransport

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung EUGAL Strang 2	1400	100,00	12,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	Erdgasleitung	Fernleitung JAGAL	1200	100,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
3	Erdgasleitung	Fernleitung EUGAL Strang 1	1400	100,00	12,00	GASCADE Gastransport GmbH
4	Erdgasleitung	Fernleitung OPAL	1400	100,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
5	LWL Trasse	LWL - Kabel Hartmannsdorf - Wernsdorf			1,00	WINGAS GmbH
6	LWL Trasse	LWL Begleitkabel				WINGAS GmbH
7	Absperrstation	Hartmannsdorf 6820				GASCADE Gastransport GmbH
8	Absperrstation	Hartmannsdorf-EUGAL 95780				GASCADE Gastransport GmbH
9	Absperrstation	Hartmannsdorf-OPAL 92780				GASCADE Gastransport GmbH
10	A+E Maßnahme	div. Kompensationsmaßnahmen				

Quelle: Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH vom 05.01.2024.

Die Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe. Außerdem befinden sich in dem Geltungsbereich des FNP der Gemeinde Spreenhagen mehrere Kompensationsflächen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft beim Bau der Anlagen sind und deren Beeinträchtigung durch

Maßnahmen Dritter generell nicht zulässig ist. Ist eine Beeinträchtigung durch Dritte nicht vermeidbar, so stellen diese Maßnahmen einen erneuten Eingriff in Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) dar, der genehmigungspflichtig ist. Die Genehmigung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen. Die Kompensationsflächen werden in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

6.2.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Flächennutzungsplan werden diese Leitungen nicht gesondert dargestellt.

Richtfunkstrecke Neuenhagen – Storkow

Im Plangebiet befindet sich die Richtfunkstrecke Neuenhagen - Storkow der 50 Hertz Transmission GmbH. Bei Richtfunkstrecken handelt es sich zumeist um hochbitratige Übertragungswege zur drahtlosen Verbindung in Kommunikationsnetzen. Die Richtfunkstrecke wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich der Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von jeweils 25 m seitlich der Trassenachse zu beachten. Die Höhenbeschränkung beträgt 91 m über NHN im gesamten Gebiet des Flächennutzungsplanes. Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Schutzbereich der Richtfunkstrecke geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, einzureichen.

7 FUNKTION „UMWELT“

7.1 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.

Hausgärten innerhalb der Siedlungsflächen werden nicht gesondert dargestellt.

7.2 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 Spreehagen 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 Bürgerinnen und Bürger, von Investitionswilligen sowie interessierter Behörden. Die Inhalte eines Flächennutzungsplanes ergeben sich aus § 5 (2) BauGB.

Bei der Erstellung von Bauleitplänen (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 Spreehagen 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.

7.3 INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANS IN DEN FNP

Im FNP Spreehagen 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 vorzunehmen- den 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.

7.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 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 „Swatzke und Skabyberge“
- FFH-Gebiet „Tribschsee“
- FFH-Gebiet „Großes Fürstenwalder Stadtluch“
- FFH-Gebiet „Müggelspreeniederung“
- FFH-Gebiet „Spree“
- NSG „Swatzke und Skabyberge“
- NSG „Tribschsee“
- NSG „Großes Fürstenwalder Stadtluch“
- LSG „Müggelspreen-Löcknitz Wald- und Seengebiet“
- LSG „Dahme-Heideseen“

Detaillierte Beschreibungen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

7.5 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 Umweltprüfung (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 Stand des Umweltberichtes 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).³³

8 SONSTIGES

8.1 SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHEN

8.1.1 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 als verbindlichen Bauleitplan 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 Spreehagen werden bestehende Sonderbauflächen, inkl. der Flächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesen worden sind, sowie neu ausgewiesene Sonderbauflächen dargestellt. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreehagen werden neben den Sonderbauflächen, die der Erholung oder Sport/Freizeit dienen, Sonderbauflächen für Vorranggebiete Windenergienutzung, Einzelhandel und Tierhaltung ausgewiesen.

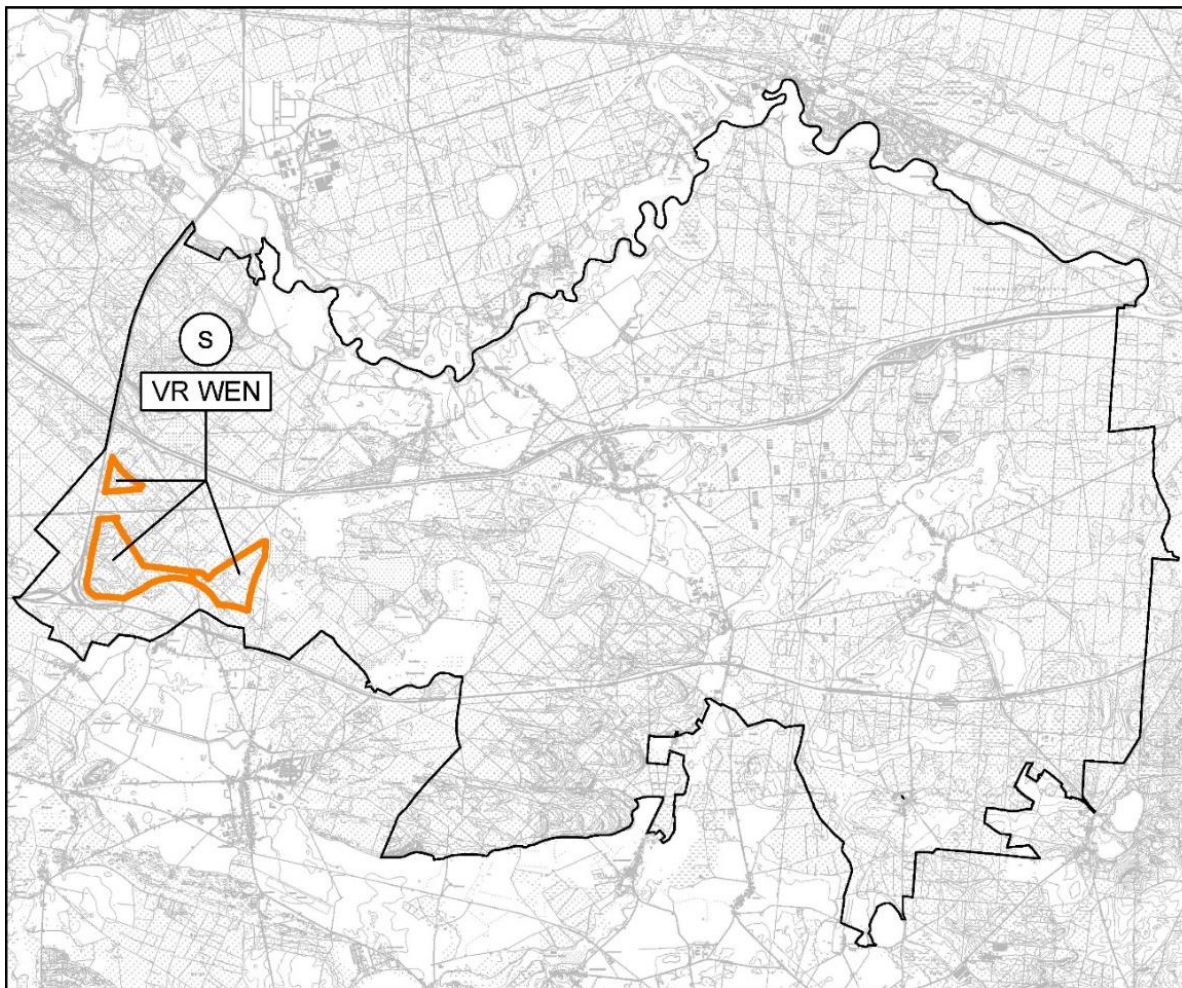
³³ Siehe Umweltbericht Stand: 05.12.2024 trias Planungsgruppe UMWELTPLANUNG BAUBEGLEITUNG GEHÖLZSACHVERSTÄNDIGE

8.1.2 Erneuerbare Energien

Im Gemeindegebiet von Spreenhagen sind gemäß der Festlegungskarte des Entwurfs des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spreemehrere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung vorgesehen. Diese Flächen liegen östlich der A 10 und nördlich der A 12 und sparen hierbei die sechseckige Fläche für Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen aus. Im Flächennutzungsplan wurden diese Flächen als Sonstige Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Vorranggebiet Windenergienutzung (VR WEN) dargestellt. Hierbei wird der Windenergienutzung Vorrang gegenüber den Waldflächen eingeräumt.

Bei der Festlegung von Vorranggebieten für die Nutzung von Windenergie handelt es sich um eine Positivplanung. Ziel ist es, geeignete Flächen zu identifizieren und festzulegen, auf denen Windenergieanlagen vorrangig errichtet werden sollen, um eine geordnete und effiziente Nutzung der Windenergie zu gewährleisten. Eine Alternativenprüfung entfällt im Rahmen des FNP, da diese bereits im Sachlichen Teilregionalplan vorgenommen wurde. Der Flächennutzungsplan übernimmt die Windvorranggebiete entsprechend der Darstellung des Sachlichen Teilregionalplans und kommt somit seiner Anpassungspflicht nach.

Abbildung 29: Sonderbauflächen für Windenergie



Quelle: Sachlicher Teilregionalplan "Erneuerbare Energien" Festlegungskarte Jan 2024., Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan werden keine Sonderbauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen mehr dargestellt. Für die ggf. mögliche Nachnutzung der Kiesabbaugebiete im Gemeindegebiet für Photovoltaikanlagen gibt es derzeit keine rechtliche Grundlage. Die Flächen unterliegen dem Bergrecht. Ob und welche Nachnutzung für diese Flächen möglich ist, ist in einem späteren gesonderten Verfahren zu prüfen. Insbesondere sind die Belange von Natur- und Landschaft zu berücksichtigen.

8.1.3 Sonderbauflächen für Einzelhandel

In der Gemeinde Spreenhagen im OT Spreenhagen wurde die Fläche des vorhandenen Einzelhandelsstandorts als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt. So kann gesichert werden, dass auch eine gewisse Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

8.1.4 Tierhaltung

Die Standorte der Tierhaltung, die nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich, sondern als gewerblicher Betrieb zählen, sind als Sonderbauflächen dargestellt. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – *siehe auch Abschnitt Teil A3 Kap. 8.8*). Die Standorte liegen überwiegend innerhalb von Waldflächen im ausreichenden Abstand zu schutzwürdiger Bebauung.

Zwischenzeitlich wurde für einzelne Standorte die Tierhaltung bereits aufgegeben und gewerblich nachgenutzt.

8.2 BAU- UND KULTURDENKMALE

Der Flächennutzungsplan enthält die Bau- und Kulturdenkmäler, wie sie im nachrichtlichen Verzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) aufgeführt sind. Die darin aufgeführten Kulturdenkmäler stammen aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Oder-Spree. Das Planwerk umfasst die nachrichtliche Übernahme der baulichen Anlagen, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) durch Landesrecht denkmalgeschützt sind, sowie sämtliche Einzeldenkmäler.

Denkmale im Sinne des BbgDSchG sind in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Tabelle 35: Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG der Gemeinde Spreenhagen

Ort	Bezeichnung	Adresse	ID-Nummer
Hartmannsdorf	Gedenkstein für die 1945 durch die SS ermordeten Bürger	Dorfplatz	09115522
Lebbin	Bauernhaus	Lebbin 29	09115327
Markgrafpieske	Gedenkstein für einen Förster	Nahe der Dickdammbrücke	09115326
Markgrafpieske	Kirche	Kirchplatz 8	09115325

Ort	Bezeichnung	Adresse	ID-Nummer
Markgrafpieske	Wegweiser	Markgrafenstraße, Langendamm	09116134
Spreehagen	Dorfkirche	Hauptstraße	09115202

Quelle: Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 26.01.2024.

8.3 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gebiet der Gemeinde Spreehagen befinden sich mehrere Bodendenkmäler, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

Tabelle 36: Liste Bodendenkmale Gemeinde Spreehagen

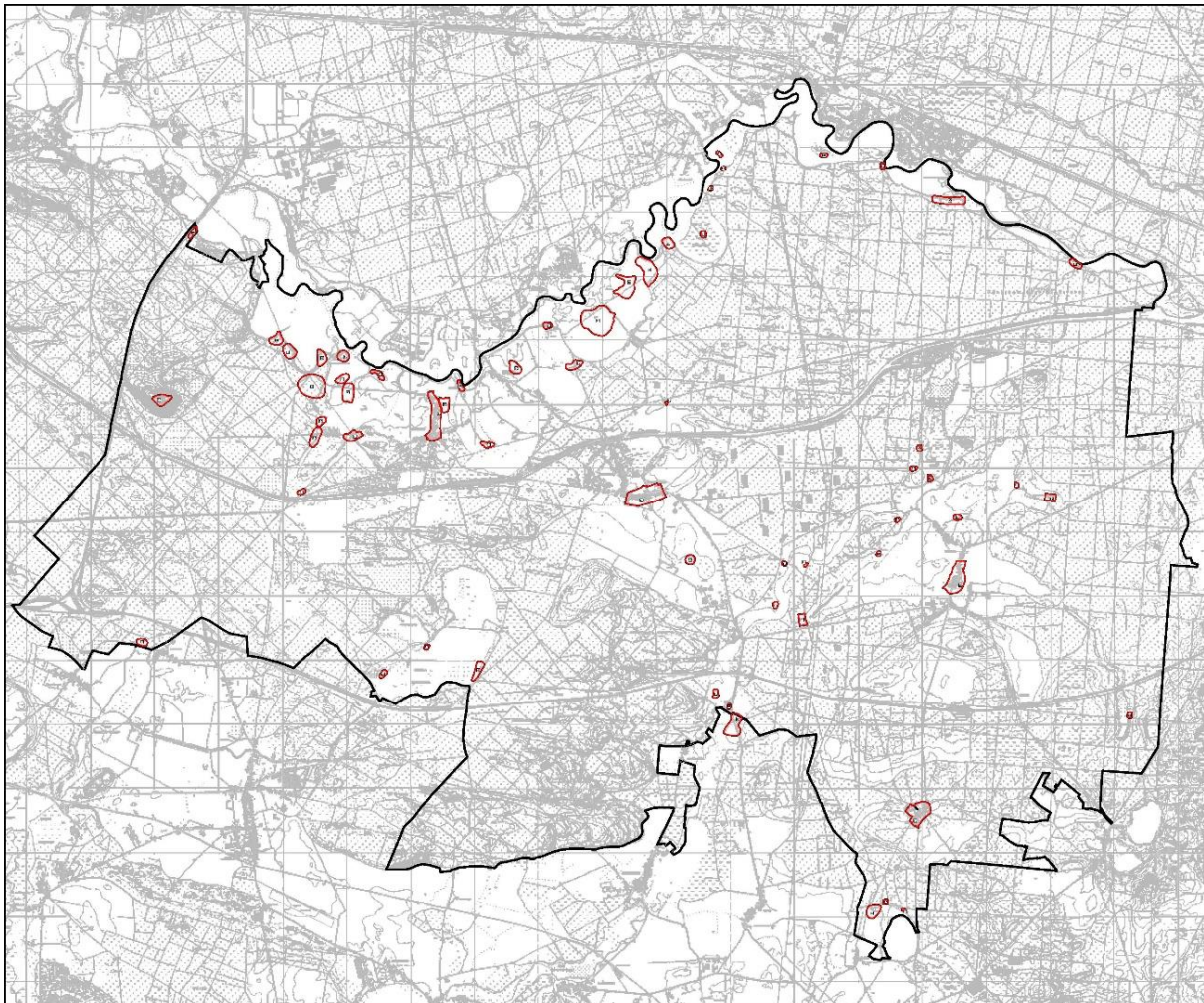
Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Hartmannsdorf	7 8	Siedlung Neolithikum	90417
Hartmannsdorf	7 8 9	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Urgeschichte, Gräberfeld Bronzezeit	90418
Hartmannsdorf	4 5	Siedlung slawisches Mittelalter	90419
Hartmannsdorf	7 8	Siedlung Steinzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	90420
Hartmannsdorf	1	Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit	90421
Hartmannsdorf	9	Siedlung Steinzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	90422
Hartmannsdorf	8 9	Siedlung Steinzeit, Siedlung Urgeschichte, Pechhütte Neuzeit	90423
Hartmannsdorf	1 8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	90424
Hartmannsdorf	1 8	Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	90425
Hartmannsdorf	7 8	Siedlung Steinzeit, Siedlung Urgeschichte	90426
Hartmannsdorf	1 8	Siedlung Steinzeit, Siedlung Urgeschichte, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter	90427
Hartmannsdorf	1	Siedlung Neolithikum	90428
Hartmannsdorf	6	Siedlung Steinzeit	90429
Hartmannsdorf	12	Siedlung Neolithikum	90430
Hartmannsdorf	10	Siedlung Steinzeit	90431
Hartmannsdorf	7 9	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	90432
Hartmannsdorf	7	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	90433

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
	9		
Hartmannsdorf	1 4	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	90435
Hartmannsdorf	4	Siedlung Steinzeit	90436
Hartmannsdorf, Neu Zittau	6 5	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	90434
Hartmannsdorf, Spreenhagen	10	Siedlung Steinzeit	90991
Alt Stahnsdorf, Rieplos, Spreen- hagen	3 1 11	Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kai- serzeit	90793
Braunsdorf, Spreenhagen	2 7	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Steinzeit	90999
Braunsdorf, Spreenhagen	1 8	Gräberfeld römische Kaiserzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithi- kum, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	91000
Braunsdorf, Spreenhagen	1 7 8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit, Pechhütte deutsches Mittelalter, Gräberfeld römische Kaiserzeit	91001
Braunsdorf, Spreenhagen	1 8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Sied- lung römische Kaiserzeit	91002
Hartmannsdorf, Spreenhagen	10	Siedlung Steinzeit	90991
Spreenhagen	11	Pechhütte deutsches Mittelalter	90978
Spreenhagen	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Steinzeit	90988
Spreenhagen	10	Siedlung Steinzeit, Pechhütte deutsches Mittelalter	90989
Spreenhagen	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	90990
Spreenhagen	2 6	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	90992
Spreenhagen	11	Siedlung Urgeschichte, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	90993
Spreenhagen	4	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	90994
Spreenhagen	11	Siedlung Steinzeit	90995
Spreenhagen	11 12	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	90996
Spreenhagen	1	Siedlung Urgeschichte	90997
Braunsdorf	7	Siedlung Urgeschichte	90296
Braunsdorf	2	Siedlung Urgeschichte	90297
Braunsdorf	8	Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit	90298
Braunsdorf	4	Pechhütte deutsches Mittelalter	90300
Braunsdorf	2	Siedlung Bronzezeit	90986

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Braunsdorf	4	Siedlung Urgeschichte	90987
Braunsdorf	5	Pechhütte Neuzeit, Pechhütte deutsches Mittelalter	90998
Braunsdorf	3	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	91066
Braunsdorf, Fürstenwalde/Spree	8 33	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Steinzeit	90299
Braunsdorf, Hangelsberg	4 9	Siedlung Urgeschichte, Pechhütte deutsches Mittelalter, Siedlung Steinzeit	91056
Braunsdorf, Markgrafpieske	7 12	Pechhütte deutsches Mittelalter	90976
Braunsdorf, Markgrafpieske	7 12	Siedlung Steinzeit	90977
Braunsdorf, Spreenhagen	2 7	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Steinzeit	90999
Braunsdorf, Spreenhagen	1 8	Gräberfeld römische Kaiserzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	91000
Braunsdorf, Spreenhagen	1 7 8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit, Pechhütte deutsches Mittelalter, Gräberfeld römische Kaiserzeit	91001
Braunsdorf, Spreenhagen	1 8	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	91002
Markgrafpieske	5 6	Siedlung Steinzeit	90275
Markgrafpieske	3	Siedlung Steinzeit	90278
Markgrafpieske	10 13	Siedlung Steinzeit	90979
Markgrafpieske	1 10	Siedlung Steinzeit	90980
Markgrafpieske	1	Turmhügel Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Turmhügel deutsches Mittelalter	90981
Markgrafpieske	10	Pechhütte Neuzeit	90982
Markgrafpieske	3	Pechhütte Neuzeit	90983
Markgrafpieske	13	Siedlung Neolithikum	90984
Markgrafpieske	3	Siedlung Urgeschichte	90985

Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oder-Spree. Stand: 31.12.2021.

Abbildung 30: Bodendenkmäler



Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Stand: 29.09.2023.

Der Schutz von Bodendenkmälern ist Ländersache, so dass auf Landesebene die wichtigsten Regelungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) und im Brandenburgischen Denkmalpflegegesetz (BbgDPfG) 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.

8.4 ALTLASTEN

Die nachfolgende Tabelle enthält gemäß Angabe der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde den aktiven Bestand des Altlastenkatasters für den gegenwärtig Erkenntnisse vorliegen. In der Tabelle ist auch der Archiv-Bestand des Altlastenkatasters für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Spreehagen enthalten. Diese Datensätze wurden aus dem aktiven Bestand genommen, weil beispielsweise der Altlastenverdacht nicht sicher zu begründen war. Die angegebenen Punktkoordinaten stellen jeweils einen Flächenbezug der Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen dar. Die Standorte wurden dem entsprechend symbolhaft im FNP nachrichtlich vermerkt.

Tabelle 37: Altlasten. Altlastverdacht und Altablagerungen im Untersuchungsgebiet

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Art	Rechtswert	Hochwert
			ETRS 89/33	
0224670092	Luisenhof	Sanierte Altablagerung	428483	5801074
0224670093	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	428504	5801733
0224670094	Mühlenberg	Sanierte Altablagerung	428590	5797511
0224670095	Altes Bohrloch	Sanierte Altablagerung	430244	5797414
0224670096	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	427044	5795017
0224670097	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	428084	5794436
0224670098	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	429333	5796396
0224670101	Müllkippe Rotkelchenweg	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	419517	5800455
0224670102	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	420627	5800454
0224670103	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	422345	5799605
0224670104	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	423485	5802193
0224670105	Fichtenwall	Sanierte Altablagerung	425393	5798028
0224670168	<i>Berliner Müllablage Spreehagen</i>	<i>Altlastverd. Fläche Altablagerung</i>	<i>423801</i>	<i>5800776</i>
0224671108	ehem. LPG Markgrafpieske	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	419907	5801719
0224671128	Behelfstankstelle Winkel	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	424895	5798250
224671129	Tankstelle Spreehagen	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	423337	5800573
0224671210	Werkstatt Landtechnik Markgrafpieske	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	428288	5797930
0224671214	Stadtgut am Kanal	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	423212	5800606
0224671239	Betriebstankstelle KIM Technikhof	Sanierter Altstandort	424821	5799607
0224671251	ehem. SHELL-Tankstelle	Sanierter Altstandort	422464	5796473
0224671271	Abwasserverrieselung NVA-Objekt (Kiesweg)	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	431923	5799609
0224671310	ehemalige Funkerkaserne Alt Stahnsdorf	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	423624	5795664
0224672001	Bundesautobahn, Berliner Ring	Sanierte stoffliche schädliche Bodenveränderung	414915	5798775
0224675014	Gut Skaby	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	421373	5797493
0224679639	Tankstelle KBL. A3	Sanierter Altstandort	417960	5798005

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Art	Rechtswert	Hochwert
			ETRS 89/33	
0224679640	Panzerhallen mit Freifläche KBL. A3	Sanierter Altstandort	417998	5797908
0224679641	Betriebsmittellager KBL. A3	Sanierter Altstandort	417964	5797851
0224679642	Freifläche KBL. A3	Sanierter Altstandort	417902	5797915
0224679643	Hallen mit Freifläche KBL. A3	Sanierter Altstandort	418081	5797833
0224679644	Freifläche mit Munition und Brandstellen KBL. A3	Sanierter Altstandort	418125	5797757
0224679645	Freifläche mit Ablagerungen KBL. A3	Sanierter Altstandort	418194	5797784
0224679646	Vergrabungen und Ablagerungen KBL. A3	Sanierter Altstandort	418338	5797825
0224679647	Freiflächen	Sanierter Altstandort	418245	5798041
0224679648	NW-Ecke mit Sägehaus KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418967	5799487
0224679649	Sogenannte "Russendeponie" KBL. B1	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	419404	5799507
0224679650	Schießplatz KBL. A1/A2/B1/B2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	419183	5798978
0224679651	Gebäude und Wasserdurchfahrt KBL. B1	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	420032	5799588
0224679652	Verfüllte Stellungen KBL. B1	Sanierter Altstandort	420141	5799431
0224679653	Verfüllte Stellungen und Ablagerungen KBL. B2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	420201	5798967
0224679654	Verfüllungen, Ablagerungen, Brandplätze KBL. B2/B3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	420237	5798331
0224679655	Wachstube, Ablagerungen KBL. B3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	420500	5797486
0224679656	Ablagerung KBL. B4	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	419992	5796923
0224679657	Ablagerungen KBL. A3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418493	5797105
0224679658	Brandstelle KBL. A3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	417913	5797834
0224679659	Brandplätze u. Ablag. am Raketenstandplatz KBL. A3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418790	5797767
0224679660	Grube mit Ablagerung KBL. B3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	419521	5797573
0224679661	Gräben mit Ablagerungen KBL. B3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	419218	5798001
0224679662	Gebäuderuinen mit Brandplätzen KBL. A2	Sanierter Altstandort	418904	5798369
0224679663	Ruinen mit Brandplätzen KBL. A2/B2	Sanierter Altstandort	419150	5798362
0224679664	Kabelbrandplatz KBL. A2	Sanierter Altstandort	418694	5798212
0224679665	Rampe mit Sickerbecken KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418491	5798501
0224679666	Ablagerungen, verfüllte Gruben KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418239	5798248
0224679667	Schrottplatz KBL. A2	Sanierter Altstandort	417974	5798165
0224679668	Stellungen mit Ablagerungen KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	417915	5798393

Reg.- Nr.	Bezeichnung	Art	Rechtswert	Hochwert
			ETRS 89/33	
0224679670	Tierhaltung KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	417985	5798676
0224679671	Bereich an der Abschlusslinie KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418722	5798850
0224679672	Werkstattgelände / Schrottplatz KBL. A1/A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418356	5799112
0224679673	Verfüllte Grube KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418359	5799274
0224679674	Ungeordnete Ablagerungen KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418535	5799436
0224679675	Unterirdischer Lagerraum mit Ablagerungen KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418238	5799437
0224679676	Kohlelager, Heizhaus, Sozialgebäude KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418272	5798963
0224679677	Gebäude, Ablagerungen, Vergrabungen KBL. A1/A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418156	5799040
0224679678	Gebäude mit Sturzgefahr KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418597	5798448
0224679679	Schießplatzgelände mit Einschlagsgebiet Anlage 6	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	420414	5798722
0224679680	Ablagerungen ohne Umweltrelevanz KBL. A1 bis C3	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	418033	5799403
0224679736	Verfüllte Sandgrube nahe Gut Skaby	Altlastverdächtige Fläche - Altablagerung	421659	5797530
0224679737	Raketenstützpunkt Markgraf-pieske	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	431670	5798330
0224679738	Sperrgebiet Hartmannsdorfer Heide	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	421467	5799543
Archiv				
0224671114	KIM Spreenhagen (Teilobjekt)	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	424845	5801399
0224671211	Kuh- und Schweineställe	Altlastverdächtige Fläche - Altstandort	424202	5799385

Quelle: Stellungnahme Landkreis Oder-Spree – Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 24.01.2024

8.5 FLÄCHEN FÜR DIE ROHSTOFFGEWINNUNG

Im Ortsteil Hartmannsdorf befinden sich Abbauf Flächen für Kies, die als Flächen für den Abbau von Rohstoffen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen sind. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Rahmenbetriebsplanflächen im Zulassungsverfahren bzw. des aktiven Tagebaus werden im FNP als Flächen ohne Darstellung gezeigt, da wegen des Bergbaurechtes hier keine Nutzungen dargestellt werden können. Die Abgrenzungen dieser Flächen sowie der übrigen Flächen mit Bergbauberechtigungen werden im FNP nachrichtlich übernommen als Flächen, für Abgrabung oder für Gewinnung von Bodenschätzen. Altbohrungen werden symbolhaft im FNP nachrichtlich vermerkt.

Legende

- Planungsbereich
- Bergbauberechtigungen
- Baubeschränkungsgebiete
- Rahmenbetriebsplanfläche
- Rahmenbetriebsplan im Zulassungsverfahren
- Hauptbetriebsplanfläche
- Abschlussbetriebsplan
- Gas
- Strom
- Wärme
- Erdöl-/ Erdgasbohrungen (EEG-Altbohrungen)
- Bohrungen tiefer 400m
- Altebergbau mit Rechtsnachfolger
- Altebergbau ohne Rechtsnachfolger
- Altebergbau mit u. ohne Rechtsnachfolger
- Vorranggebiet
- Moor

111

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) mit Schreiben vom 09.02.2024 wie folgt:

Bergbauberechtigungen:

Vollständig innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich nachfolgend aufgeführte Konzessionen:

- Bergwerkseigentum „Braunsdorf (31- 0050)“, welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt.
- Bewilligung „Hartmannsdorf SW 2 (22- 1373)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt. Die Bewilligung wurde am 22.01.1997 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 31.12.2053 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Teilweise innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich das Feld der

- Bewilligung „Bad Saarow (22- 1096)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes „Sole“ berechtigt. Die Bewilligung wurde am 08.11.1994 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 08.11.2024 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Baubeschränkungsgebiet innerhalb des Untersuchungsraumes:

Innerhalb des Bergwerksfeldes „Braunsdorf (31- 0050)“ liegt das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für Kiessand „BBG Braunsdorf (7021)“.

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 Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) erteilt werden (§ 108 BBergG). Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde.

Bergaufsicht - Bohrlochbergbau:

Im Planungsbereich befinden sich folgende Altbohrungen:

- Kb Spg 1/60
- E Obra 104/62
- E Obra 103/61
- E Spg 3/72

Eine Überbauung der Bohrungen ist in der Regel nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus wegen möglicher Chlorid- und/oder Kohlenwasserstoffverunreinigungen als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln. Im weiteren Umkreis sind Inhomogenitäten hinsichtlich der Standsicherheit durch Nachsackungen im Bereich der Bohrung nicht auszuschließen.

Bergaufsicht; Steine- und Erdenbergbau:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich zwei aktive Tagebaue, welche der Bergaufsicht unterliegen. Es handelt sich um die nachfolgenden Tagebaue:

- Hartmannsdorf II (h075): Hauptbetriebsplan (HBP) h 075-1.1-1-6 bis 30.06.2024 und Sonderbetriebspläne h 075-1.3-1-1 bis h 075-1.3-1-5
- Kolpin (k034): Hauptbetriebsplan k 034-1.1-2-10 bis 31.07.2022 (nur tlw. betroffen; es liegt kein neuer Zulassungsantrag vor).

Planfeststellungsverfahren - Bergbau:

Im Untersuchungsraum befindet sich der Rahmenbetriebsplan im Zulassungsverfahren „h75 Hartmannsdorf - Süderweiterung“.

Rohstoffsicherung:

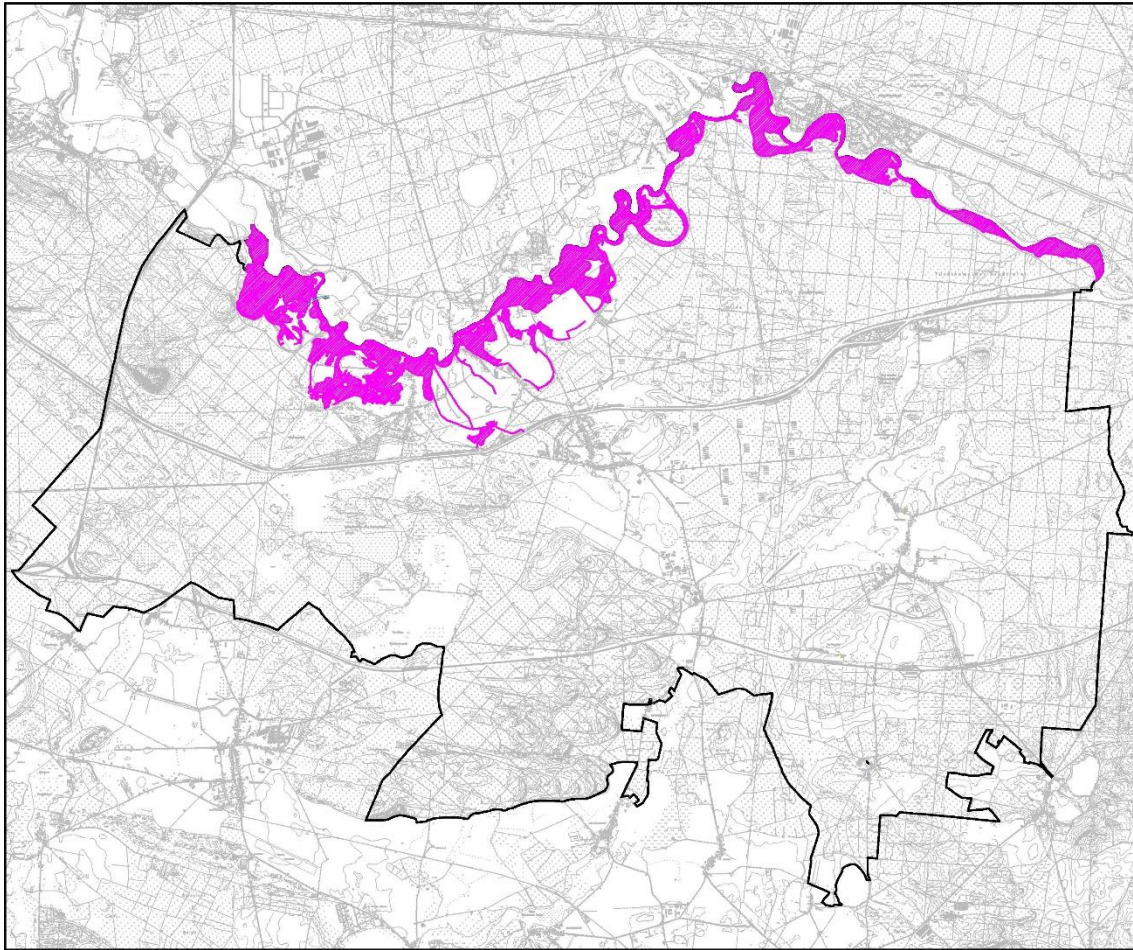
Innerhalb des Planungsbereiches befinden die folgende Rohstoffsicherungsgebiete:

- VB 007 Hartmannsdorf SW 2
- VR 14 Hartmannsdorf SW 1
- VR 020 Hartmannsdorf II
- VB 002 Spreenhagen
- VR 12 Kolpin

8.6 FESTGESETZTE ÜBERSCHWEMMUNGS- UND HOCHWASSERRISIKOGEBIETE

Im nördlichen Randbereich der Gemeinde Spreenhagen sind im Verlauf der Spree festgesetzte Überschwemmungsgebiete des Landes Brandenburg nachrichtlich übernommen.

Abbildung 32: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Stand 10.11.2023.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Bauvorhaben finden sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das die europäischen Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) in nationales Recht umsetzt.

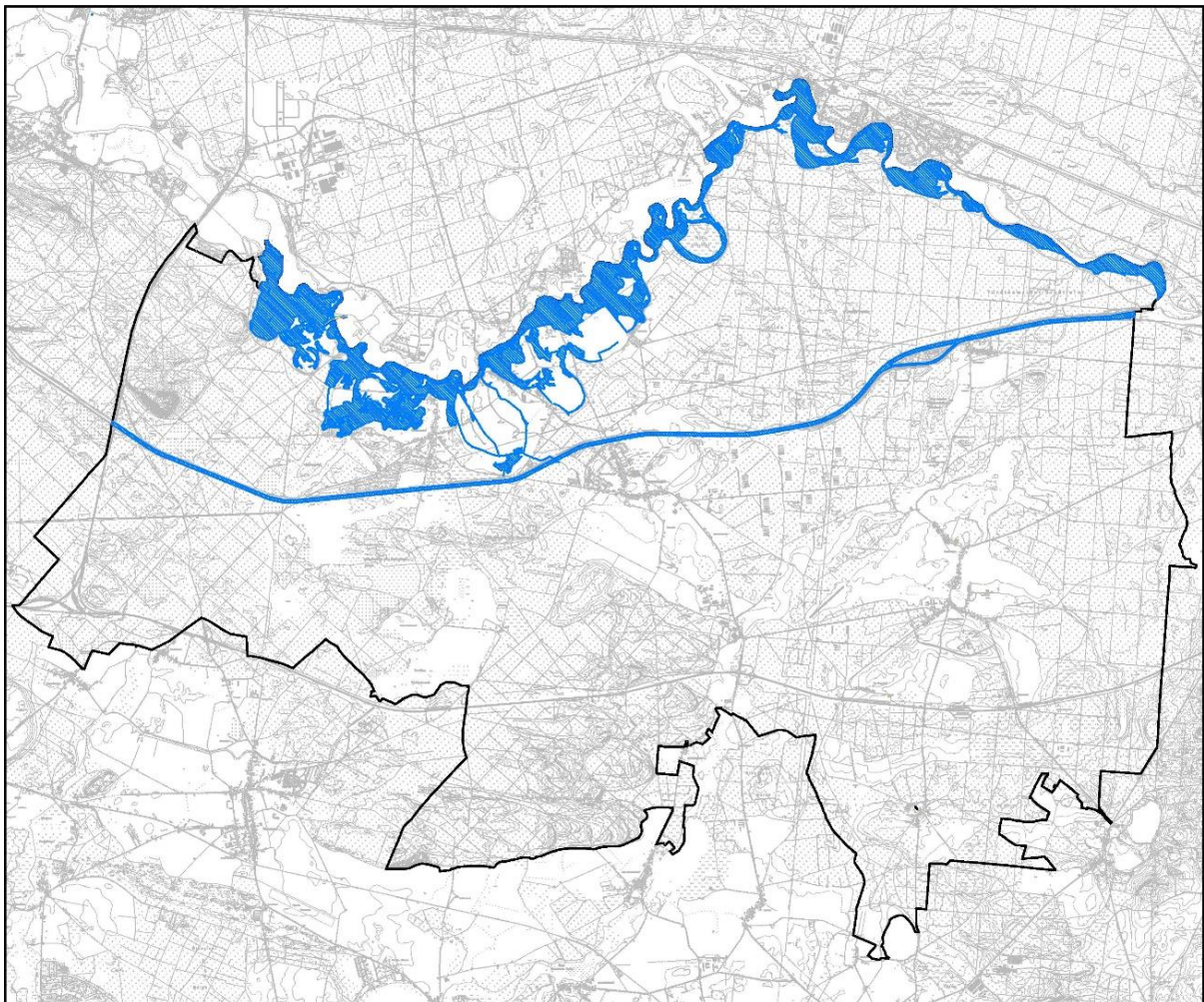
Das WHG regelt in § 78, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch unzulässig ist. Ausnahmen von dieser Regelung sind nach § 78 Abs. 2 möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die Errichtung 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.

Die Überschwemmungsgebiete der Gemeinde Spreehagen befinden sich entlang der Spree und umfassen die Hochwasserrisikogebiete mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100).

Das Hochwasserrisikogebiet HQ extrem stellt die Flächen dar, die vom Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren und angenommenen Versagen vorhandener Hochwasserschutzanlagen (sogenanntes Extremereignis) betroffen wären.

Abbildung 33: Hochwasserrisikogebiet HQ extrem



Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Geoportal Brandenburg.

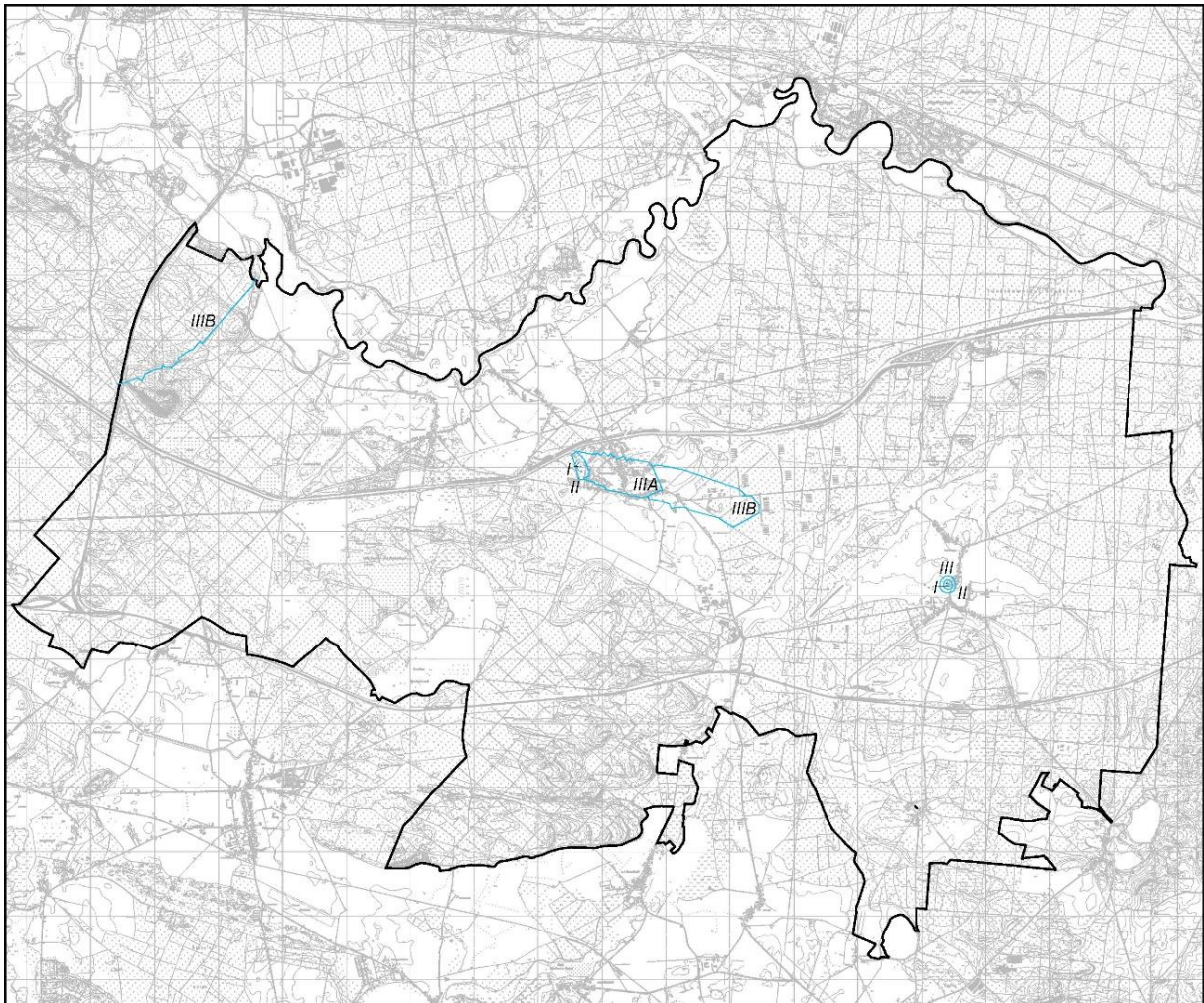
Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vom 12.03.2018 wurde die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen, um den Hochwasserschutz in Deutschland zu verbessern. Der Raumordnungsplan dient der länderübergreifenden Sicherung im Hinblick auf das Hochwasserrisikomanagement mit dem Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Kerninhalte sind dabei die bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards. Dazu gehört beispielsweise die Entwicklung eines raumplanerischen Ansatzes, der sich auf die gesamte Flussgebietseinheit bezieht. Ein weiterer Punkt ist die Umsetzung eines risikobasierten Ansatzes, der differenzierte Aspekte wie Empfindlichkeit oder Schutzwürdigkeit berücksichtigt. Des Weiteren werden Regelungen für kritische Infrastrukturen getroffen, die

zu einer Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung beitragen. Konkreter werden im Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz die Ziele (Z) und Grundsätze (G) zum allgemeinen Hochwasserschutz dargelegt. Darüber hinaus werden explizit Ziele und Grundsätze für den Fall von Meeresüberflutungen sowie für den Fall, dass keine Meeresüberflutung erfolgt, festgelegt.

8.7 TRINKWASSERSCHUTZZONE

Am westlichen Rand des Gemeindegebietes von Spreenhagen befindet sich ein Teil des Trinkwasserschutzgebietes III B der Wasserfassung Erkner - Neu Zittauer und Hohenbinder Straße. Im Ortsteil Spreenhagen befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete I, II, III A und III B der Wasserfassung des Wasserwerks Spreenhagen. Im Ortsteil Markgrafpieske befinden sich die Trinkwasserschutzzonen I, II und III des im Ort befindlichen Wasserwerks. Die Trinkwasserschutzzonen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Abbildung 16: Trinkwasserschutzzonen



Quelle: Metaver Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg.

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.

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-Jahres-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, in dem 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.

8.8 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Gemeinde Spreehagen befinden sich mehrere nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Weiterhin befinden sich mehrere nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen sowie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Gemeindegebiet. Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich keine Anlage, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegt.

Tabelle 38: Nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4. BImSchV
Braunsdorf	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 11)	423848	5801305	7.1.1.2V
Braunsdorf	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 12)	424831	5801400	7.1.1.2V
Hartmannsdorf	DEUPO Kies- und Beton GmbH & Co.KG	Umschlag nicht gefährlicher Abfälle	417927	5799481	8.15.3V
Hartmannsdorf	C.U.T. Containerdienst Umschlag und Transporte GmbH	Bauschuttrecyclinganlage	418207	5798917	8.11.2.4V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 1 Vestas V150 4.2 STE	416292	5798403	1.6.2V

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4. BImSchV
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 2 Vestas V150 4.2 STE	415804	5798258	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 3 Vestas V150 4.2 STE	415411	5797981	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 4 Vestas V150 4.2 STE	415613	5798726	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 5 Vestas V150 4.2 STE	415083	5798327	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 6 Vestas V150 4.2 STE	416119	5798882	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 7 Vestas V150 4.2 STE	415213	5799023	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 10 Vestas V150 4.2 STE	415314	5799504	1.6.2V
Markgraf-pieske	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 15)	426805	5797495	7.1.1.2V
Markgraf-pieske	BO-SAN Bodensanierungsgesellschaft mbH & Co. KG	Sortier.u.Aufber.v. Baustellenmischabfall	428800	5797350	8.11.2.4V
Markgraf-pieske	Fa. Kummer Erd- und Tiefbau GmbH	Bauschuttrecyclinganlage	428640	5797180	8.11.2.4V
Markgraf-pieske	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 13)	426653	5797222	7.1.1.2V
Spreenhagen	Schützengilde Spreenhagen	Schießanlage	424672	5799344	10.18V
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Hennenanlage (B-10)	425560	5799023	7.1.1.1EG
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Hennenanlage (B-9)	426157	5799068	7.1.1.1EG
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Junghennenanlage (A-1)	425568	5799421	7.1.2.1EG
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Hennenanlage (B-11)	426228	5799514	7.1.1.1EG
Spreenhagen	Getreide Hähnchen GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B2)	425794	5800280	7.1.3.1EG
Spreenhagen	Qualitätsgeflügel Spree GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B1)	425905	5799882	7.1.3.1EG
Spreenhagen	Geflügelnest GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B4)	426695	5800250	7.1.3.1EG
Spreenhagen	MvH Geflügel GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B3)	426658	5799805	7.1.3.1EG

Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2, Immissionschutz vom 24.01.2024

Bei der Neuplanung von Wohngebieten bzw. Gewerbe-/Industriegebieten sollten i.d.R. zur Vermeidung von Konflikten Mindestabstände zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt werden. Hierzu wird u.a. auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Kap. 5.2.3, Tabelle 2, verwiesen. Sofern diese Abstände nicht eingehalten werden können, ist die immissionsseitige Vereinbarkeit im jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren anhand detaillierter Immissionsprognosen zu prüfen und nachzuweisen.

Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Gerüche sind bei Neuplanungen Sicherheitsabstände zwischen Tierhaltungsanlagen und Wohngebieten einzuhalten, die auf der Grundlage technischer Regelungen zu ermitteln sind.

9 FLÄCHENVERTEILUNG

Darstellung gemäß Flächennutzungsplan	in ha	In %
Wohnbauflächen	117,6	0,9
gemischte Bauflächen	131,4	1,0
Gewerbeflächen	71,2	0,5
Sonderbauflächen	64,7	0,5
Gemeinbedarf	4,0	0,0
Verkehrsfläche Autobahn	84,9	0,6
Verkehrsfläche	57,2	0,4
Versorgungsflächen	15,7	0,1
Grünflächen	59,6	0,4
Wasserflächen	153,9	1,1
Landwirtschaftsflächen	2.617,5	19,2
Waldflächen	9.894,3	72,3
Sonderbaufläche Vorranggebiet Windenergie	170,8	1,2
Bergbaufläche mit Rahmenbetriebsplan und Rahmenbetriebsplan im Zulassungsverfahren (weiße Fläche)	253,3	1,8
Gesamt	13.695,1	100,0

10 ANLAGEN