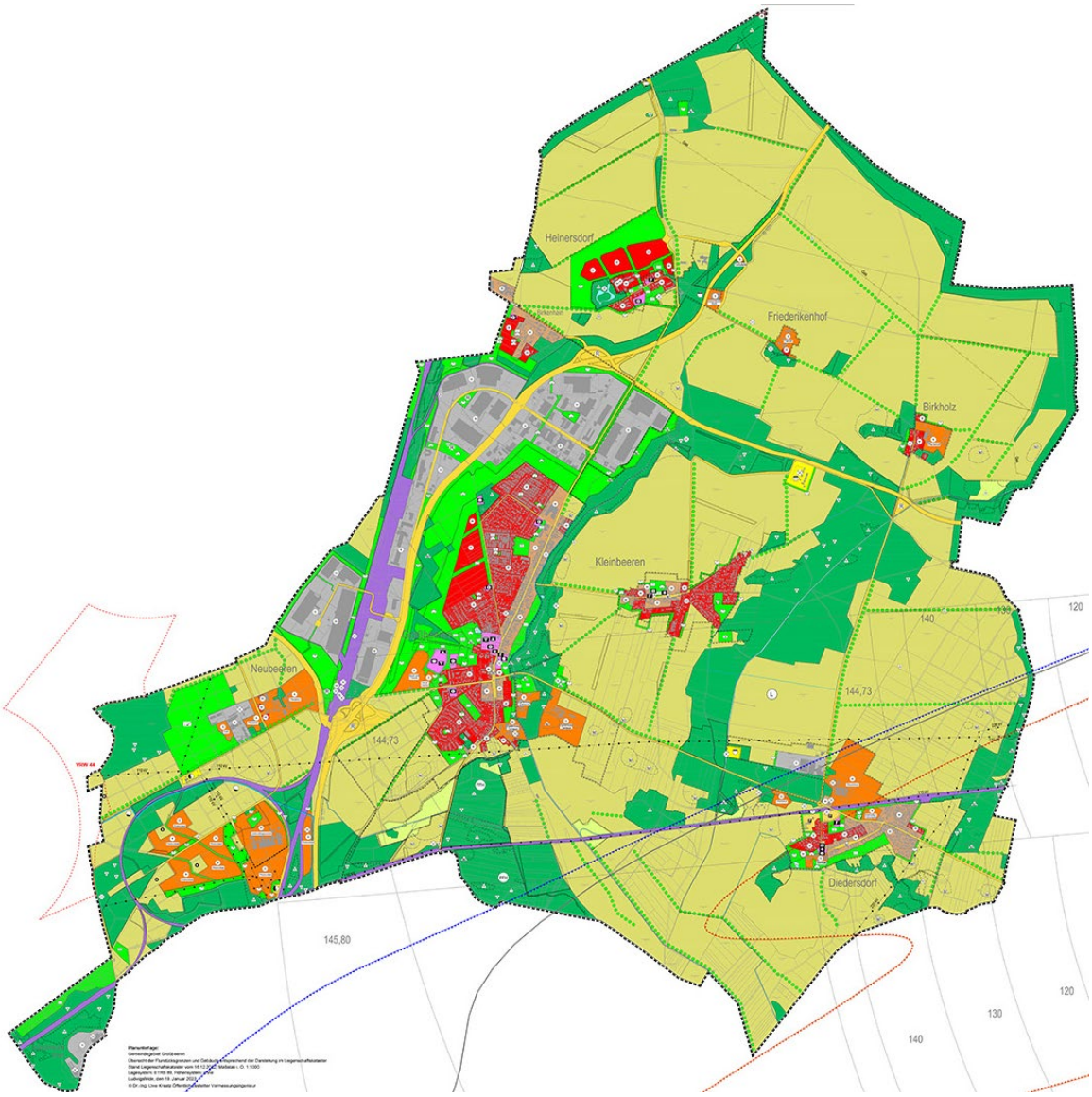
Gemeinde Großbeeren
Flächennutzungsplan

Begründung
3. erneuter Entwurf



29.09.2026

Inhaltsverzeichnis

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. Einleitung 10

1.1 Veranlassung 10

1.2 Aufbau 12

1.3 Plangrundlage 12

1.4 Rechtsgrundlagen 13

2. Planerische Ausgangssituation / Planungsziele 13

2.1 Räumliche Einordnung 13

2.2 Historische Entwicklung 15

2.3 Übergeordnete Planungen 18

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) 18

2.3.2 Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 18

2.3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung 2006 (LEP FS) 21

2.3.4 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 22

2.3.5 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 24

2.3.6 Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" 25

2.3.7 Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung 2027" 26

2.3.8 Klimaplan Brandenburg und Klimaanpassungsstrategie 27

2.3.9 Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Teltow-Fläming 27

2.3.10 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming 28

2.4 Informelle Planungen der Gemeinde 28

2.4.1 Gemeindeentwicklungsplan 2020 (GEP) 28

2.4.2 Wohnflächenentwicklungsplan der Gemeinde Großbeeren 31

2.4.3 Verkehrsentwicklungskonzept 33

2.4.4 Integriertes Sportentwicklungskonzept 34

2.4.5 Lärmaktionsplanung 37

2.4.6 Nahversorgungskonzept der Gemeinde Großbeeren 39

2.5 Bebauungspläne / Satzungen der Gemeinde 42

2.6 Siedlungs- und Landschaftsstruktur 42

2.6.1 Siedlungsstruktur 42

2.6.2 Landschaftsstruktur 48

2.7 Bevölkerung und Wohnen 49

2.7.1 Bevölkerungsstruktur 49
2.7.2 Beschäftigte / Bevölkerungsbewegungen 51
2.7.3 Bevölkerungsvorausschätzung 53
2.7.4 Wohnstandorte 56
2.7.5 Wohnraumbestand und Haushalte 57
2.7.6 Wohnraumbedarf 58
2.8 Gewerbe, Handel und Forschung 63
2.8.1 Gewerbe und Logistik 63
2.8.2 Einzelhandel 65
2.9 Tourismus 66
2.10 Freizeit und Sport 68
2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen und Kultur 70
2.11.1 Betreuungs- und Bildungseinrichtungen 70
2.11.2 Kirchliche Einrichtungen 75
2.11.3 Kultureinrichtungen / Denkmäler / Vereinsleben 75
2.11.4 Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen 76
2.12 Grün- und sonstige Freiflächen, Wald 77
2.13 Verkehr / Lärmschutz 78
2.13.1 ÖPNV 78
2.13.2 Straßenverkehr 80
2.13.3 Rad- und Wanderwegenetz 81
2.13.4 Lärmschutz 84
2.14 Klimaschutz / Ver- und Entsorgung 87
2.14.1 Energie 87
2.14.2 Wasser / Abwasser 94
2.14.3 Klimaschutz 95
2.14.4 Klimaanpassung 96
2.15 Altlasten 99
3. Landschaftsplan 101
3.1 Ziel- und Entwicklungskonzept 101
3.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiet und -objekte 102
3.3 Eingriffe, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 103
3.4 Empfehlungen zur Übernahme in den Flächennutzungsplan 104
4. Entwicklungskonzeption 106
5. Ermittlung der Siedlungsflächen 109

5.1 Innenverdichtungspotenziale für Wohnen 109
5.2 Entwicklungsflächen für Wohnen 111
5.3 Zuwachsflächen für Wohnen 113
5.4 Pferdehaltung und Reitsport 114
6. Darstellungen des Flächennutzungsplans 116
6.1 Wohnbauflächen 117
6.2 Gemischte Bauflächen 128
6.3 Gewerbliche Bauflächen 130
6.4 Sonderbauflächen 132
6.5 Gemeinbedarfsflächen 134
6.6 Überörtliche Verkehrszüge / Haupterschließungsstraßen 136
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen 136
6.8 Grünflächen 137
6.9 Wasserflächen 139
6.10 Flächen für Landwirtschaft 139
6.11 Flächen für Wald 139
6.12 Flächen für Maßnahmen 139
6.13 Nachrichtliche Übernahmen 140
6.14 Kennzeichnungen 142
6.15 Hinweise 143
6.16 Sonstige Darstellungen 143
7. Verfahren 144
7.1 Aufstellungsbeschluss 144
7.2 Frühzeitige Beteiligung 144
7.3 Offenlage 148
7.4 Erneute Auslegung 150
7.5 2. Erneute Auslegung 158
7.6 3. Erneute Auslegung 164
8. Flächenbilanz 165

II UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 166
1. Einleitung 166
1.1 Lage und Standort 166
1.2 Inhalt und Ziele der Planung 167
1.3 Bedarf an Grund und Boden 168

2. Darstellung der in Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind. 169
2.1 Fachrecht 169
2.1.1 Umweltschützende Belange im Baugesetzbuch 169
2.1.2 Naturschutzrecht 170
2.1.3 Bodenschutz 173
2.1.4 Wasserrecht 173
2.1.5 Immissionsschutz 174
2.2 Übergeordnete Fachplanungen 174
2.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg 174
2.2.2 Landschaftsrahmenplan 176
3. Kommunale Planungen 178
3.1 Klimaschutz und erneuerbare Energien 178
3.1.1 Windenergie 179
3.1.2 Freiflächen-Photovoltaik 180
3.1.3 Biomasse 182
3.1.4 Energie-Leitungsinfrastruktur 182
3.2 Landschaftsplan von 2015 und Weiterentwicklung der gemeindlichen Ziele 183
3.3 Lärmaktionsplanung 191
3.4 Rad- und Wanderwegekonzept 191
3.5 Gemeindeentwicklungsplan 2020 192
3.6 Kompensationskonzept für die Erweiterungsflächen des GVZ Süd Großbeeren ... 192
4. Wald 192
4.1 Abgrenzung von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes 193
4.2 Waldfunktionen im Bestand 194
4.3 Geplante Walderweiterung 195
5. Methodik und Aufbau der Umweltprüfung 198
6. Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 199
6.1 Naturräumliche Grundlagen 199
6.1.1 Naturraum 199
6.1.2 Landschaftsräumliche Struktur 200
6.1.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte 200
6.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 205
6.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 207

6.3.1 Heutige potenziell natürliche Vegetation 207
6.3.2 Biotopkomplexe, Biotopverbund und biologische Vielfalt 208
6.3.3 Geschützte Biotope 211
6.3.4 Biologische Vielfalt 211
6.3.5 Flora, Vegetation 212
6.3.6 Fauna 212
6.4 Schutzgut Boden und Fläche 215
6.4.1 Geologie 215
6.4.2 Boden 215
6.4.3 Fläche 216
6.4.4 Altlasten 217
6.5 Schutzgut Wasser 217
6.5.1 Oberflächengewässer 217
6.5.2 Grundwasser 220
6.5.3 Trinkwasserschutz 222
6.5.4 Hochwasserschutz 222
6.5.5 Abwasserbeseitigung 223
6.6 Schutzgut Luft 223
6.7 Schutzgut Klima 225
6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung 226
6.8.1 Siedlungsflächen 227
6.8.2 Teltow-Hochfläche 227
6.8.3 Niederungsbereich Großbeerener Graben 229
6.8.4 Rieselfelder 229
6.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 230
7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung . 231
7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 232
7.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 233
7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche 234
7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 235
7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft 236
7.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima 236
7.7 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Erholung 237
7.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 239
7.9 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete 239

7.9.1 Siedlungsflächen 239
7.9.2 Photovoltaik 245
7.10 Mögliche Auswirkungen durch Waldentwicklung 245
7.11 Wechselwirkungen 247
8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo-Prognose) 249
9. Weitere Anforderungen und Auswirkungen 250
9.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 250
9.2 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 250
9.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigung 250
9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt und Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 250
9.5 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 251
10. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsermittlung 251
10.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen 251
10.2 Eingriffsermittlung 254
10.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 267
10.3.1 Maßnahmen-Potenzial 270
10.3.2 Neue Waldflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen 272
11. Artenschutzrechtliche Betrachtung 273
11.1 Rechtlicher Rahmen 273
11.2 Allgemeine Hinweise zur Vermeidung der Verbotstatbestände 275
11.3 Betrachtung für den Flächennutzungsplan 276
12. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 285
13. Zusätzliche Angaben 287
13.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 287
13.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 287
14. Allgemein verständliche Zusammenfassung 288
15. Referenzliste 293
15.1 Rechtsgrundlagen 293
15.2 Sonstige Quellen 294

ANLAGE 297
1. Eingetragene Denkmale 298
2. Altstandorte und Altablagerungen 300
3. Lage- und Höhenfestpunkte 302
4. Datenblätter 304

I BEGRÜNDUNG

1. Einleitung

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Großbeeren hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) mit einer konzeptionellen Planungsgrundlage als 3-Phasen-Projekt beschlossen. Hierzu wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplans (GEP) in der ersten Phase ein Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung erstellt (Juli 2010), das in der zweiten Phase zu einem Konzept mit Schlüsselmaßnahmen ausgearbeitet wurde (April 2011). Diese Grundlagen münden nun in der dritten Phase in einen Flächennutzungsplan. Die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Veränderungen sowie deren Auswirkungen und zukünftigen Nutzungsansprüche erfordern zur städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP).

Der Flächennutzungsplan soll dabei die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde schaffen. Die Umsetzung der qualitativen Ansprüche an die einzelnen Entwicklungsbereiche und Projekte wird im Rahmen der weiteren planerischen Ausgestaltung erfolgen.

Die Gemeinde Großbeeren liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Landkreis Teltow-Fläming und ist seit Mitte der 1990er Jahre durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde hatten die Fusionen (2000, 2002) der ehemals selbständigen Gemeinden bzw. Ortsteile Großbeeren, Heinersdorf (ehemals Osdorf) und Diedersdorf sowie die Ansiedlung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Berlin Süd Großbeeren seit den 90er Jahren. Die positive gewerbliche Entwicklung beförderte zusammen mit der attraktiven Lage im direkten Verflechtungsraum von Berlin einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen auf heute 9.584 Personen[1]. Großbeeren entwickelte sich zu einem beliebten Wohnort für vorwiegend junge Familien, was zu zahlreichen neuen Wohnsiedlungen am Ortsrand führte. Die Ansiedlung des GVZ führte zu der Entstehung eines neuen großflächigen Siedlungskörpers, der das räumliche Gefüge der Gemeinde veränderte. Auch der Verlauf der neuen Verkehrstrassen, wie die Bahntrasse der Anhalter Bahn und die neue Bundesstraße B 101n, überformten die ursprüngliche Gebietsstruktur. Das Wachstum führte zu großflächigen Veränderungen in der Siedlungsstruktur, die nur durch eine übergeordnete Gesamtplanung gesteuert werden konnten.

Die Notwendigkeit zur Neuaufstellung geht einher mit den gestiegenen Anforderungen an den Natur- und Umweltschutz. Begleitend wird der Flächennutzungsplan von einem Umweltbericht sowie einem Landschaftsplan. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans diente im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch der Klärung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Ermittlung der Umweltbelange. Der Landschaftsplan ist am 28. Mai 2015 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming bestätigt worden und somit gemäß § 11 BNatSchG wirksam.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den

[1] Einwohnermelderegister, Gemeinde Großbeeren, Stand: 31.12.2025.

voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und die Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Vertiefung von folgenden Themen, die bereits im Gemeindeentwicklungsplan (GEP) benannt wurden:

- **Waldflächen / Aufforstungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**

Im Rahmen der Optimierung landwirtschaftlicher Flächen und der Flurneuordnung wurden bis 1989 zusammenhängende Ackerflächen geschaffen mit negativen Folgen für den Naturschutzwert und das Landschaftsbild. Nach der Rückgabe der Flächen an die Stadtgüter GmbH wurden teilweise Wald- und Strauchflächen arrondiert und gliedernde Gehölzstrukturen (Baumreihen, Windschutzhecken) als typisches landschaftliches Merkmal ergänzt. Dabei wird die Eignung als naturschutz- und waldrechtliche Kompensationsmaßnahme geprüft.

- **Potenzialflächen zur alternativen Energieversorgung (Photovoltaik)**

Es werden Standorte und Potenzialflächen für raumwirksame Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien (z. B. Freiflächen-PV) als Planungsziel aufgenommen. Dabei soll die Beeinträchtigung des regionalen Landschaftsbildes durch Überformung der Energieinfrastruktur möglichst reduziert werden.

- **Wohnen - Landwirtschaft - Freizeit**

Weiterhin herrschen in der Gemeinde potenzielle Konflikte zwischen Freizeit- und Naherholung (Reit- und Radwege, Pferdehaltung) mit der Land- und Forstwirtschaft und den Wohnnutzungen.

- **Überprüfung der planerischen Ausgangssituation / Grunddaten**

Die Strukturdaten zur Bevölkerung (Bestand und Prognose), Arbeitsmarkt sowie zum Wohnen und zur sozialen Ausstattung wurden anhand der verfügbaren Informationen im Verlauf des mehrjährigen Planungsverfahrens mehrfach aktualisiert.

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplans ist die CESA Investment GmbH & Co. KG (Berlin) beauftragt. Das Landschaftsplanungsbüro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA (Berlin) erarbeitet den Umweltbericht und den Landschaftsplan.

Im vorliegenden FNP, Entwurfsfassung Juli 2026, wurden Anregungen von Behörden und Eigentümern berücksichtigt und geänderte Planungsziele der Gemeinde eingearbeitet (vgl. Kapitel I 7 Verfahren).

Die gegenüber dem Entwurfsstand Januar 2015 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen machen gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine dritte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

1.2 Aufbau

Der Flächennutzungsplan besteht aus den Teilen: Teil I mit Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 und der Begründung und Teil II, dem Umweltbericht. In der Anlage, Teil III, sind ergänzende Informationen und Pläne beigefügt.

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

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

Die Flächendarstellung ist generalisiert, d. h., dass grundsätzlich keine flurstücksbezogene Darstellung erfolgt. Flächen mit einer Größe von weniger als 0,5 ha werden in der Regel nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen. Ausnahmen sind Flächen unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha, die von gesamtgemeindlicher Bedeutung sind oder die Nutzung explizit an dem Standort gesichert werden soll.

Dazu zählen auch Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung. Ihre Zulässigkeit innerhalb der dargestellten Bauflächen richtet sich zwar nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Dennoch werden sie auch mit einer geringen Flächengröße aufgrund ihrer übergeordneten Bedeutung dargestellt.

In der Planzeichnung wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung durch Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Dies gewährleistet einen angemessenen planerischen Handlungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung. Sonderbauflächen werden durch eine textliche Ergänzung hinsichtlich ihrer beabsichtigten Nutzung konkretisiert. Bei den Grünflächen wird die jeweilige übergeordnete Zweckbestimmung mittels entsprechender Planzeichen dargestellt.

1.3 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für den Flächennutzungsplan dient die digitale Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand Dezember 2022, Ergänzungen März 2026.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026, aufgestellt.

Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Es gelten außerdem:

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.06.2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

2. Planerische Ausgangssituation / Planungsziele

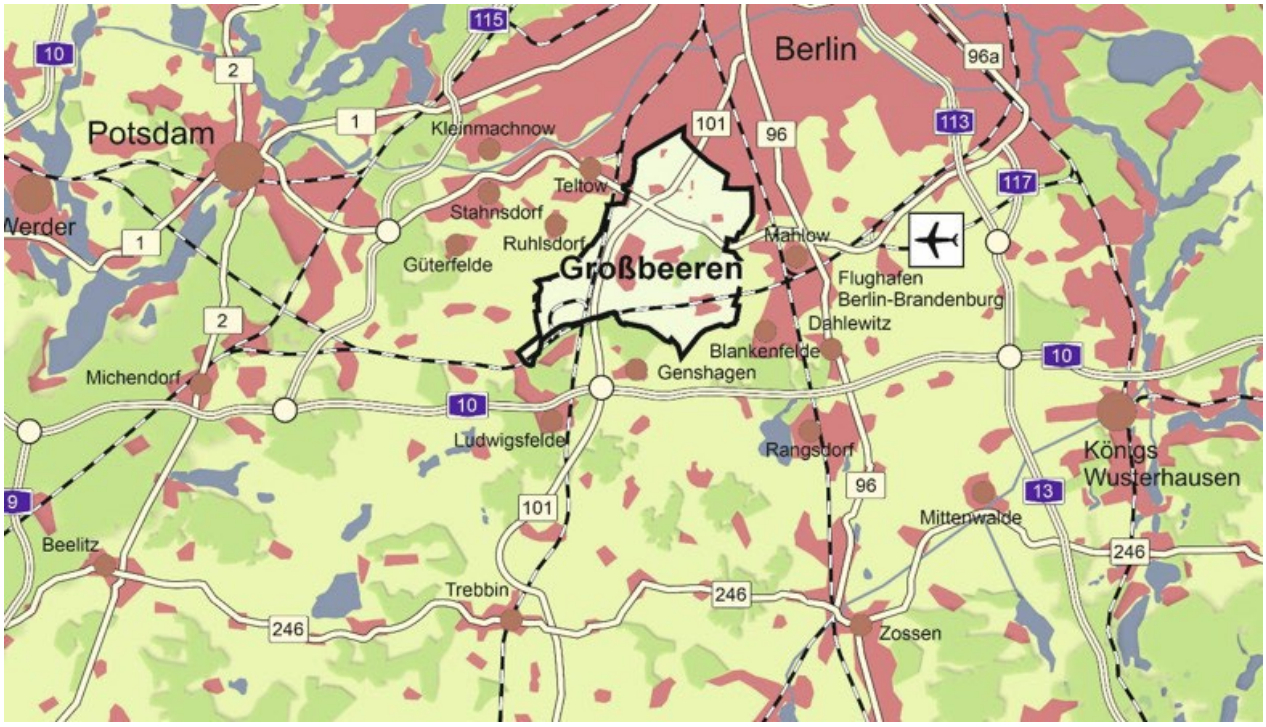
2.1 Räumliche Einordnung

Die Gemeinde Großbeeren liegt im Norden des Landkreises Teltow-Fläming und im Süden der Metropole Berlin zwischen Teltow, Ludwigsfelde und Blankenfelde. Großbeeren grenzt nördlich an Berlins Bezirke Steglitz-Zehlendorf (Ortsteil Lichterfelde) und Tempelhof-Schöneberg (Ortsteile Marienfelde und Lichtenrade), im Osten an die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, im Süden an die Stadt Ludwigsfelde und im Westen an die Gemeinde Stahnsdorf sowie an die Stadt Teltow.

Landschaftlich ist die Gemeinde im Norden durch die Stadtkante von Berlin mit dem Mauerweg, im Südosten durch eine weite Wiesenflur des Teltowparks, weiter im Süden durch den Naturpark Nuthe-Nieplitz und im Westen durch die Rieselfelder und die anschließende Potsdamer Kulturlandschaft gekennzeichnet.

Die Gemeinde Großbeeren besteht aus den Ortsteilen Diedersdorf, Heinersdorf und Kleinbeeren sowie den bewohnten Gemeindeteilen Neubeeren, Birkenhain, Birkholz und Friederikenhof. Der Ortsteil Großbeeren bildet das Zentrum der Gemeinde.

Abbildung 1: Regionale Einordnung



Quelle: Eigene Darstellung; die ungefähre Lage ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet

Durch die Nähe zur Metropole Berlin, zum Flughafen Berlin-Brandenburg und zum Autobahnring der A10 besitzt Großbeeren hohe Qualitäten als Wohn- und Gewerbestandort.

Die Gemeinde zählt zu den Berliner Umlandgemeinden gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).

Abbildung 2: Übersicht der Berliner Umlandgemeinden

Quelle: Eigene Darstellung.

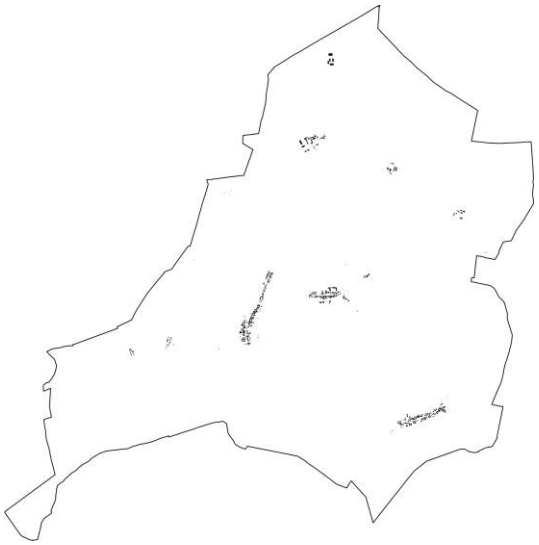
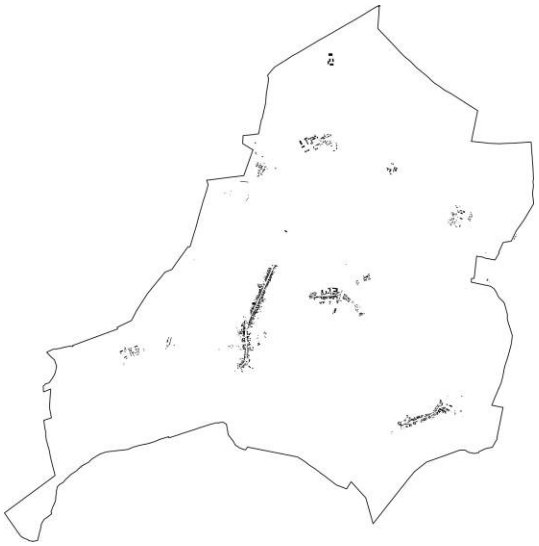
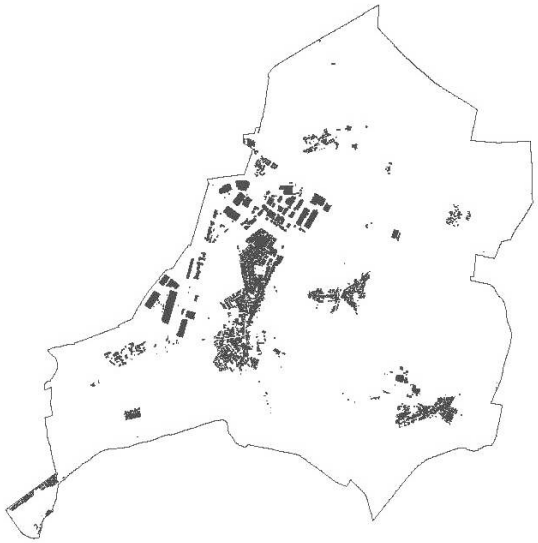
2.2 Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung von Großbeeren erfolgte im Jahr 1271. Der Ort, dessen Ortsname auf das Geschlecht der von Beeren zurückgeht, die hier vom 14. bis zum Beginn des 19. Jahrhundert herrschten, gehört zu den ältesten Ortschaften der Region. Die Entwicklung von Großbeeren war in den ersten Jahrhunderten wiederholt durch kriegerische Verwüstungen mit Verlusten unter den Einwohnern geprägt (im Dreißigjährigen Krieg 1618 - 1648, im Siebenjährigen Krieg 1760). Von historischer Bedeutung war die Schlacht bei Großbeeren am 23. August 1813, in der die preußisch-russischen Koalitionstruppen unter General Bülow die französischen Truppen und ihre Verbündeten schlugen.

Über die Jahrhunderte entwickelte sich eine kleinteilige Siedlungsstruktur aus Straßen- und Angerdörfern, deren historischen Spuren sich noch teilweise in den Ortskernen von Großbeeren, Kleinbeeren, Diedersdorf sowie Heinersdorf widerspiegeln. Die Entwicklung der Gemeinde war seit 1880 durch die Nutzung von großen Flächen als Rieselfelder geprägt. Mit dem Bau der

Eisenbahnlinie „Anhalter Bahn“ sowie der einsetzenden Industrialisierung in Berlin Mitte des 19. Jahrhunderts begann das stetige Wachstum insbesondere von Großbeeren über die Landgemeinde Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts zum regionalen Gewerbestandort im 21. Jahrhundert. Großbeeren konnte sich stetig als attraktiver Wohnstandort im Südraum von Berlin etablieren.

Abbildung 3: Siedlungsentwicklung 1869 – 2011

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1869: Straßen- und Angerdörfer (historische Ortskerne)</td><td>1939: Vom Straßendorf zur Landgemeinde</td></tr>
<tr><td> </td><td></td></tr>
<tr><td>1986: Von der Landgemeinde zum Vorort von Berlin</td><td>2022: Vom Vorort zum regionalen Gewerbe- und Wohnstandort im Berliner Verflechtungsraum</td></tr>
</table>

Quelle: Eigene Darstellung

Gemeindegebiet

Im Jahr 1952 entstand bei einer umfassenden Verwaltungsreform in der DDR der Kreis Zossen (Bezirk Potsdam) zum Teil aus den Landkreisen Ludwigsfelde (u. a. der Gemeinde Großbeeren) und Teltow. Großbeeren bildete 1976 mit den Gemeinden Genshagen, Osdorf, Diedersdorf und Jühnsdorf einen Gemeindeverband innerhalb des Kreises Zossen. Dieser bestand nach der Wiedervereinigung von 1990 bis 1993 fort. Bei der Kreisreform von 1993 ging er fast vollständig im Landkreis Teltow-Fläming auf.

In der Gemeindegebietsreform von 1992 fusionierte Großbeeren mit 8 anderen Gemeinden im Norden des damaligen Kreises Zossen zum Amt Ludwigsfelde-Land, das ab 2001 seinen Sitz in Großbeeren hatte. Im Jahr 1999 wurde Osdorf nach Großbeeren eingegliedert. Im November 2001 wurde das Amt Ludwigsfelde-Land durch das Ministerium des Innern aufgelöst und Großbeeren wurde selbständige amtsfreie Gemeinde. Diedersdorf wurde im Dezember 2001 aus dem Amt Blankenfelde-Mahlow nach Großbeeren eingegliedert. Das heutige Gemeindegebiet ist 5.186 ha groß (vgl. Kap. I 8) Stand: 25.06.2026 und liegt im Landkreis Teltow-Fläming.

Die Rieselwirtschaft

Im Zuge des Bevölkerungswachstums der Stadt Berlin und der zunehmenden Bebauung des Umlandes plante James Hobrecht ab 1862 ein modernes Kanalisationssystem zur Ableitung der Abwässer. Bis 1909 entstanden zwölf Bewässerungsgebiete. Ausgestattet mit Pumpwerken und gemauerten Abflusskanälen leiteten sie die Abwässer über Druckrohrleitungen auf die vor der Stadt gelegenen Rieselfelder. Hierfür wurden ab 1874 Flächen in Osdorf und Friederikenhof sowie Areale in Heinersdorf, Birkholz und Kleinbeeren genutzt. Mit der ersten Berieselung wurde dort im Jahr 1875 begonnen. Bis 1886 entstand eine Rieselfläche von bis zu 1.500 ha.[2]

In den betroffenen Gebieten konnte die Bodenqualität verbessert werden, sodass sich dort eine ertragsreiche Land- und Viehwirtschaft entwickelte. Die Rentabilität verringerte sich jedoch im Laufe der Zeit, sodass ab 1910 einzelne Flächen verpachtet wurden. 1922 wurde die Verwaltungsdeputation der Rieselgüter in die Berliner Stadtgüter GmbH umgewandelt, wodurch ein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen entstand, das seit 1935 als Eigenbetrieb geführt wurde. Durch neue Klärsysteme wurde versucht, die teilweise schlechte Bodenqualität zu verbessern und die Bewirtschaftung langfristig zu sichern.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Bewirtschaftung durch ein VEG (Volkseigenes Gut) übernommen. Nach der Wiedervereinigung wurden die Flächen in die Betriebsgesellschaft Stadtgüter mbH eingegliedert. Die Rieselfelder waren teilweise bis 1996 in Betrieb.

Südlich des Ortsteils Großbeeren wurde ein Denkmalpfad Rieselfeld eingerichtet, bei dem unter anderem ein Standrohr besichtigt werden kann. Als technische Denkmale stehen unter anderem Klär- und Absetzbecken, Standrohre, Bewässerungsgräben, ein Nachklärteich, Schläge sowie einzelne Informationstafeln unter Denkmalschutz.[3]

[2] Jens Leder, Ostorff, daz do wuste lyt – Die Geschichte von Osdorf, 2003/04, S. 17.
[3] Informationen zu den Rieselfeldern aus dem Umweltatlas von Berlin.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung

Die Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung sieht die Ausweisung von Branchenschwerpunktorten mit 16 Branchenkompetenzfeldern im Land Brandenburg vor. Hierzu zählt u. a. das Kompetenzfeld Logistik. Die Gemeinde Großbeeren ist einer von 5 Branchenschwerpunktorten im näheren Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg (BER)[4], der aufgrund seiner Lagegunst vorrangig im Kompetenzfeld Logistik entwickelt werden soll.

2.3.2 Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 01.07.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Kraft getreten. Der LEP HR enthält Festlegungen als raumordnerische Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur gesamträumlichen Entwicklung der Hauptstadtregion und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung für den Gesamtraum der beiden Länder Berlin und Brandenburg.

Die Gemeinde Großbeeren liegt im engeren Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg, d.h. in direkter Nähe zur Metropole Berlin. Großbeeren befindet sich außerdem zwischen den Mittelzentren Teltow, Ludwigsfelde sowie Blankenfelde-Mahlow. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Potsdam. Das westliche Gemeindegebiet ist als Gestaltungsraum Siedlung ausgewiesen. Im Südosten bildet die Gemeinde einen Teil eines Freiraumverbunds. Ebenfalls südöstlich liegt ein Teilbereich in der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Flughafens BER (vgl. Kapitel I 2.3.3 LEP FS).

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung setzt der LEP HR-Ziele und Grundsätze textlich fest. Für die Flächennutzungsplanung Großbeeren sind insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Grundsatz 2.2: 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.
- Grundsatz 2.4: Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

[4] Branchenschwerpunktorte im LEP B-B: Ludwigsfelde, Großbeeren, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Rangsdorf.

- Ziel 3.3: Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Grundsatz 5.1 Abs. 2: Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Ziel 5.2 Abs. 1 und 2: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. 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.
- Ziel 5.4: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
- Ziel 5.5: In Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächen sind, ist die Eigenentwicklung der Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf beschränkt.
- Ziel 5.6: Der Gestaltungsraum Siedlung ist Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.
- Ziel 5.7: Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte.

  Das Zusammenwirken der drei Ziele 5.5, 5.6 und 5.7 wird in den unten folgenden Ausführungen „Wohnsiedlungsflächenentwicklung im LEP HR“ näher erläutert.

- Grundsatz 6.1 Abs. 1: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.
- Grundsatz 6.1 Abs. 2: Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.
- Ziel 6.2 Abs. 1: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.
- Grundsatz 7.4 Abs. 1: Grundsätzlich gilt die nachhaltige Infrastrukturentwicklung. Dabei sollen Leitungs- und Verkehrstrassen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.
- Grundsatz 7.4 Abs. 3: Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.
- Grundsatz 8.1 Abs. 1 Satz 1: Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Und Satz 2 besagt, dass eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden soll.
- Grundsatz 8.1 Abs. 2: Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO2-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

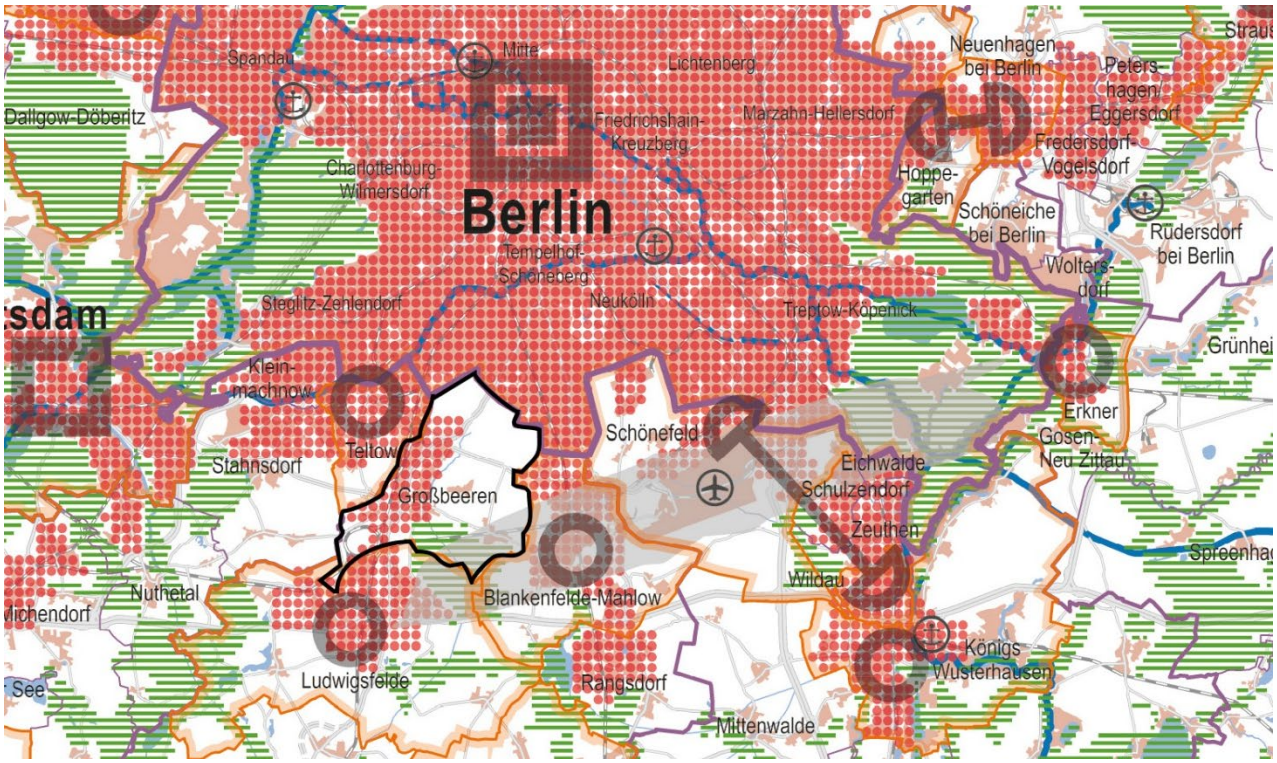
- Grundsatz 8.1 Abs. 3: Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.
- Ziel 8.2: Gebiete für die Windenergienutzung sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.
  Grundsatz 8.3: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden.

Wohnsiedlungsflächenentwicklung im LEP HR

Für Großbeeren ist die Steuerungswirkung des LEP HR zur Siedlungsflächenentwicklung besonders relevant. Hierbei wirken die Festsetzungen zur zentralörtlichen Funktion des Gemeindeteils und zum Gestaltungsraum Siedlung zusammen. Der Gestaltungsraum Siedlung ist der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus ist hier möglich. Der Gestaltungsraum Siedlung erstreckt sich auf dem Gemeindegebiet Großbeeren bandartig entlang der Bahntrasse. Er schließt den Hauptort Großbeeren, Heinersdorf und Neubeeren mit ein.

Außerhalb des festgelegten Gestaltungsraums Siedlung ist gemäß Ziel Z 5.5 i.V.m. Abs. 2 LEP HR eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. Die Ortsteile Diedersdorf, Kleinbeeren sowie die Ortslagen Birkholz und Friederikenhof befinden sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Sie sind den Achsenzwischenräumen zuzuordnen. Neben der Verdichtung innerhalb der bestehenden Ortslagen ist hier eine Entwicklung von Siedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha auf 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.

Abbildung 4: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin und Brandenburg; die ungefähre Lage ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet

2.3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung 2006 (LEP FS)

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) werden im Zusammenhang mit dem Flughafenausbau Schönefeld beachtenspflichtige planerische Festlegungen dargestellt, darunter folgende Grundsätze:

- G 10 LEP FS: Besonderer Handlungsbedarf infolge der Lage im engeren Wirkbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld
- G 11 LEP FS: Gemeindeübergreifender „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“

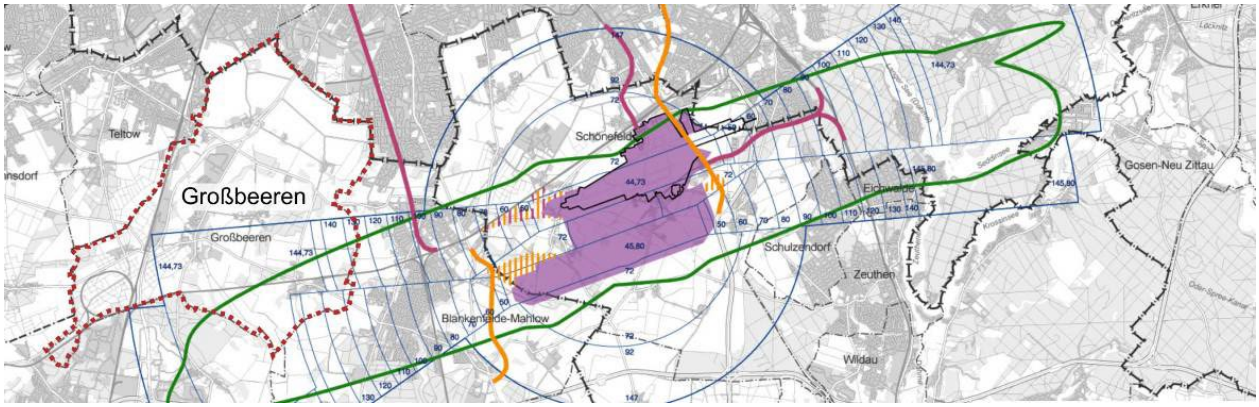
Weiterhin werden Planungszonen für Bauhöhenbeschränkungen und Siedlungsbeschränkung festgelegt. Dies betrifft den südöstlichen Teilbereich der Gemeinde mit dem Ortsteil Diedersdorf. Hier liegt eine Bauhöhenbeschränkung von 125 und 144,73 m ü. NHN vor.

Mit der Festlegung der Planungszone Siedlungsbeschränkung soll im Rahmen der planerischen Vorsorge der Konflikt zwischen angrenzender Siedlungstätigkeit und der Lärm verursachenden Flughafennutzung minimiert werden, indem der Zuwachs an Wohnnutzungen und lärmempfindlichen Einrichtungen innerhalb dieser Zone begrenzt wird. Gem. LEP FS ist innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung „... die Ausweisung von Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen ausnahmsweise und nur in geringfügigem Umfang und nur zur Abrundung

vorhandener Wohngebiete zulässig, wenn die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bzw. des Bezirkes nur innerhalb dieser Planungszone möglich ist und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Planung von besonders lärmschutzbedürftigen Einrichtungen ist nur für den Fall zulässig, dass ein bereits vorhandener Bedarf nicht außerhalb der Planungszone gedeckt werden kann und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden."[5]

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand und überlagert insoweit Festlegungen des LEP HR.

Abbildung 5: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin und Brandenburg; die ungefähre Lage ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet

2.3.4 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030

Dialogforum Airport Berlin-Brandenburg und Gemeinsames Strukturkonzept für das Flughafenumfeld

Der Flughafen BER stellt einen für die Entwicklung der Region sowie der Gemeinde Großbeeren besonders prägenden Standortfaktor dar. Die Emissionen des Flugbetriebs wirken sich einschränkend auf die Entwicklungsmöglichkeiten weiter Teile des Gemeindegebiets aus, insbesondere innerhalb der Einflugschneisen. Gleichzeitig entfaltet der Flughafen BER erhebliche Impulswirkungen als Wirtschaftsstandort und Beschäftigungsmotor für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Die im Flughafenumfeld ausgelösten Entwicklungsprozesse bewirken dabei einen tiefgreifenden Wandel der Siedlungsstrukturen und Verkehrsströme.

Zentrale Themen der Regionalentwicklung in der Flughafenregion werden im Rahmen der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Dialogforum Airport Berlin-Brandenburg diskutiert und abgestimmt. Seit dem Jahr 2006 bietet das Dialogforum eine Plattform für die Kommunikation

[5] Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), Seite 8, 30. Mai 2006.

und Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden, der Bezirke und Landkreise, der Länder Berlin und Brandenburg, des Bundes sowie der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB) als Betreiberin des Flughafens. Ziel der Zusammenarbeit ist es, die mit dem Flughafen verbundenen Chancen für das regionale Wachstum und die regionale Entwicklung zu nutzen und gleichzeitig die Belastungen der Bevölkerung durch zunehmende Verkehre, Lärmimmissionen und weitere Auswirkungen zu reduzieren. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen für einen tragfähigen Interessenausgleich zwischen den Kommunen und den weiteren Beteiligten geschaffen werden.

Gemeinsames Strukturkonzept 2006

Eine wichtige Grundlage für die interkommunale Kooperation sowie den Aufbau des Dialogforums bildete das von der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg initiierte „Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (BBI)“ – kurz GSK. Das Strukturkonzept umfasst ein räumlich-strukturelles Leitbild für die Flughafenregion, eine interkommunal abgestimmte Flächenkulisse für die weitere Siedlungsentwicklung sowie erste Ansätze für einen interkommunalen Vorteils-Nachteilsausgleich und zur Aufwertung des Natur- und Landschaftsraums.

Das GSK wurde im Dezember 2006 von den beteiligten Kommunen, Landkreisen sowie den Ländern Berlin und Brandenburg ratifiziert und durch die jeweiligen Kommunalparlamente beschlossen. Es ist damit als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im „Leitmodell zum Gemeinsamen Strukturkonzept FU-BBI“ werden für die Gemeinde Großbeeren sowohl inzwischen umgesetzte Entwicklungen, wie die Erweiterung des Güterverkehrszentrums (GVZ) oder der Neubau der L 76, als auch weitere Entwicklungsziele dargestellt. Als bislang nicht realisierte Entwicklungsziele sind zwei Siedlungserweiterungen für Wohnbauflächen ausgewiesen: die nördlichen Ruhlsdorfer Felder westlich von Großbeeren im Bereich der Teltower Straße (Priorität I) sowie ein Bereich um Heinersdorf (Priorität II).

Gemeinsames Strukturkonzept Fortschreibung 2021

Das GSK wurde im Jahr 2016 evaluiert. Auf Grundlage dieser Evaluation erfolgte ab 2018 eine Fortschreibung des Strukturkonzeptes, die durch das Dialogforum Airport Berlin-Brandenburg getragen wurde. Der im Februar 2021 fertiggestellte Entwurf wurde im Juni 2021 durch die Mitgliederversammlung des Dialogforums bestätigt und anschließend in den kommunalpolitischen Gremien der Mitgliedskommunen beraten. Die Gemeindevertretung Großbeeren bestätigte in ihrer Sitzung vom 31.03.2022 das „Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030“ als gemeinsame informelle Planungsgrundlage für die regionale Entwicklung.

Wichtige Rahmenbedingungen der Fortschreibung waren neben der Eröffnung des Flughafens BER insbesondere die starke Wachstumsdynamik der Hauptstadtregion mit einer deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sowie zusätzlichen Infrastrukturbedarfen. Das Konzept umfasst eine umfangreiche Analyse des Entwicklungsstandes und der Perspektiven relevanter Themenfelder. Anders als das GSK 2006 enthält die

Fortschreibung kein flächenscharfes Raumnutzungskonzept, sondern skizziert die räumliche Entwicklung auf generalisierter Ebene.

Die Gemeinden des Kooperationsraums werden im Konzept anhand individueller Entwicklungsziele charakterisiert. Für die Gemeinde Großbeeren wird insbesondere die bedeutende Funktion des Güterverkehrszentrums (GVZ) für die Flughafenregion und das südliche Berliner Umland hervorgehoben. Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung liegt im Bereich Logistik. Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Logistikbranche („Logistik 4.0“) wird der Gemeinde im westlichen Flughafenumfeld eine besondere Entwicklungsfunktion zugeschrieben. Darüber hinaus werden Potenziale zur langfristigen Unterstützung der Wohnraumbedarfsdeckung im Berliner Umland hervorgehoben.

Großbeeren ist im Strukturkonzept als Wohnschwerpunkt für Wohn- und Mischgebiete mittlerer Dichte dargestellt. Im Bereich der gewerblichen Entwicklung werden neben der Logistik insbesondere das Leibniz-Institut für Gemüse- und Zierpflanzenbau (IGZ) sowie die Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Arboristik e. V. als Cluster im Bereich Wissenschaft, Forschung und Innovation benannt.

Die Freiraumentwicklung wird insbesondere mit dem Ziel der „Qualifizierung der Freiräume für Naherholung und Freizeit“ im östlichen Gemeindegebiet sowie entlang der Landesgrenze zu Berlin im Bereich des ehemaligen Mauerstreifens hervorgehoben. Darüber hinaus ist ein gemeindeübergreifender „Klimaschutzwald“ im Bereich Großbeeren – Ludwigsfelde – Blankenfelde-Mahlow dargestellt. Als verkehrliche Maßnahme wird ein leistungsfähiger Ausbau der Osdorfer Straße benannt.

Ein abstrahiertes räumliches Leitbild visualisiert die angestrebten Entwicklungen. Für die zentralörtliche Entwicklung der Gemeinde Großbeeren werden die Leitfunktionen „Wirtschaftsmotor“, „Urbanes Zentrum“ und „WissenHUB“ benannt. Als Wohnbaupotenziale werden Heinersdorf sowie die Ruhlsdorfer Felder dargestellt. Als gewerbliches Entwicklungspotenzial wird eine kleinere Erweiterungsfläche des GVZ westlich der Anhalter Bahn aufgeführt. Konkrete Leitprojekte der kommunalen Arbeitsgemeinschaft konkretisieren die Entwicklungsziele. Für Großbeeren werden hierbei insbesondere die „Stärkung der tangentialen Busverbindungen“, der „Ausbau der Osdorfer Straße“, das Modellprojekt „Stückgutlogistik“ im GVZ in Kooperation mit dem Gewerbegebiet Motzener Straße im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie der „Ökologische Waldumbau: Klimaschutzwald“ im östlichen und südlichen Gemeindegebiet benannt.

2.3.5 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Am 27.06.2019 beschloss die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Neuaufstellung des „Regionalplans Havelland-Fläming 3.0“, nachdem der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 infolge der Urteile des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt worden war.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der erste Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt. Zu diesem Entwurf erfolgte von März bis Juni 2022 die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG.

Infolge der veränderten energiepolitischen Rahmenbedingungen durch das am 07.07.2022 vom Bundestag beschlossene Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land ergaben sich umfangreiche Auswirkungen auf den in Aufstellung

befindlichen Regionalplan. Nach Einschätzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hätte der vorliegende Entwurf die räumliche Steuerung der Windenergienutzung nicht mehr rechtssicher gewährleisten können. Daher beschloss die Regionalversammlung am 17.11.2022, die Festlegungen zur Windenergienutzung aus dem integrierten Regionalplan herauszulösen und hierfür einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming billigte in ihrer Sitzung am 25.06.2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 einschließlich textlicher und zeichnerischer Festlegungen (Festlegungskarte), Begründung sowie Umweltbericht und beschloss dessen Veröffentlichung im Internet. Die Beteiligung zum 2. Entwurf erfolgte bis einschließlich 21.10.2025.

Folgende Ziele sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen:

G 1.1: Als Vorbehaltsgebiet Siedlung ist der Ortsteil Kleinbeeren dargestellt.[6] In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Mit ihnen sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die - unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten – für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind.

Z 2.4: Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Wesentlichen weite Teile im östlichen Siedlungsgebiet, Bereiche nahe der nordwestlichen Gemeindegrenze sowie kleinere Bereiche entlang des östlichen Siedlungsrandes. Hier hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen.

2.3.6 Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist seit dem 23.12.2020 in Kraft. Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u. a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege).

Großbeeren ist durch den Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Konkretisierung des Zentrums durch Symbol erfolgt im Hauptort Großbeeren im Bereich Dorfaue / Bahnhofstraße. Mit dieser zentralörtlichen

[6] In der Stellungnahme der Gemeinde an die Regionale Planungsgemeinschaft im Rahmen der Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wird empfohlen, auch den Ortsteil Diedersdorf als Vorbehaltsgebiet Siedlung darzustellen.

Funktion gehen erweiterte Entwicklungspotenziale großflächigen Einzelhandels gemäß Ziel Z 2.12 Abs.2 LEP HR einher.

2.3.7 Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung 2027"

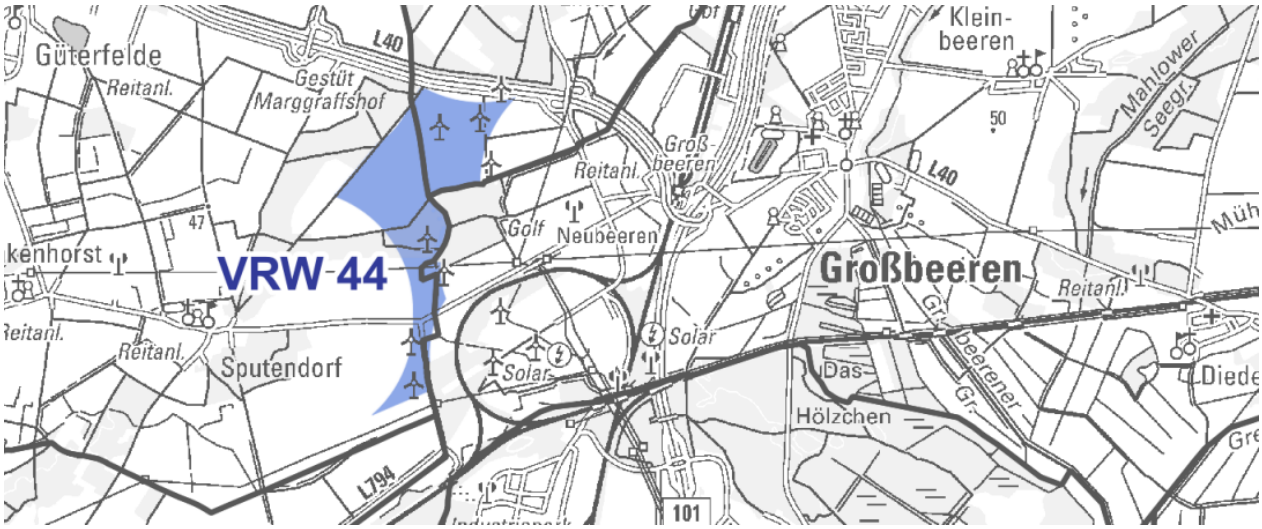
Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Er verfolgt das Ziel, einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergienutzung in der Region Havelland-Fläming vorzugeben.

Um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen und die dort geforderten Flächenziele zu erreichen, wurden die Gebietskulissen in der Region gegenüber früheren Planungsständen erweitert. Für Großbeeren ist ein Korridor im südwestlichen Gemeindegebiet ausgewiesen, der den bestehenden interkommunalen Windpark Großbeeren – Stahnsdorf – Teltow einschließt. Zudem sind für Windkraftnutzung vorgesehene Flächen nicht mehr als Windkrafteignungsgebiete, sondern als Windkraftvorranggebiete ausgewiesen. Anders als das Windkrafteignungsgebiet hat das Windkraftvorranggebiet keinen ausschließenden Charakter außerhalb der Gebietskulisse. Die Festsetzung weiterer Windkraftnutzungsgebiete über die kommunale Bauleitplanung wird damit ermöglicht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 25.06.2025 beschlossen, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 durchzuführen. Der zur ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 12.01.2026 veröffentlichte Entwurf weist keine die Gemeinde Großbeeren berührenden Planänderungen auf.

Vor dem Hintergrund der stark veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen und der Steuerung der Windkraftnutzung über den Sachlichen Teilregionalplan hat die Gemeinde Großbeeren im Dezember 2022 entschieden, auf die Darstellung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen vorerst zu verzichten und derzeit keine eigene Planungskonzeption zu verfolgen (vgl. Kapitel I 2.14.1 Energie). Die Flächen der Windkraftvorranggebiete werden nachrichtlich übernommen.

Abbildung 6: Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Ausschnitt)



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

2.3.8 Klimaplan Brandenburg und Klimaanpassungsstrategie

Der Klimaplan Brandenburg wurde am 05.03.2024 von der Landesregierung beschlossen. Gemeinsam mit der am 04.07.2023 verabschiedeten Klimaanpassungsstrategie (MLUK 2023a) bildet er die beiden zentralen Säulen der Klimapolitik des Landes Brandenburg.

Der Klimaplan wurde als ressortübergreifende Klimaschutzstrategie mit einem entsprechenden Maßnahmenprogramm aus insgesamt 103 Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis spätestens 2045 aufgestellt. Er bildet den übergeordneten Rahmen für klimarelevante Fachstrategien verschiedener Themenfelder, insbesondere Energie, Gebäude, Mobilität und Landwirtschaft.

Während der Klimaplan insbesondere auf die Minderung von Treibhausgasemissionen sowie die Stärkung natürlicher Kohlenstoffsenken zur Erreichung der Klimaneutralität abzielt, verfolgt die Klimaanpassungsstrategie das Ziel, die Folgen des Klimawandels zu begrenzen und die Anpassungsfähigkeit von Natur, Infrastruktur und Siedlungsräumen zu stärken.

2.3.9 Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Teltow-Fläming

Die Erarbeitung einer Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Teltow-Fläming wurde im Jahr 1997 beschlossen. Sie bildet eine Orientierungsgrundlage für politische Entscheidungen zur zukünftigen Entwicklung des Landkreises.

Ergänzend zur Kreisentwicklungskonzeption beschloss der Kreistag im Jahr 2003 ein Leitbild zur Kreisentwicklung, das neben Entwicklungszielen auch grundsätzliche Orientierungen für deren Umsetzung formuliert. Das Leitbild für den Landkreis Teltow-Fläming wurde im Jahr 2014 fortgeschrieben und überarbeitet. Dabei wurden strategische sowie mittelfristige

Entwicklungsziele formuliert und Leitthemen entwickelt, die die Potenziale der Region verdeutlichen und deren Nutzung fördern sollen.

Eine weitere Fortschreibung erfolgte bis zum Jahr 2024. Das fortgeschriebene Leitbild wurde am 29.04.2024 durch den Kreistag Teltow-Fläming beschlossen.

2.3.10 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar (§ 3 BbgNatSchG). Übergeordnete Vorgaben hierfür beinhaltet das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2000), in dem die überregionalen Leitlinien und Entwicklungsziele dargestellt sind. Die Landschaftsrahmenplanung ist in den §§ 5 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Planungsinstrument zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege rahmengesetzlich verankert. Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ist seit 1997 rechtskräftig. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 Abs. 2 BbgNatSchG wurde 2010 genehmigt.

2.4 Informelle Planungen der Gemeinde

Nach 1989 wurden für die Ortsteile Großbeeren, Osdorf und Diedersdorf zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung Rahmenplanungen erstellt. Diese konzeptionellen Planungsdokumente stellten u. a. Grundlagen für Standortentscheidungen und anschließende Bauleitplanungen sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen dar.

Für den Ortsteil Großbeeren wurde ein Flächennutzungsplanentwurf erarbeitet, dessen Verfahren 1998 aufgrund von einer Nichtvereinbarkeit von Teilflächen mit Darstellungen und der Nichteinhaltung der Vorgaben zu den Einwohnerobergrenzen des LEP eV eingestellt wurde. Hinzu kam die durch die Gemeindefusion mit Osdorf und Diedersdorf entstandene neue Zielstellung, ein Gesamtentwicklungskonzept für das neue Gemeindegebiet zu aufzustellen.

2.4.1 Gemeindeentwicklungsplan 2020 (GEP)

Der Gemeindeentwicklungsplan Großbeeren 2020 (GEP) aus dem Jahr 2011 bildet als informelles Planwerk die Grundlage für eine ausgewogene und koordinierte Siedlungsentwicklung und dient zur Vorbereitung des Flächennutzungsplans. Der GEP untersucht die Gemeinde in ihren einzelnen Teilbereichen und stellt für das gesamte Gemeindegebiet die zukünftige räumliche und städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der vorhandenen Ressourcen und Potenziale dar. Der GEP stellt Profile und Konzepte zur zukünftigen Entwicklung von Siedlungs-, Landschafts-, Gewerbe- und Infrastruktur sowie zum Thema Freizeit, Kultur und Sport auf. In Abstimmung mit den relevanten Akteuren wurden 30 Schlüsselprojekte definiert und mit einem Maßnahmenkatalog versehen. Folgende Schlüsselprojekte sind im GEP aufgeführt:

Gemeindeübergreifende Schlüsselprojekte:

1 – Lärmschutzkonzept

2 – Verkehrsentwicklungskonzept

3 – Wegenetz Großbeeren

4 – Umweltmanagement

Standortbezogene Schlüsselprojekte:

5 – Gestaltung Gemeindezentrum Gutshof Großbeeren

6 – Nachnutzung Gutshof Kleinbeeren

7– Qualifizierung Schloss Diedersdorf

8 – Aufwertung Ortsteilzentrum Heinersdorf

9 – Gestaltung nördlicher Ortseingang Großbeeren

10 – Gestaltung westliche Ortseingangssituation Diedersdorf

11 – Gestaltung nördliche Ortseingangssituation Heinersdorf

12 – Gestaltung westlicher Ortseingang Birkenhain

13 – Wohngebiet „Nördliches Ruhlsdorfer Feld - An den Saufichten“

14 – Wohngebiet Trebbiner Straße

15 – Entwicklungsgebiet Diedersdorf

16 – Wohngebiet Gutshof Heinersdorf

17 – Erweiterung Schulstandort Großbeeren

18 – Aufwertung Brunnenzentrum

19 – Qualifizierung Gartenbaucampus

20 – GVZ-Erweiterung „Am Lilograben“

21 – GVZ-Erweiterung „An der Anhalter Bahn“

22 – Modellprojekt „Ökologisches GVZ“

23 – Projekt „Erlebnis GVZ“

24 – Nachnutzung Bahnhofempfangsgebäude Großbeeren

25 – Bauernmarkt Diedersdorf

26 – Qualifizierung Sport- und Freizeitstandort Großbeeren

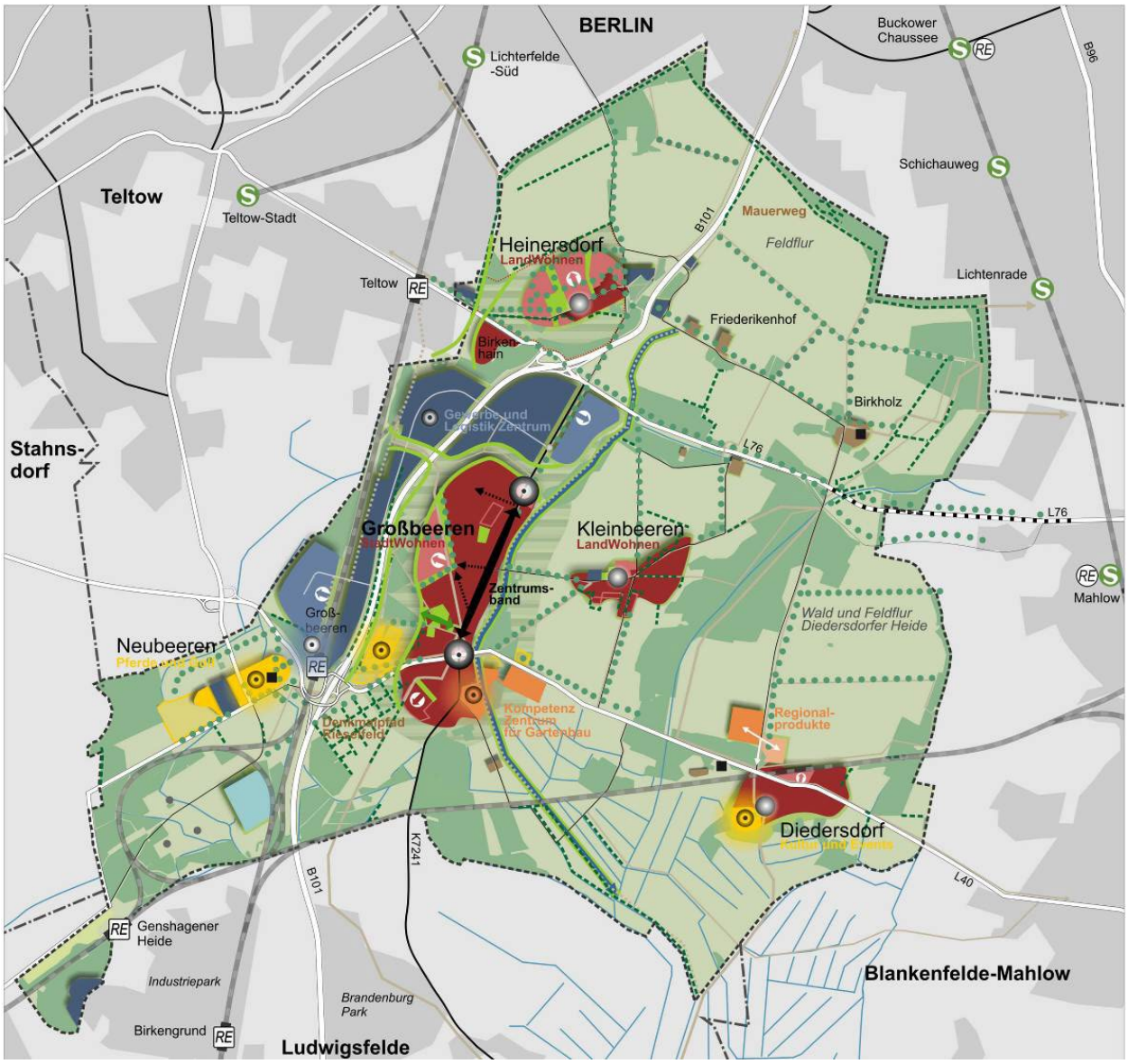
27 – Qualifizierung Sport- und Freizeitzentrum Neubeeren

28 – Grünband Großbeeren

29 – Revitalisierung Lilograben

30 – Potenzialflächen Solarenergie

Abbildung 7: Leitbild GEP Großbeeren 2020

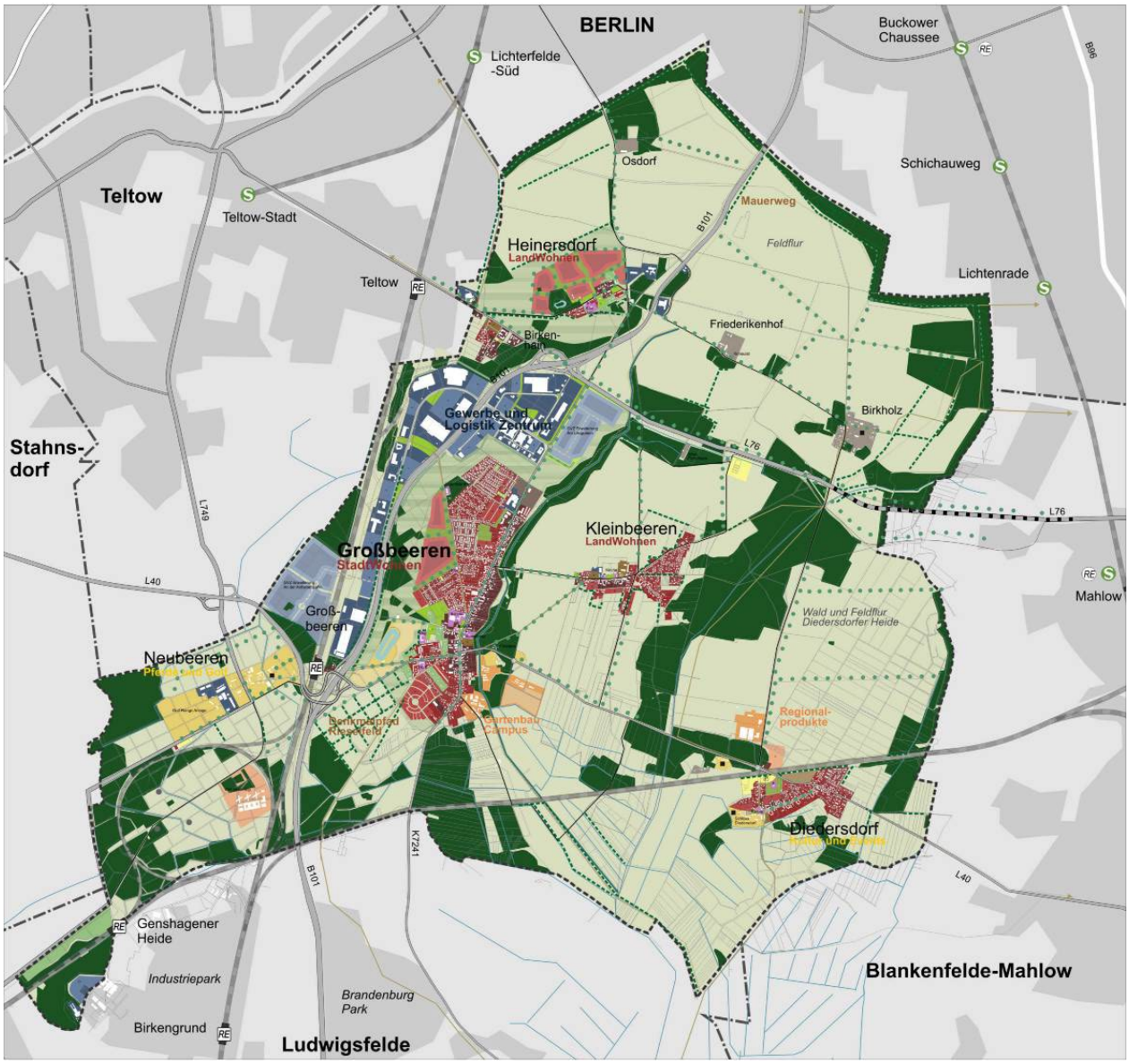


Quelle: Gemeinde Großbeeren, GEP 2020 Gemeinde Großbeeren

Das räumliche Leitbild stellt das erste Planwerk dar, das eine gesamtgemeindliche Betrachtung von Großbeeren in seiner heutigen Gemeindestruktur vorgenommen hat. Die Herausforderung war hierbei die Erstellung einer städtebaulich ausgewogenen, nachhaltigen Siedlungsentwicklung zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen einerseits und den vorhanden Landschaftsräumen anderseits.

Der umfangreiche Abstimmungsprozess beinhaltete Öffentlichkeitsbeteiligungen (z. B. Arbeitsgruppen), Informationsveranstaltungen und die Einbeziehung von Ausschüssen der Gemeinde. Der Endbericht des GEP mit den dazugehörigen Plänen wurde am 28.04.2011 in der Gemeindevertretung vorgestellt und beschlossen.

Abbildung 8: Entwicklungskonzept GEP Großbeeren 2020



Quelle: Gemeinde Großbeeren, GEP 2020 Gemeinde Großbeeren

2.4.2 Wohnflächenentwicklungsplan der Gemeinde Großbeeren

Die Gemeinde Großbeeren hat 2017 einen Wohnflächenentwicklungsplan Großbeeren (WEP) mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie erarbeitet, um die Wohnungsbauentwicklung als wichtigen Einflussfaktor der Gemeindeentwicklung strategisch zu steuern. Die Wohnraumnachfrage in Großbeeren liegt bereits seit den 1990er Jahren auf einem kontinuierlich hohen Niveau und ist in jüngerer Vergangenheit nochmals spürbar gestiegen.

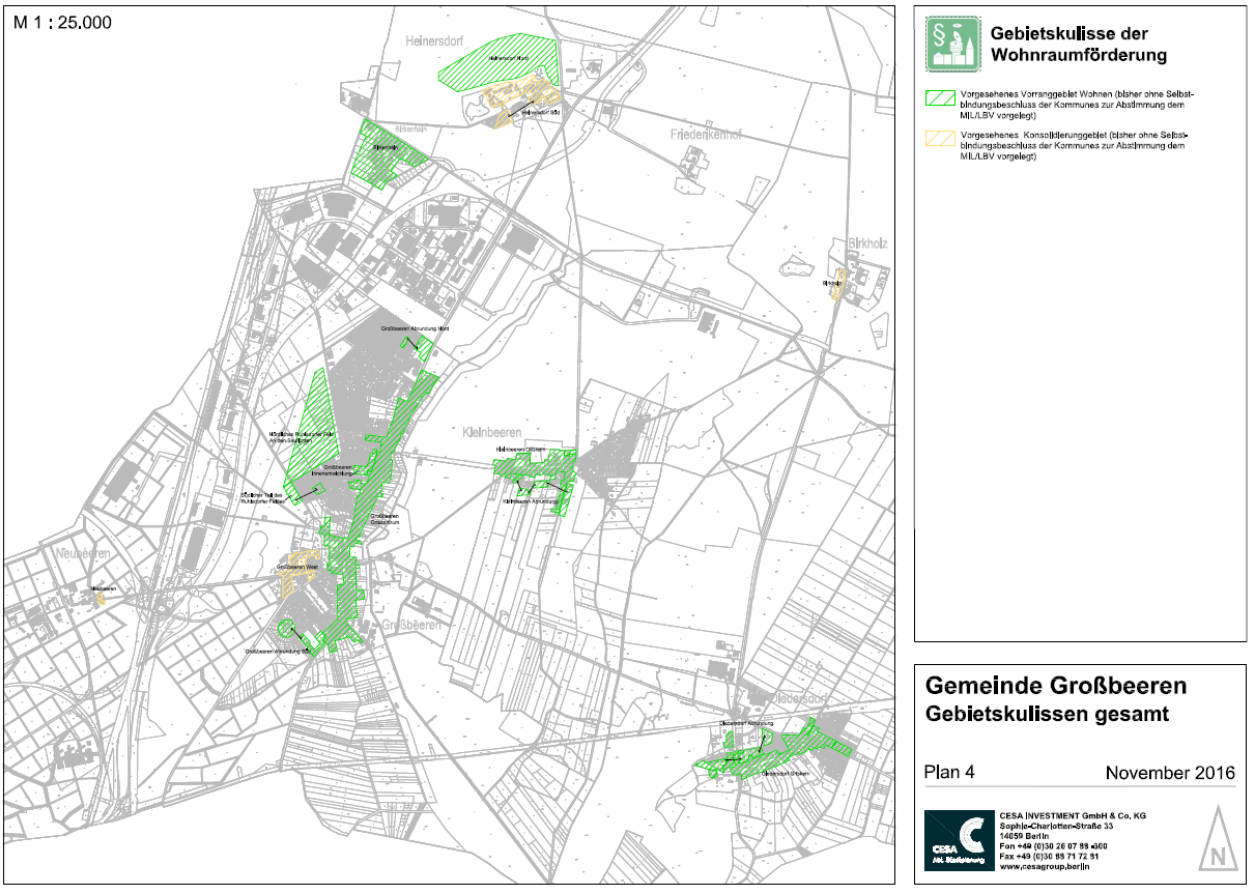
Aufgrund der geringen Bautätigkeit sind quantitative Engpässe zu verzeichnen, die sich bei einer angenommenen weiterhin stark ansteigenden Wohnraumnachfrage noch verschärfen könnten. Im Wohnflächenentwicklungsplan wurde ein Gesamtbedarf bis 2030 von zusätzlich 1.417 bis 1.673 Wohneinheiten errechnet. Im Wohnflächenentwicklungsplan wurden die Potenzialflächen zur Realisierung dieser Wohnraumbedarfe detailliert aufgeschlüsselt.

Während die Wohnungsbauentwicklung bis Mitte der 2010er Jahre vor allem durch das Eigenheimsegment bestimmt wurde, hat sich nach den Analysen des Wohnflächenentwicklungsplans die Nachfrage inzwischen auf unterschiedliche Wohnformen ausdifferenziert. So werden zunehmend kleine Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, altersgerechtes, barrierefreies oder betreutes Wohnen sowie preisgünstiger bzw. belegungsgebundener Wohnraum nachgefragt. Trotz erkennbarer Nachfrage wurden in diesen Segmenten bislang jedoch nur geringe Angebote realisiert.

Um den Wohnungsbau in diesen Segmenten zu unterstützen, wurden in der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) Förderkulissen für die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg definiert. Die in der Abbildung 9 dargestellten Kulissen wurden vom Landesamt für Bauen und Verkehr mit Schreiben vom 23.03.2017 bestätigt. Ausnahme ist die Kulisse eines Vorranggebietes Wohnen für die Siedlungserweiterung Heinersdorf, die in der WUS aufgrund noch nicht gegebener bau- und planungsrechtlicher Voraussetzungen noch nicht bestätigt wurde. Einer mittel- bis langfristigen Perspektive wird seitens des Landesamts für Bauen und Verkehr gefolgt.[7] Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2024 und Bestätigung des LBV vom 08.01.2026 erfolgte eine geringfügige Erweiterung der Kulissen um zwei Einzelgrundstücke in Großbeeren bzw. Heinersdorf.

[7] Stellungnahme des Landesamts für Bauen und Verkehr vom 23.03.2017 zu den in der WUS beantragten Fördergebietskulissen.

Abbildung 9: Gebietskulissen der Wohnraumförderung



Quelle: Gemeinde Großbeeren, Wohnflächenentwicklungsplan der Gemeinde Großbeeren

2.4.3 Verkehrsentwicklungskonzept

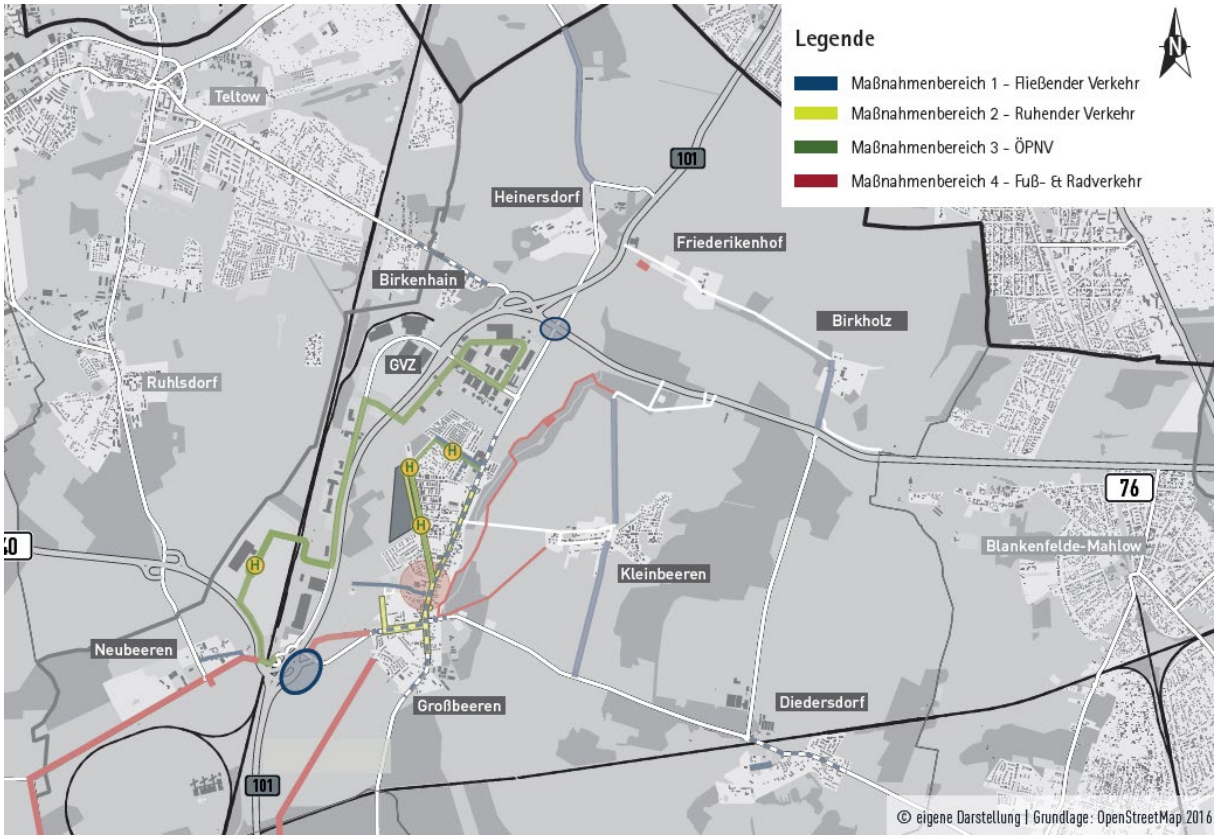
Zur Reduzierung der Belastungen durch Durchgangsverkehre hat die Gemeindevertretung Großbeeren in ihrer Sitzung vom 24.06.2021 das Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) beschlossen. Übergeordnetes Ziel ist es, die Gemeinde Großbeeren für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstandort mit qualitätsvollen öffentlichen Räumen, ruhigen Wohnstraßen sowie sicheren und attraktiven Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr weiterzuentwickeln. Dabei sollen die Belange mobilitätseingeschränkter Personen in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Potenziale für die verkehrliche Entwicklung der Gemeinde Großbeeren formuliert:

- Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Förderung der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum

- Stärkung der ÖPNV-Infrastruktur sowie bessere Verknüpfung der Verkehrssysteme des Umweltverbundes
- Verbesserung der Parkraumsituation für Anwohner
- Erweiterung des Angebots neuer Mobilitätsdienstleistungen (Carsharing, Elektroladesäulen etc.)
- Reduzierung der Lärmbelastung
- Optimierung der Wirtschaftsverkehre

Abbildung 10: Verkehrsentwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Großbeeren; Verkehrsentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren

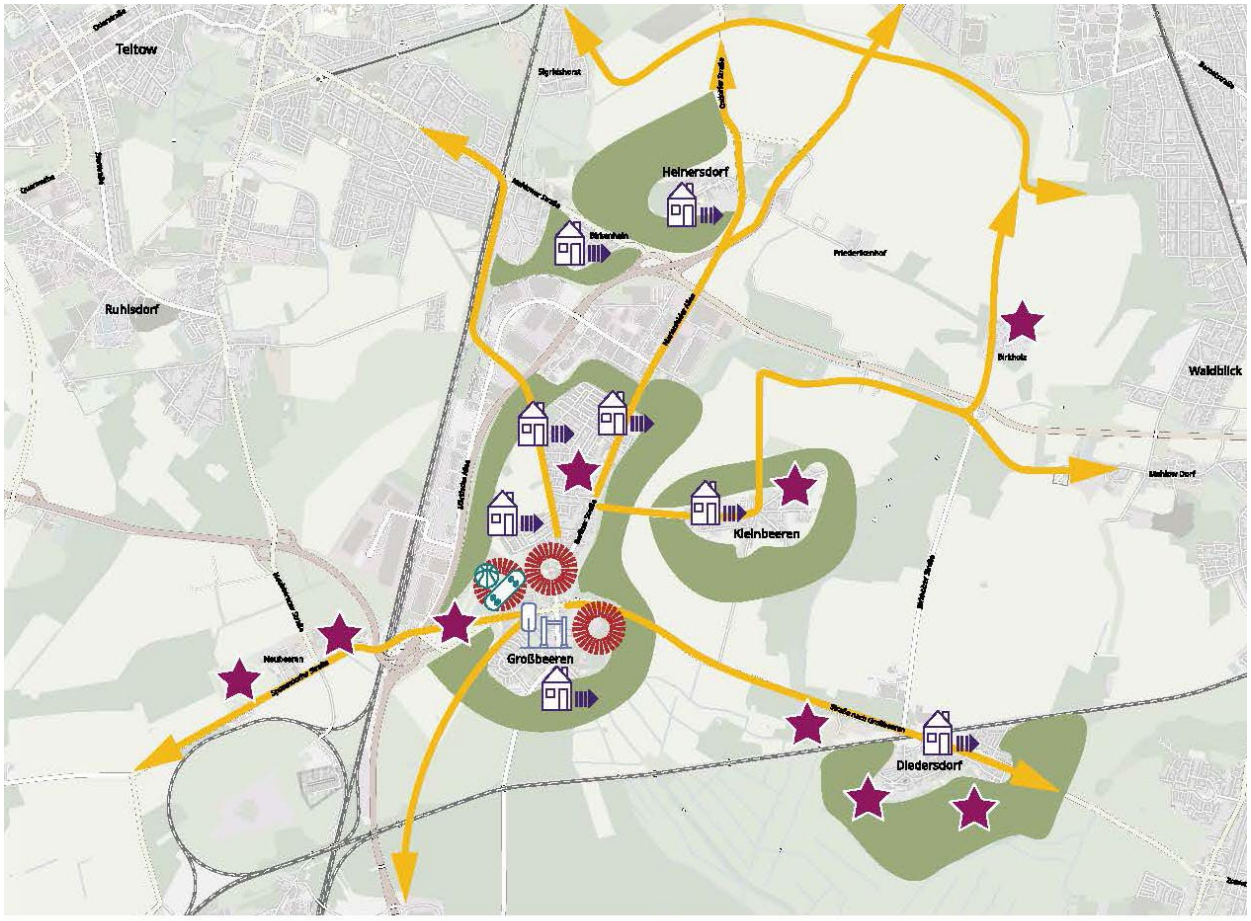
2.4.4 Integriertes Sportentwicklungskonzept

Das Integrierte Sportentwicklungskonzept für die Gemeinde Großbeeren wurde am 31.03.2022 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Mit dem Konzept wurde eine strategische Grundlage geschaffen, um die Qualität sportbezogener Angebote weiterzuentwickeln und das Handlungsfeld Sport gezielt in die Gemeindeentwicklung einzubinden.

Das Konzept ist integrativ angelegt und verbindet baulich-infrastrukturelle, organisatorische sowie sportpädagogische Aspekte miteinander. Im Leitbild der „Sportbewegten Gemeinde Großbeeren“ werden qualitative sowie räumlich-standortbezogene Entwicklungsziele miteinander verknüpft.

Als wesentliche Leitziele werden unter anderem die Entwicklung des multifunktionalen „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ als neues Zentrum für Vereins-, Schul- und Freizeitsport sowie die Qualifizierung der die Siedlungsbereiche umgebenden Landschaftsräume als Potenziale für naturnahe Bewegung formuliert. Darüber hinaus wird die Stärkung wohngebietsnaher Freizeitsportangebote im öffentlichen Raum als Ziel benannt und durch erste Maßnahmen konkretisiert.

Abbildung 11: Räumliches Leitbild aus dem Sportentwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Großbeeren; Integriertes Sportentwicklungskonzept der Gemeinde Großbeeren

2.4.5 Lärmaktionsplanung

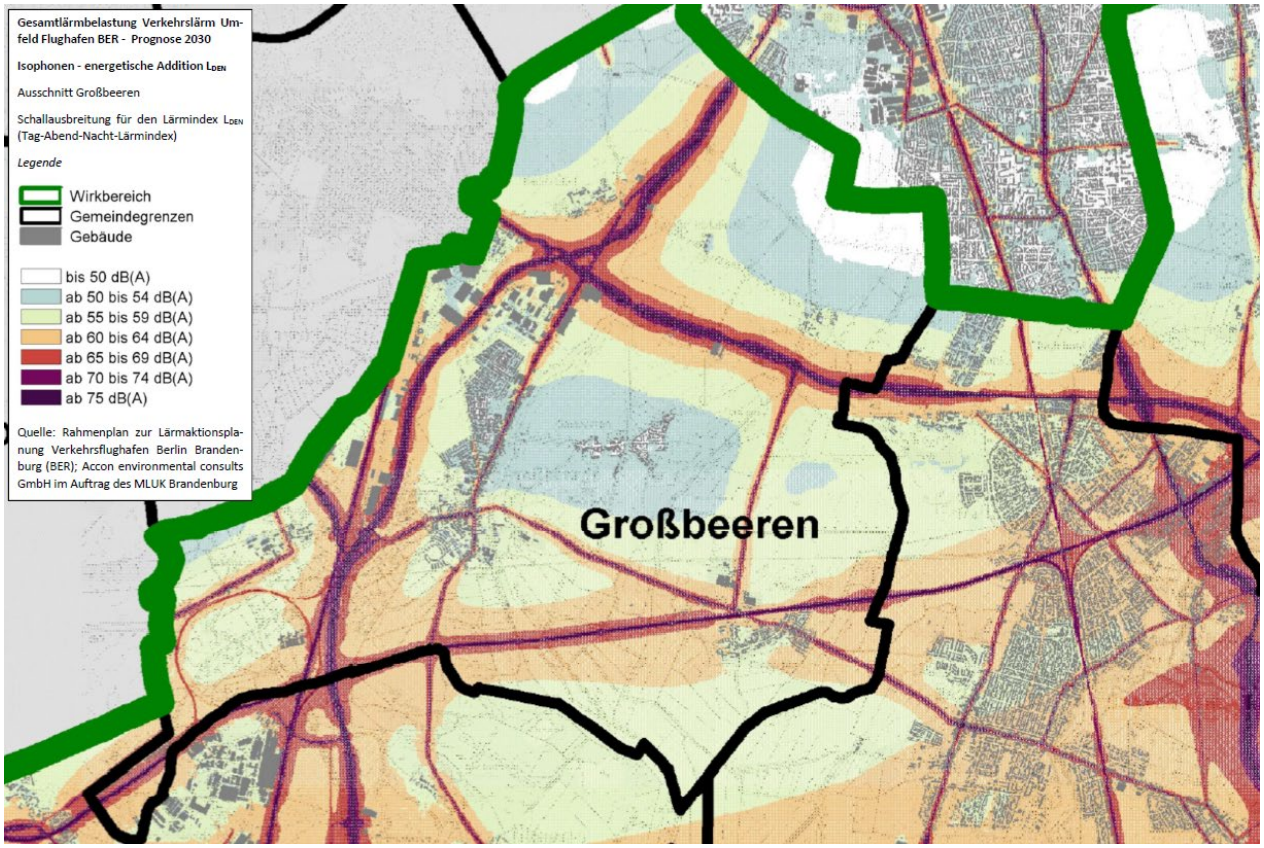
Großbeeren zählt zu den Gemeinden, die nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in Verbindung mit § 47d BImSchG verpflichtet sind, eine Lärmaktionsplanung (LAP) für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben. Die Gemeinde Großbeeren hat 2015 einen ersten Lärmaktionsplan (Stufe 2[8]) erstellt und im Jahr 2019 fortgeschrieben (Stufe 3). Die Lärmkartierung der 4. Stufe wurde 2022 abgeschlossen.

Die Basis der Lärmaktionsplanung bilden Lärmkartierungen der Verkehrsträger Luft, Schiene und Straße. Im August 2022 wurde eine Aktualisierung der Lärmkartierung vorgenommen, die die Grundlage für eine 4. Stufe der Lärmaktionsplanung bildet. Zum 18. Juli 2024 erfolgte die formularbasierte Berichterstattung der Gemeinde Großbeeren an das MLUK Brandenburg. Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Großbeeren, 4. Runde, wurde am 07.10.2024 von der Gemeindevertretung Großbeeren beschlossen. Die Ziele und Maßnahmen für den Lärmschutz des Lärmaktionsplans der 3. Runde werden für das Gemeindegebiet weiterhin aufrechterhalten und nur punktuell ergänzt. Zudem ist der Ausweisung „Ruhiger Gebiete“ gemäß § 47d Abs. 2, Satz 2 BImSchG ein höherer Stellenwert zugekommen. Die getroffenen Abgrenzungen der Ruhigen Gebiete (vgl. Abbildung 13: Ruhige Gebiete) sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (vgl. auch Kapitel I 6.13).

Mit der Gesamtlärmbetrachtung werden die drei Verkehrslärmquellen Straßen-, Schienen- und Luftverkehr zusammengeführt. Die Lärmbelastung im Gemeindegebiet stellt sich teilräumlich sehr unterschiedlich dar. Das räumliche Bild der Gesamtlärmbelastung ist vor allem durch die Hauptverkehrsstraßen B 101, L 40, L 76, L 794, K 7239 und K 7241 sowie die Eisenbahnstrecken bestimmt. Die Isophonen des Fluglärms wirken sich im Bereich Diedersdorf in der Überlagerung mit diesen Lärmimmissionen aus, treten jedoch sowohl in den Pegelstärken als auch in der räumlichen Ausdehnung hinter Straßen- und Schienenlärm zurück. Insbesondere entlang des ehemaligen Mauerstreifens an der heutigen Berliner Stadtgrenze bestehen größere Landschaftsräume mit sehr geringer Lärmbelastung. Von den besiedelten Gemeindebereichen sind Birkholz und Kleinbeeren als ruhige Wohnlagen hervorzuheben.[9] Besondere Belastungen bestehen im Bereich GVZ und im Siedlungsbereich Diedersdorf, wo sich Bahn-, Flug- und Straßenlärmimmissionen überlagern.

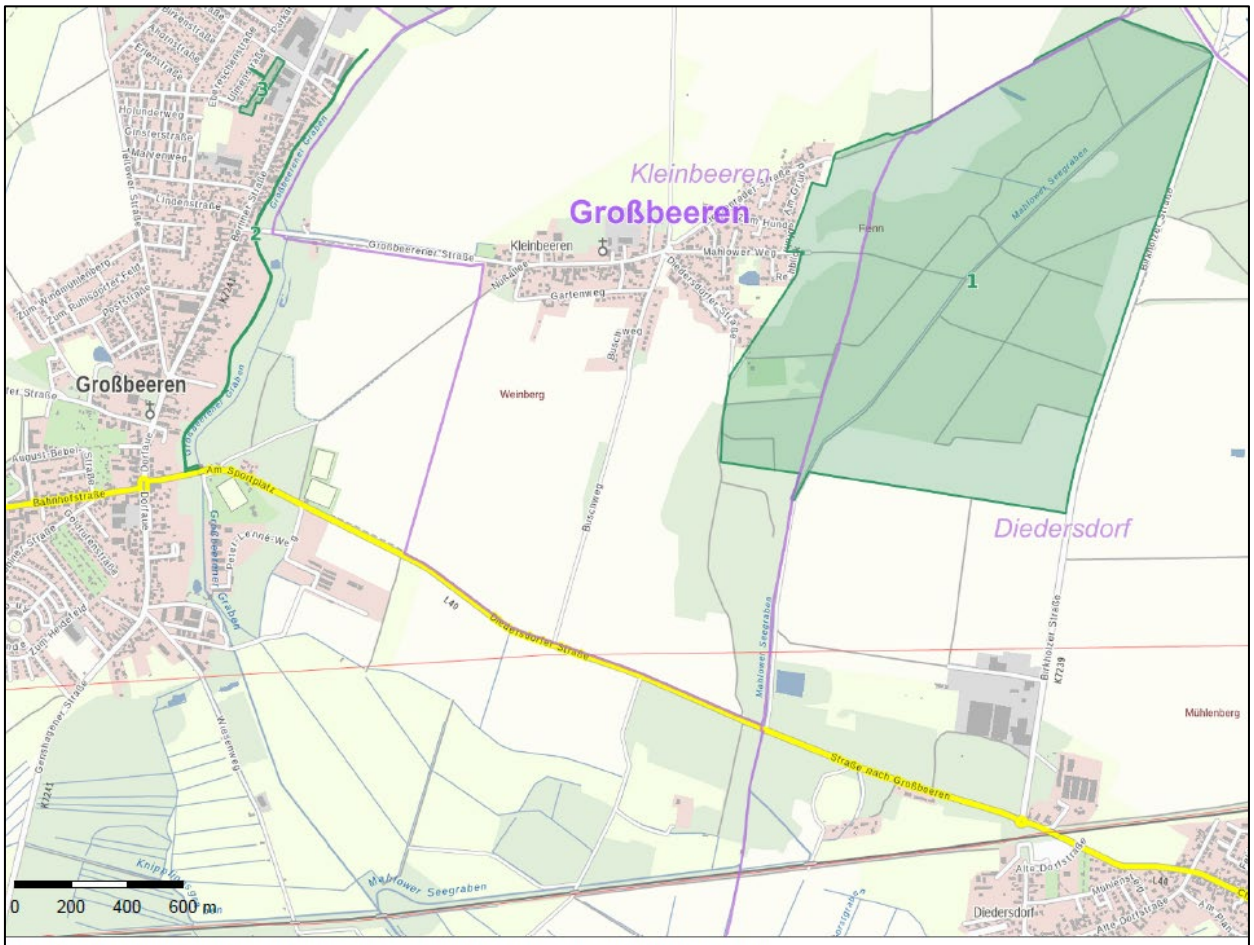
[8] Die Gemeinde Großbeeren hat an Lärmaktionsplanung der ersten Stufe noch nicht teilgenommen. Daher beginnt die Zählung in Großbeeren mit der 2. Stufe.
[9] Ggf. treten hier Lärmemissionen aus Wohnnutzung, Gewerbe oder Landwirtschaft (Reiterhöfe) auf, die nicht erfasst sind.

Abbildung 12: Gesamtlärmbelastung Verkehrslärm Umfeld Flughafen BER – Prognose 2030 (Tag-Abend-Nacht)



Quelle: MLUK; Lärmaktionsplanung der Gemeinde Großbeeren, 4. Runde 2024, Gesamtlärmbelastung

Abbildung 13: Ruhige Gebiete



Quelle: MLUK, Lärmaktionsplanung der Gemeinde Großbeeren, 4. Runde 2024

2.4.6 Nahversorgungskonzept der Gemeinde Großbeeren

Die Gemeinde Großbeeren hat Anfang 2024 ein Nahversorgungskonzept erarbeitet. Das Konzept wurde durch die Gemeindevertretung am 21.03.2024 beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Nahversorgung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Zielvorgaben.

Mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche bildet das Nahversorgungskonzept insbesondere eine Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Es entfaltet damit Steuerungswirkungen über § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, §

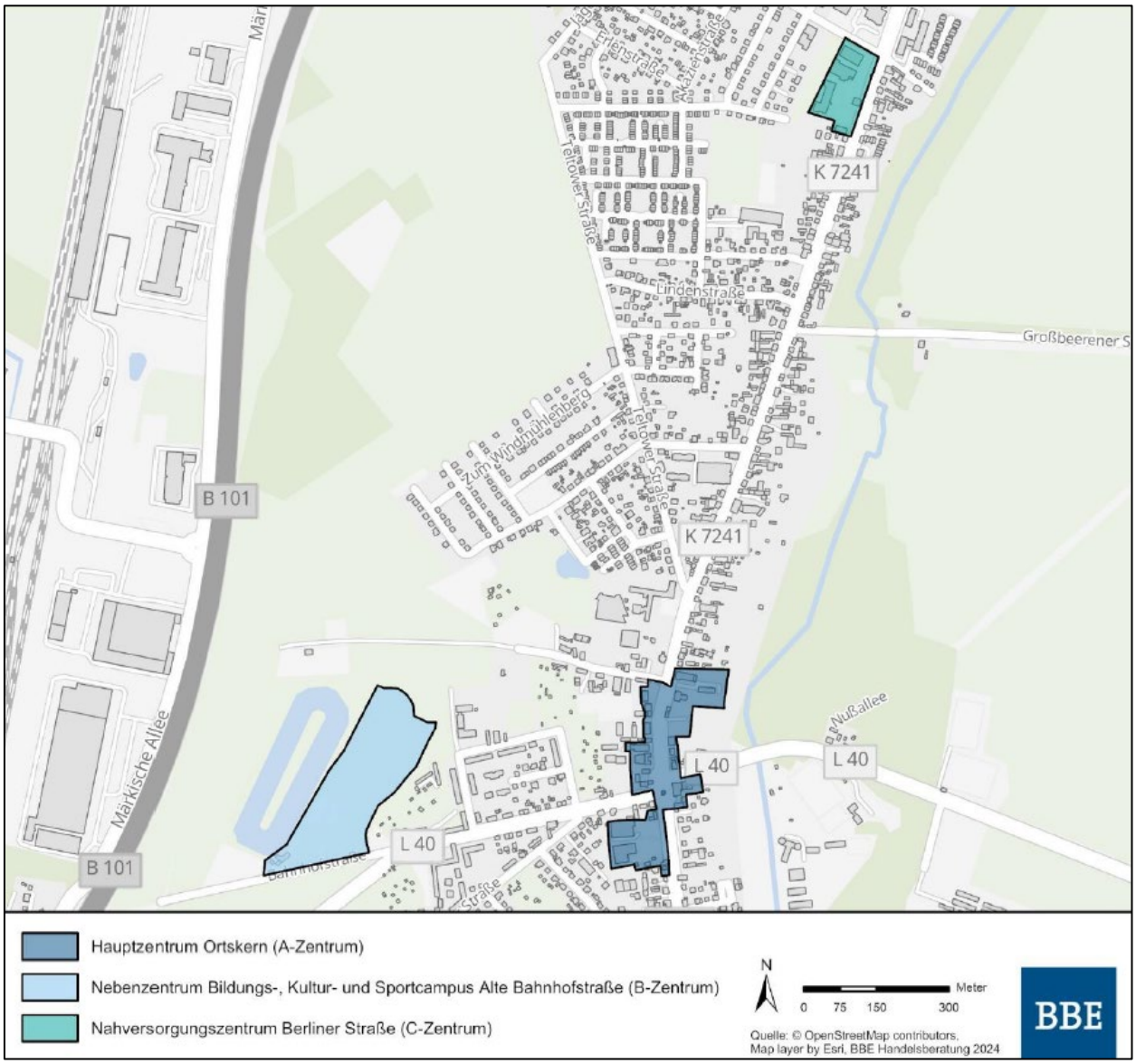
2 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie § 9 Abs. 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung und über § 34 Abs. 3 BauGB auch im unbeplanten Innenbereich.

Das Nahversorgungskonzept definiert innerhalb der Gemeinde drei zentrale Versorgungsbereiche:

- das Hauptzentrum Ortskern Großbeeren (A-Zentrum) im Bereich der Dorfaue,
- das Nebenzentrum „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus Alte Bahnhofstraße“ (B-Zentrum) als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich am westlichen Rand der Ortslage Großbeeren sowie
- das Nahversorgungszentrum Berliner Straße (C-Zentrum) als bestehende Einzelhandelskonzentration im Umfeld einwohnerstarker Wohngebiete

Auf eine Darstellung der im Nahversorgungskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

Abbildung 14: Zentrale Versorgungsbereiche des Nahversorgungskonzepts Großbeeren



Quelle: Gemeinde Großbeeren, Nahversorgungskonzept der Gemeinde Großbeeren

2.5 Bebauungspläne / Satzungen der Gemeinde

Um die städtebauliche Ordnung in der Gemeinde zu regeln sowie Baurecht insbesondere für geplante Vorhaben im Bereich Wohnen, Gewerbe und Sport/Freizeit zu schaffen, wurden in der Gemeinde seit 1990 für verschiedene Teilflächen Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden die Inhalte der rechtskräftigen sowie der sich im Verfahren befindenden Bebauungs- und VE-Pläne übernommen und entsprechend der Darstellungsweise des Flächennutzungsplanes generalisiert.

Für die Ortsteile Großbeeren (2016), Kleinbeeren (2006), Diedersdorf (2005) und Heinersdorf (2005) liegen rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen vor. Durch die Satzungen wird der Innenbereich der Ortsteile eindeutig definiert, um so Bauvorhaben gem. § 34 BauGB beurteilen zu können (vgl. Plan 1 „Rechtskräftig ausgewiesene und erschlossene Gebiete durch Satzungen für Wohnbau“).

2.6 Siedlungs- und Landschaftsstruktur

2.6.1 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Großbeeren besteht aus dem Hauptort Großbeeren sowie den Ortsteilen Heinersdorf, Diedersdorf und Kleinbeeren mit den bewohnten Gemeindeteilen Neubeeren, Birkenhain, Birkholz und Friederikenhof. Der Ortsteil Großbeeren mit den Bereichen Dorfaue und Berliner Straße bildet das funktionale Zentrum der Gemeinde.

Seit den 1990er Jahren hat sich Großbeeren zu einem nachgefragten Wohn- und Arbeitsstandort mit kontinuierlichen Bevölkerungszuwächsen entwickelt (vgl. Kapitel I 2.7.1 Bevölkerungsstruktur). Die Lage im Berliner Umland sowie die Funktionen als Naherholungsraum und Kulturlandschaft begründen eine hohe Standortgunst für Wohnen und Arbeiten.

Ortsteil Großbeeren

Das Straßendorf war bis 1824 im Besitz der Familie von Beeren. Danach wechselten die Eigentümer, bis 1881 die Stadt Berlin das Gut übernahm. Im Ortskern befindet sich eine nach Plänen von K. F. Schinkel 1820 errichtete Kirche. 1913 wurde zum 100. Jahrestag der Schlacht bei Großbeeren am südlichen Ortsteil am Zusammentreffen der Zufahrtsstraßen ein 32 m hoher Gedenkturm eingeweiht. Der Bereich Dorfaue / historischer Gutshof im Umfeld von Rathaus, Bibliothek, Schinkelkirche und Denkmal bietet Potenzial zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung als Zentrum der Gemeinde.

Am westlichen Ortsrand wurde 1942 ein „Arbeitserziehungslager“ für antifaschistische Widerstandskämpfer und Zwangsarbeiter errichtet, das heute eine Gedenkstätte für Opfer des Faschismus ist.

Von der Gemeinde Großbeeren wurde im Gebiet der Gemarkungen Großbeeren und Osdorf seit 1993 auf einer Fläche von 265 ha das „GVZ Berlin Süd Großbeeren“ als Gewerbegebiet für die vorrangige Ansiedlung von Logistik- bzw. Großhandelsunternehmen und branchenverwandten

Dienstleistungsunternehmen entwickelt. Die regionalpolitische Entscheidung zur Entwicklung eines Güterverkehrszentrums hat die Siedlungsentwicklung der letzten ca. 20 Jahre stark geprägt und, begünstigt durch die verkehrstechnisch günstige Lage, zur großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben geführt. Aufgrund der hohen Auslastung wurde daher eine Erweiterung um die Flächen „An der Anhalter Bahn“ westlich und „Am Lilograben“ östlich des GVZ von insgesamt ca. 140 ha vorgenommen. Das GVZ wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Güterverkehrszentrum Großbeeren“ gemäß § 165 BauGB entwickelt. Die Entwicklungssatzung mit Beschluss der Gemeindevertretung Großbeeren vom 30.10.2025 aufgehoben.

Aufgrund des hohen Nachfragedrucks setzte nach 1990 eine umfangreiche Entwicklung von neuen Wohngebieten ein. Westlich angrenzend an das ehemalige Straßendorf wurden insgesamt fünf Neubaugebiete mit rund 56 ha für Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet. Die vom Ortskern abgehenden sternförmigen Wegeverbindungen sind teilweise noch in der Grundstruktur erkennbar. Entwicklungspotenziale sind nur noch auf innerörtlichen Frei- bzw. Brachflächen sowie auf Einzelflächen der B-Plangebiete „Südliches Ruhlsdorfer Feld“, „Die Gehren“ und „Trebbiner Straße“ vorhanden. Die kurzfristig entwicklungsfähigen Bebauungspotenziale sind nahezu erschöpft.

Seit 1924 besteht mit einem Versuchsgelände der damaligen Lehr- und Forschungsanstalt für Gartenbau Berlin-Dahlem und dem seit 1992 bestehenden Institut für Gemüse- und Zierpflanzenbau Großbeeren/Erfurt e. V. (IGZ) im Süden von Großbeeren ein Standort für Lehr- und Forschungseinrichtungen. Das Institut betreibt anwendungsorientierte Grundlagenforschung an Gemüse- und Zierpflanzen. Direkt gegenüber befindet sich die Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Arboristik e.V. (LVGA), welche die Funktion als Bildungsstätte aller gärtnerischen und floristischen Berufsverbände der Länder Brandenburg und Berlin übernimmt.

Großbeeren ist heute das räumliche, administrative und kulturelle Zentrum sowie der Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde. Der Ortsteil ist städtebaulich durch das im Norden und Westen gelegene GVZ mit seinen großformatigen Baukörpern als strategisch bedeutsamer Güterumschlagplatz für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg geprägt.

Räumlich ist der Ort maßgeblich durch die heutigen Trassierungen der B 101n und der parallel verlaufenden Bahntrasse sowie der ausgebauten L76 in Richtung des Flughafen BER geprägt. Die südliche Zufahrt nach Großbeeren von der B 101n ist durch die Anschlussstelle Süd (sogenannter „Spaghettiknoten“) bestimmt, während die nördliche Zufahrt direkt über das GVZ erfolgt.

Der südliche Ortseingang ist durch den Platz mit dem historischen Gedenkturm geprägt, von dem aus die Wegverbindungen nach Neubeeren, Diedersdorf und Genshagen führen. Der nördliche Ortseingang hingegen wird durch ein Hotel, einen Fliesenmarkt und eine Reihe von Discountmärkten gebildet. Besonders prägend für Großbeeren ist die Verbindung dieser zwei Punkte durch die Berliner Straße, an der sich die wichtigsten Einrichtungen der Gemeinde befinden, wie z. B. das Rathaus, die Schinkelkirche, die Schule mit der angrenzenden Mehrzwecksporthalle, das Ärztezentrum und verschiedene Einzelhandelsstandorte, u. a. das untergenutzte Brunnenzentrum. Nahversorgungsangebote verteilen sich weitläufig entlang dieses Straßenzugs von etwa 1,7 km. Bisher wird dieses „Ortsband“ aufgrund der geradlinigen Straße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und mit geringen Parkmöglichkeiten nicht als Zentrum von Großbeeren wahrgenommen.

Der Lilograben bildet als östliche Begrenzung des Ortes ein landschaftlich prägendes Element, auch für die Naherholung. Zurzeit ist er jedoch untergenutzt bzw. nur in Teilen zugänglich.

Östlich des Ortsteils Großbeeren im Übergang zum landschaftlichen Freiraum konzentrieren sich größere Sportfreiflächen mit zugeordneten Funktionsbauten.

Im Westen von Großbeeren liegt die 2001 in Betrieb genommene überregional bekannte Wasserski- und Wakeboardanlage. Der dafür künstlich angelegte See hat eine Grundfläche von 40.000 m². Auf dem Gelände befindet sich auch ein Naturbadesee. Zwischen der Wasserskianlage und den im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen Großbeerens befindet sich eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese zentrumsnahe Fläche bietet unter dem Leitmotiv des "Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße" Entwicklungspotenzial.

Der Bahnhof Großbeeren liegt knapp 2 km westlich des Ortszentrums abseits von Siedlungsgebieten. Durch die GVZ-Erweiterung „An der Anhalter Bahn“ rückt das bisher untergenutzte Bahnhofsareal in eine zentralere Position für die Gemeinde. Durch eine Sanierung und neue Nutzung des bestehenden denkmalgeschützten Bahnhofempfangsgebäudes, den behindertengerechten Ausbau des zweiten Bahnzugangs mit Parkplätzen, Fuß- und Radweg sowie einer verbesserten Anbindung an den Ort, könnte das Bahnhofsareal eine neue Bedeutung erhalten und als „räumliches Scharnier“ zwischen den Ortsteilen Großbeeren und Neubeeren sowie als „funktionales Scharnier“ zwischen Verwaltung, Gewerbe, Freizeit und der 2013 in Betrieb genommenen JVA Heidering dienen.

Ortsteil Diedersdorf

Der Ortsteil wird über die L40 erschlossen. Der Kern des erstmals 1375 urkundlich erwähnten Dorfes weist eine klare Angerstruktur auf. Um die Kirche gruppieren sich typische märkische Drei- und Vierseithöfe. Die übrigen Siedlungsflächen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung wurden im Wesentlichen nach 1990 ergänzt. Diedersdorf wurde 2001 nach Großbeeren eingemeindet.

Die Bebauungsstruktur ist homogen und kleinteilig. Durch den Kultur- und Freizeitstandort Schloss Diedersdorf hat der Ortsteil einen regionalen Bekanntheitsgrad erlangt. Das im Südwesten des Ortsteils gelegene Schloss ist ein zweigeschossiger barocker Putzbau, der zwischen 1770 und 1803 errichtet wurde. Die Gutsanlage mit Park wird als Biergarten, Hotel, Veranstaltungsort, Kinderspielland und Restaurationsbetrieb genutzt. Für Erweiterungen wurden bauliche Ergänzungen vorgenommen.

Nördlich der Bahnlinie befinden sich im Außenbereich in Richtung Birkholz der Betrieb eines Getränkeherstellers und eines Spargelerzeugers sowie die Brachfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage.

Vor dem westlichen Ortseingang befindet sich ein Pferdehof. Der eigentliche westliche Ortseingang liegt hinter der Überquerung der Bahntrasse und besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche sowie einem weitläufigen Parkplatz für Besucher des Schlosses Diedersdorf. Die in Tieflage verlaufende Eisenbahntrasse und die L40 wirken als räumliche Barrieren sowie Emissionsquellen. Am östlichen Ortsteingang befindet sich das Neubaugebiet Chausseestraße. Eine weitere Emissionsquelle ist der bestehende Fluglärm des BER. Im Bereich des Schlosses treten gelegentlich Interessenkonflikte zwischen Freizeit- und bestehender Wohnnutzung auf (Belastung durch Lärm und Verkehr).

Landschaftlich ist der Ort nordöstlich durch eine Waldfläche sowie südlich durch eine Wald-Gartenstruktur mit angrenzender weitläufiger Feldflur charakterisiert. Diedersdorf ist durch seinen historischen Ortskern, sein landschaftliches Umfeld und eine relativ gute Verkehrsanbindung trotz Fluglärmbelastung ein attraktiver und nachgefragter Wohnstandort. Die Entwicklungspotenziale sind aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Restriktionen des LEP Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) begrenzt.

Ortsteil Kleinbeeren

Das Dorf Kleinbeeren wurde 1285 erstmals urkundlich erwähnt und war bis 1795 im Besitz der Familie von Beeren. Nach einigen Eigentümerwechseln erwarb die Stadt Berlin das Gut, um auch hier Rieselfelder anzulegen. 1950 wurde Kleinbeeren zur Gemarkung Großbeeren eingemeindet, seit 1972 ist es Ortsteil der Gemeinde Großbeeren.

Im Ortskern des Angerdorfes liegt eine unter Denkmalschutz stehende Feldsteinkirche aus dem 14. Jahrhundert. Östlich grenzt das ebenfalls denkmalgeschützte ehemalige Herrenhaus des Rittergutes an. Es wurde um 1600 errichtet und ist eines der ältesten Profanbauwerke der weiteren Umgebung. Es diente 200 Jahre als Rittersitz der Familie von Beeren. Ende des 19. Jahrhunderts ging das Herrenhaus an die Berliner Stadtgüter und diente danach als Erziehungsheim. Nach langjährigem Leerstand und baulichem Verfall konnte die Gutsanlage inzwischen saniert und nachgenutzt werden. Sie trägt zur Attraktivität des Ortsteils Kleinbeeren bei. Im Ort verteilt befinden sich teilweise alte Bauerngehöfte. Die übrigen Siedlungsflächen wurden im Wesentlichen nach 1990 durch Einzel- und Doppelhausbebauung ergänzt.

Der Ortsteil Kleinbeeren ist heute ein Straßendorf mit einem kompakten Siedlungsbild und einer kleinteiligen homogenen Siedlungsstruktur mit dörflichem Charakter. Als hochwertiger Wohnstandort für vorwiegend Einfamilienhäuser besitzt Kleinbeeren einen hohen Grünanteil, der u. a. auch als Eingrünung an den Ortsrändern gestaltet ist. Der Ort besitzt im Vergleich zu den anderen Ortsteilen eine besondere Topografie, bei der das Gelände zu den östlichen Ortsrändern abfällt. Eine Ortsverbindungsstraße mit einem landschaftlich eingebetteten Fuß- und Radweg führt von Großbeeren nach Kleinbeeren. Der östliche Ortseingang ist durch neue Einfamilienhäuser geprägt. Der historische Ortskern besteht aus dem heute als Grünfläche und Spielplatz genutzten ehemaligen Dorfanger, der mittelalterlichen Dorfkirche und dem Gutshaus.

Die auch im Ort zum Teil mit dem Wohnen verbundene landwirtschaftliche Nutzung wirft Konflikte mit der Wohnnutzung auf. Die Entstehung von privaten Pferdekoppeln hat in den letzten Jahren im Außenbereich an den Ortsrandlagen zu Nutzungskonflikten geführt. Weiterhin befindet sich ein kleiner Gewerbehof mit Handwerksbetrieben nordwestlich der Feuerwehr.

Die Potenziale für Siedlungserweiterungen sind in Kleinbeeren aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des LEP HR bis auf kleinere Arrondierungen und Innenverdichtungen weitgehend ausgeschöpft.

Neubeeren

Neubeeren wurde wahrscheinlich ab 1770 als Vorwerk zum Gut Großbeeren errichtet. Heute wird es vom Pferdehof Neubeeren mit seinen umfangreichen Reitanlagen geprägt. Am

westlichen Rand befinden sich ein gewachsener Gewerbehof sowie eine 9-Loch-Golfplatzanlage mit Driving-Range und Übungsplatz.

Durch die Landesstraßen L794 und L40 sowie die angrenzende Bundesstraße B 101n und die Bahntrasse erfolgt eine Trennung gegenüber den übrigen Siedlungs- und Landschaftsbereichen. Der Ort ist gekennzeichnet durch eine heterogene Siedlungsstruktur, die sich aus den unterschiedlichen Baukörpern der vorhandenen großflächigen Areale des Golf-Übungsplatzes, des Pferdehofes und des Gewerbehofes sowie durch vereinzelte Wohnhäuser zusammensetzt.

Die Berliner Justizvollzugsanstalt (JVA) Heidering wurde auf einem innerhalb des Bahnrings gelegenen Gelände der ehemaligen Rieselfelder südlich von Neubeeren errichtet. Die 2014 eröffnete Haftanstalt verfügt über 647 Plätze und beschäftigt ca. 250 Mitarbeiter. Durch die Insellage der JVA besteht keine Anbindung an den Siedlungsraum, wodurch die Bahnschleife als Barriere fungiert und die JVA vom Gemeindegebiet räumlich separiert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Abzweigung bei Neubeeren. In unmittelbarer Nachbarschaft (ca. 600 – 1.000 m) befinden sich drei Windräder des Windparks Teltower Platte, größere Freiflächenphotovoltaikanlagen, ein Umspannwerk mit mehreren zusammenlaufenden Hochspannungsleitungen. Neubeeren und der umgebende Landschaftsraum sind durch großflächige und lineare technische Infrastrukturbauten (Bahntrassen, B 101n, L 40) mit Barrierewirkung und hohen Immissionsbelastungen stark überformt und beeinträchtigt.

Heinersdorf

Der heutige Ortsteil Heinersdorf umfasst die bis 1999 selbständige Gemeinde Osdorf. Zum heutigen Ortsteil gehören neben Heinersdorf die bewohnten Ortslagen Birkholz, Birkenhain und Friederikenhof. Der Ortsteil Heinersdorf grenzt an Berlin und die Stadt Teltow, ist jedoch durch die vierspurig - z.T. autobahnähnlich ausgebauten - Hauptverkehrsstraßen B 101 und L 76 und das GVZ von den anderen Ortsteilen räumlich deutlich getrennt.

Teilbereich Osdorf: Erwähnt wurde Osdorf zuerst 1369. Um 1860 befanden sich ein Guts- und Herrenhaus, sieben Wohnhäuser, eine Brennerei und acht Wirtschaftsgebäude in Osdorf. 1964 hatte die Gemeinde rund 500 Einwohner. Im selben Jahr wurde es aufgrund der Nähe zur Mauer zum Sperrgebiet erklärt und ab 1968 mit dem Umzug der ca. 150 Einwohner in neu errichteten Zeilenbauten in Heinersdorf begonnen. Im kleinen Waldstück sind noch Ruinen und Fundamente des 1972 von der DDR zur Grenzsicherung geschleiften Gutes erhalten. Einzig erhalten gebliebenes Gebäude ist eine Gutsscheune, die heute als Wohn- und Landwirtschaftsgebäude genutzt wird[10]. Die Waldflächen wurden im Zuge des Ausbaus der Grenzanlagen abgeholzt. Seit 1993 erfolgte durch die Umweltinitiative „Teltower Platte“ eine Wiederaufforstung mit 70.000 Baumpflanzungen sowie die Anlage von Wegen. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG, u.a. auch für größere Bauvorhaben auf Berliner Stadtgebiet, wird dieser Landschaftsraum derzeit weiter ökologisch aufgewertet.

Teilbereich Heinersdorf: Das Dorf wurde 1299 erstmals urkundlich erwähnt und befand sich bis 1816 im Besitz der Familie von Hake. Das historische Heinersdorf wurde 1944 bei einem Bombenangriff stark zerstört. Der Ort ist im Wesentlichen ein Wohnstandort. Die Siedlungsstruktur ist durch dreigeschossige sanierte Wohnzeilen am Ortsrand und durch eine kleinteilige Bebauung im Ortskern gekennzeichnet. Im Ortskern befinden sich der ehemalige Gutshof, der zurzeit von einer Speditionsfirma genutzt wird, sowie der angrenzende verwilderte

[10] Jens Leder, Ostorff, daz do wuste lyt – Die Geschichte von Osdorf, 2003/04.

Gutspark. Die ehemalige Dorfaue wurde als innerörtliche Grünfläche und Spielplatz umgestaltet.

Die Verbindung nach Teltow und somit auch zum nächstgelegenen S- und RE-Bahnhof ist durch eine Rad- und Fußwegverbindung vorhanden. Nach Berlin-Lichterfelde führt die Osdorfer Straße, die als Direktverbindung aus dem Südwesten Berlins in das südliche Umland ein hohes Verkehrsaufkommen von ca. 10.000 Kfz. werktäglich aufweist. Die Straße hat den Status einer Gemeindestraße und ist in ihrem derzeitigen Ausbaustand für diese Belastung nicht ausgerichtet und für LKW-Verkehr gesperrt. Ein Ausbau der Osdorfer Straße ist derzeit in der Genehmigungsplanung (vgl. auch Kapitel I 2.13.2 Straßenverkehr).

Teilbereich Birkenhain: Birkenhain entstand ab 1947 als Neubauernsiedlung. Die Siedlungsstruktur ist durch eine heterogene und kleinteilige Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern, einen größeren Beherbergungsbetrieb, einzelne eingestreute gewerbliche Nutzungen mit teilweise bestehenden Nutzungskonflikten sowie vereinzelt untergenutzte Grundstücke geprägt. Ergänzt wird die Struktur durch einen Mehrfamilienhauskomplex aus den 1990er Jahren. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Birkenhain“ sollen zeitnah zusätzliche Wohnbaupotenziale geschaffen werden.

Unmittelbar an der Grenze zur Stadt Teltow entlang der Mahlower Straße befindet sich – räumlich an die Siedlungsflächen der Stadt Teltow anschließend und von den übrigen Siedlungsbereichen der Gemeinde Großbeeren separiert – ein größerer Gewerbestandort mit Betrieben des Kfz-Gewerbes. Aufgrund von Betriebsaufgaben sind derzeit große Teile der Bestandsgebäude und Flächen ungenutzt. Durch die verkehrsgünstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Regionalbahnhof Teltow weist Birkenhain ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

Teilbereiche Birkholz und Friederikenhof: Birkholz und Friederikenhof sind bewohnte Splittersiedlungen mit unter 100 Einwohnern. Durch ihre periphere Lage sind sie gering an das Gemeindegebiet angebunden. Sie sind eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet und werden durch Nutzungen mit Freiraumbezug, wie Tierhof, Hundeschule und Reiterhof, geprägt.

Planungsziele Siedlungsstruktur

- Stärkung der Ortsteile in ihrer eigenständigen Identität und funktionalen Prägung
- Behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne in Großbeeren, Diedersdorf, Kleinbeeren und Heinersdorf
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die gut erschlossene Entwicklungsachse Berlin – Heinersdorf – Großbeeren – Ludwigsfelde gemäß LEP HR
- Vorrang der Innenentwicklung und Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche vor zusätzlicher Außenentwicklung
- Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung entsprechend der siedlungsstrukturellen und infrastrukturellen Eignung der Ortsteile
- Städtebauliche und funktionale Stärkung der Ortsmitte Großbeeren

2.6.2 Landschaftsstruktur

Die räumliche Struktur der Gemeinde wird stark durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen geprägt. So liegen die Siedlungen überwiegend auf Geländehochpunkten und sind weiträumig von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Waldflächen umgeben. Aufgrund der Nutzungsstruktur lässt sich das Gemeindegebiet in die drei Landschaftsräume untergliedern: Teltow-Hochfläche, Nuthe-Niederung sowie die aufgelassenen Rieselfeldflächen. Die zum Teil hochwertige naturräumliche Ausstattung hat zu der Ausweisung unterschiedlicher naturschutzrechtlicher Schutzgebiete geführt. Neben den weit ausgedehnten Flächen des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ ist im südlichen Gemeindegebiet das FFH-Gebiet „Genshagener Busch“ besonders hervorzuheben. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist dabei eng an die Siedlungsflächen gelegt.

Die Landschaftsstruktur ist durch die Verkehrstrassen der B 101 sowie die Bahntrassen geprägt und teilweise stark zergliedert. Der Freiraum im südwestlichen Gemeindegebiet im Bereich Neubeeren / Bahnring sowie im Übergangsraum nach Stahnsdorf und Ludwigsfelde ist durch raumprägende technische Infrastrukturen, insbesondere Verkehrsanlagen und Energieinfrastruktur, in seinem Landschaftsbild und seiner Aufenthaltsqualität beeinträchtigt.

Planungsziele Landschaftsstruktur

- Erhalt der offenen Landschaftsstruktur mit prägenden Landschaftsbildern (Freiflächen, Rieselfelder, Wiesenflur) sowie Entwicklung und Sicherung von Freiräumen, Grünachsen und Grünzäsuren
- Ergänzung und Vernetzung von Wegeverbindungen und Grünstrukturen
- Stärkere Gestaltung der Übergänge Siedlung und Freiraum durch Eingrünung der Ortsränder und landschaftsplanerische Aufwertung der Übergangsbereiche
- Qualifizierung der Landschaftsräume für die Erholung
- Ökologische Aufwertung der Landschaftsräume, insbesondere Sicherung von Ausgleichsflächen, Entwicklung von Pufferzonen und Eingrünung der gewerblichen Flächen des GVZ
- Konzentration potenziell störender freiräumlicher Nutzungen, insbesondere Freiflächenphotovoltaikanlagen, auf bereits technisch überformte und weniger sensible Freiräume im südwestlichen Gemeindegebiet

2.7 Bevölkerung und Wohnen

2.7.1 Bevölkerungsstruktur [11]

Großbeeren ist eine von der Bevölkerungsstruktur her junge Gemeinde. Sie konnte bis Anfang der 2020er Jahre ein kontinuierlich hohes Bevölkerungswachstum verzeichnen und gehört zu den wachstumsstärksten Gemeinden in der Region.[12] Am 31.12.2025 waren in Großbeeren 9.584 Einwohner gemeldet.

In den 1990er Jahren sowie Anfang der 2000er Jahre verzeichnete die Gemeinde eine besonders starke Wachstumsphase mit einem rasanten Bevölkerungszuwachs, der vor allem auf einer dynamischen Wohnungsbautätigkeit beruhte. Im Zeitraum von 1996 bis 2022 stieg die Bevölkerungszahl um 5.280 Einwohner von 4.315 auf 9.595 an. Dies entspricht einem Wachstum von über 122 % in 26 Jahren und damit weit mehr als einer Verdopplung der Bevölkerungszahl. Den höchsten Bevölkerungszuwachs gab es um 1998 mit knapp 27 % innerhalb von 2 Jahren.

Aufgrund des geringen Seniorenanteils in der Altersstruktur war in der Bevölkerungsentwicklung in den meisten Jahren ein leichtes natürliches Bevölkerungswachstum durch Geburtenüberschuss zu verzeichnen. Der weitaus größere Teil der steigenden Einwohnerzahl ist jedoch auf eine dynamische Wohnungsbautätigkeit zurückzuführen. Das Bevölkerungswachstum folgt wellenartig der Bautätigkeit der größeren Neubaugebiete. Dies lässt sich auch aus aktuellen Entwicklungen der Einwohnerzahlen ableiten.

Nachdem das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2012 bis 2022 im Zuge der Entwicklung größerer Neubaugebiete durchschnittlich 2,1 % pro Jahr betrug, ist seit 2023 eine Stagnation der Einwohnerentwicklung zu beobachten. In den Jahren 2024 und 2025 war sogar ein leichter Bevölkerungsrückgang von jeweils rund 0,2 % zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf das weitgehende Ausschöpfen der verfügbaren Baulandreserven zurückzuführen.

Das negative Einwohnersaldo im Jahr 2025 ist nicht als Trendumkehr, sondern als Ausnahmesituation einzustufen, die durch den limitierenden Faktor Baulandmangel begründet ist.

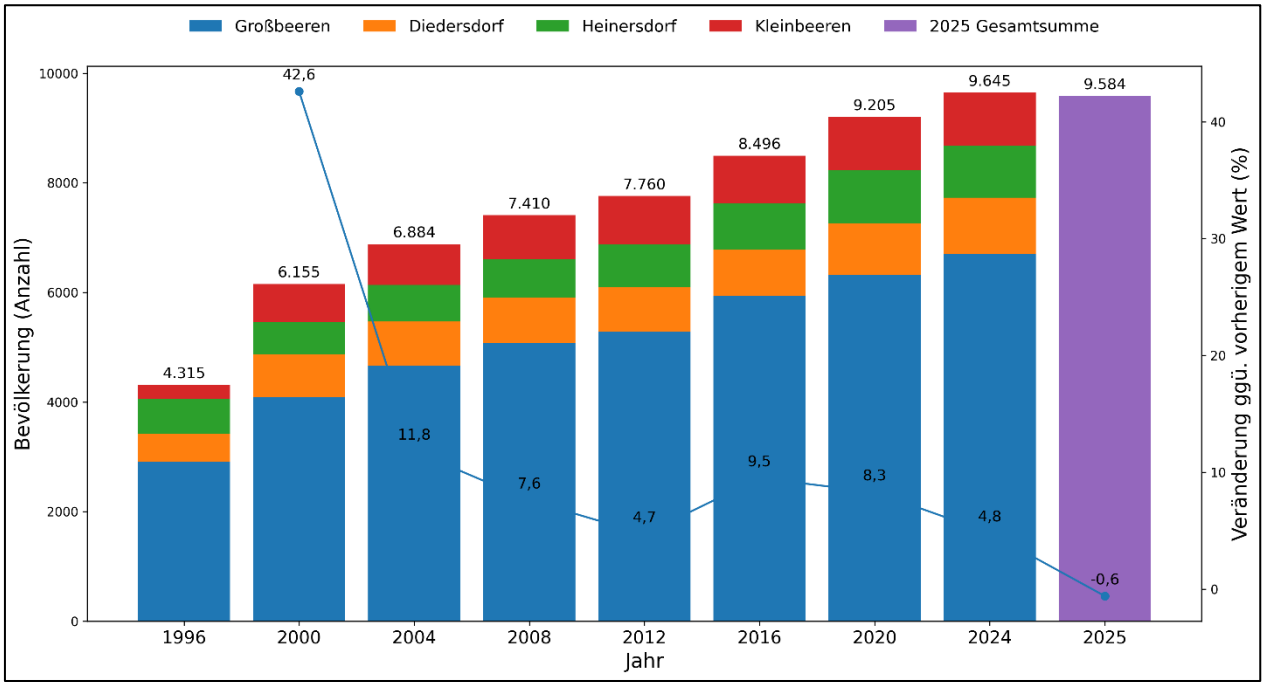
[11] Die Einwohnerzahlen des Melderegisters liegen in der Regel um ca. 3 bis 5 % über den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB): Gemäß dem Zensus 2022 hatte Großbeeren im Jahr 2022 9.073 Einwohner, laut dem Amt für Statistik 2023 waren es 9.148. Das Melderegister der Gemeinde zählte zum Jahresende 2022 9.595 Einwohner, zum Jahresende 2023 waren es 9.668. Die Zensus-Daten liegen dazwischen. Im Folgenden werden hauptsächlich die Zahlen des kommunalen Meldeamtes zugrunde gelegt.

[12] Dialogforum Airport Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) für die Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030, Februar 2021.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung (1996-2025)

OT	1996	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024	2025 [13]
Großbeeren	2.917	4.091	4.668	5.078	5.292	5.937	6.321	6.703	6.640-
Diedersdorf	500	785	803	825	805	842	946	1.027	1.043-
Heinersdorf	636	591	666	698	785	845	966	950	929-
Kleinbeeren	262	688	747	809	878	872	972	967	972-
Summe	**4.315**	**6.155**	**6.884**	**7.410**	**7.760**	**8.496**	**9.205**	**9.645**	9.584
Veränderung zum vorherigen Wert in %		42,6	11,8	7,6	4,7	9,5	8,3	4,8	-0,6

Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung grafisch (1996-2025)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Ortsteil Kleinbeeren verzeichnete in dem betrachteten Zeitraum von 1996 bis 2022 mit ca. 285 % den größten prozentualen Bevölkerungszuwachs. In Großbeeren betrug der Anstieg ca.

[13] Hier werden die Vierjahresschritte unterbrochen.

128 % und in Diedersdorf ca. 101 %. Heinersdorf besitzt den geringsten Bevölkerungszuwachs mit ca. 47 %.

Auch mit Blick auf die räumliche Verteilung wird die Abhängigkeit der Einwohnerentwicklung von der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben deutlich. In allen Ortsteilen sind seit den 1990er Jahre in größerem Umfang Neubautätigkeiten erfolgt. Im Ortsteil Heinersdorf sind diese vor allem in der Siedlung Birkenhain und nicht in der namensgebenden Siedlung Heinersdorf entstanden.

Insgesamt wird die Obergrenze der Bevölkerungsentwicklung bei der starken Wohnraumnachfrage derzeit vor allem angebotsseitig durch zu knappe Baulandreserven bestimmt.

Berücksichtigung von Insassen JVA Heidering in der Bevölkerungsentwicklung

Mit dem Belegungsbeginn der JVA Heidering im Juni 2013 wurden auch deren Insassen in den gemeindlichen Einwohnerzahlen der Jahre 2013, 2014 und 2015 berücksichtigt. Mit der Änderung des Bundesmeldegesetztes zum 01.11.2015 sind nur noch die Strafgefangenen in den Einwohnerzahlen melderechtlich berücksichtigt, die keinen anderweitigen (festen) Wohnsitz zum Zeitpunkt ihrer Inhaftierung in der JVA Heidering haben. Dies betrifft im Schnitt bei 647 Haftplätzen ca. 100 Personen. Der grundsätzlichen Funktion einer Haftanstalt entsprechend ist bei dieser temporären Einwohnerschaft der Gemeinde Großbeeren eine hohe Fluktuation zu verzeichnen.

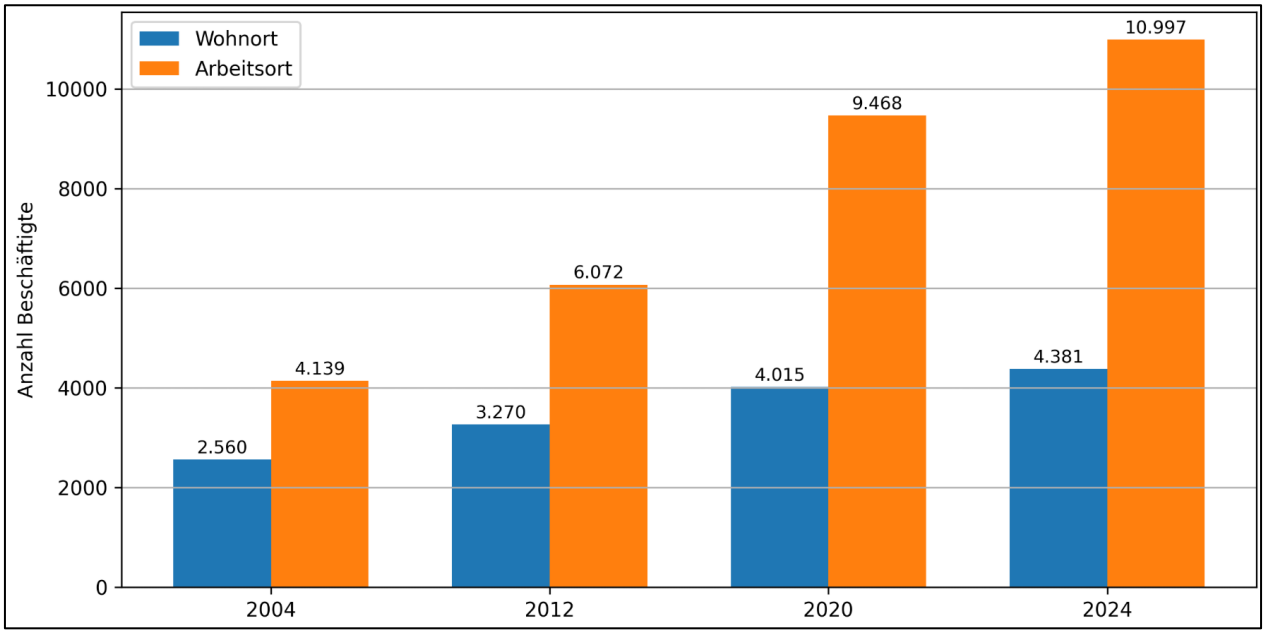
Verteilung im Gemeindegebiet

Ausgehend von der oben dargestellten Bevölkerungsentwicklung haben sich die Ortsteile Großbeeren und Kleinbeeren verstärkt als Wohnstandort weiterentwickelt. Im Ortsteil Großbeeren wohnt mit 69 % der größte Teil der Bevölkerung. In Heinersdorf, Diedersdorf und Kleinbeeren ist die Bevölkerungszahl mit jeweils ca. 1.000 sehr ähnlich. Da die Baupotenziale in den Ortsteilen Diedersdorf und Kleinbeeren weitestgehend auf kleinere Arrondierungen und Innenentwicklung beschränkt sind, wird zukünftig der Wohnraumzuwachs und somit das Bevölkerungswachstum vor allem im Hauptort Großbeeren und dem Ortsteil Heinersdorf konzentriert sein.

2.7.2 Beschäftigte / Bevölkerungsbewegungen

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Gemeinde ebenfalls einen hohen Anstieg der in Großbeeren sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (vgl. Abbildung 16: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2004–2024)). Großbeeren verfügt mit ca. 11.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über deutlich mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Das bedeutet, dass die Gemeinde sich zunehmend als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt.

Abbildung 16: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2004-2024)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Januar 2024.

Der größte Beschäftigungssektor ist mit ca. 67 % der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. 21 % der Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor, 12 % im produzierenden Gewerbe und 0,3 % im Bereich der Land- und Forstwirtschaft.[14] Es ist anzunehmen, dass die Logistikbranche den Großteil der Arbeitsplätze im Sektor Handel, Verkehr und das Gastgewerbe stellt.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Teltow-Fläming lag im Februar 2023 bei 4,5 % und liegt damit unterhalb des Bundesdurchschnitts. Für Großbeeren und andere Kommunen im Berliner Umland liegt die Arbeitslosenquote nochmals niedriger.[15]

Die positive gewerbliche Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Pendlersaldo wider. In den 1990er Jahren war Großbeeren eine typische suburbane Auspendlergemeinde. Nach Untersuchungen des Kommunalen Nachbarschaftsforums AG Süd blieb die Zahl der Auspendler in der Gemeinde in dem Zeitraum von 1998 bis 2004 relativ konstant bzw. wies nur einen geringen Anstieg auf, der in der Tendenz mit dem Einwohnerzuwachs korrespondierte. Zum Stichtag 30.06.2022 pendelten 3.518 Personen aus der Gemeinde aus. Diese Auspendler arbeiten zu ca. zwei Dritteln im Land Berlin, weitere wichtige Auspendlerziele sind Potsdam, Ludwigsfelde und der Flughafen BER sowie die sich im dortigen Umfeld entwickelnden Arbeitsstätten.

Die Zahl der Einpendler stieg mit der Entwicklung des GVZ seit dem Jahre 2001 sprunghaft an. Daher besitzt die Gemeinde seit diesem Zeitpunkt einen positiven Pendlersaldo, der weiterhin eine steigende Tendenz aufweist. Inzwischen verfügt die Gemeinde über mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Von den ca. 11.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind ca. 94 % Einpendler. Etwa ein Drittel dieser Pendlerbeziehungen besteht zwischen Großbeeren und

[14] Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Arbeitsmarkt kommunal, 05. Januar 2023.
[15] Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick. Berichtsmonat Februar 2023, Jobcenter Teltow-Fläming.

Berlin, die Einpendler aus brandenburgischen Kommunen machen knapp die Hälfte der Einpendler aus. Sie verteilen sich relativ gleichmäßig auf viele Kommunen in einem größeren Einzugsbereich. Deutlich höhere Anteile der Einpendler kommen aus den Nachbarkommunen Ludwigsfelde und Blankenfelde-Mahlow. Für Großbeeren ist zudem ein hoher Fernpendleranteil zu verzeichnen. Darunter bilden sozialversicherungspflichtig-beschäftigte Einpendler aus Polen als Wochenendpendler eine auffällig große Gruppe.

Das GVZ ist der dominierende Beschäftigungsfaktor. Es sind derzeit bereits über 10.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im GVZ angesiedelt. Hinzu kommen weitere geringfüge Beschäftigungsverhältnisse, Arbeitnehmerüberlassungen (Zeit- bzw. Leiharbeit) und an anderen Standorten der ansässigen Großkonzerne registrierte Mitarbeiter. Diese sind in den Statistiken nicht enthalten, prägen jedoch die Beschäftigungsdynamik und das Pendlerverhalten in der Gemeinde erheblich mit. Aus Sicht der lokalen Wirtschaft ist der Arbeitskräftemangel sowohl im qualifizierten Fachkräftesegment als auch im Bereich ungelernter Mitarbeiter ein erhebliches Problem. Zudem wird von den Unternehmen der Mangel an Wohnraum, insbesondere im preisgünstigen Segment, für die vielen geringverdienenden Arbeitskräfte als Hemmnis bei der Arbeitskräftegewinnung bzw. -sicherung betont.

2.7.3 Bevölkerungsvorausschätzung

Altersstrukturentwicklung [16]

Eine sich ändernde Altersgruppenzusammensetzung der Bevölkerung beeinflusst die demografische Entwicklung der Gemeinde.

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes berechnete in der mittleren Variante von 2023 bis 2040 eine Abnahme der Bevölkerung in Großbeeren im Alter unter 15 Jahren um ca. 6,0 %.

Auch in der Altersgruppe der 16 bis 65-Jährigen sinkt der Anteil in der Gemeinde um 7,1 %. Gleichzeitig bleibt diese Altersgruppe weiterhin die größte Bevölkerungsgruppe der Gemeinde. Die Entwicklung entspricht den allgemeinen demografischen Trends im Berliner Umland.

Deutlich fällt der Zuwachs in der Gruppe der Senioren über 65 Jahren in der Gemeinde aus. Hier geht die Vorausschätzung des Landes von einer Steigerung um 64,6 % aus, was die höchste Steigerung im Landkreis Teltow-Fläming ausmacht.

Dies ist das Ergebnis der im Umland von Berlin vor allem seit Mitte der 1990er Jahre erfolgten Suburbanisierung und der daraus ergebenden Alters- und Bevölkerungsstruktur. Aufgrund der jungen Altersstruktur der Großbeerener Bevölkerung geht diese Steigerung jedoch von einer in absoluten Zahlen noch sehr niedrigen Anzahl von Einwohnern im Seniorenalter aus. Langfristig steht der Gemeinde jedoch dementsprechend ein einschneidender Wandel in der Altersstruktur der Bevölkerung bevor.

[16] Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung, Gebietsstand 31.12.2023 (Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) / Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040, Basis 2023, mittlere Variante, Potsdam 2025.)

Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsvorausschätzung stellt eine wesentliche Grundlage für die planerischen Entscheidungen der Gemeinde und damit für die Darstellungen des Flächennutzungsplans dar. Sie ist insbesondere für die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen sowie an sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen von Bedeutung.

In der „Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2024 bis 2040“ des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB) wird für die Berliner Umlandgemeinden eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die höchsten Zuwächse werden dabei für die Umlandgemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald mit 15,6 % sowie für die Umlandgemeinden des Landkreises Teltow-Fläming mit 13,1 % erwartet, was einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 0,8 % im Zeitraum 2024 bis 2040 entspricht. Zu dieser Gebietskulisse gehört auch die Gemeinde Großbeeren.

Die aktuelle „Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040 Amtsfreie Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinde des Landes" des AfS BB geht für die Gemeinde Großbeeren von 9.876 Einwohnern im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund 4,1 % im Zeitraum 2023 bis 2040, beziehungsweise einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von etwa 0,24 %. Damit bleibt die Bevölkerungsvorausschätzung deutlich hinter der Bevölkerungsvorausberechnung für die Umlandgemeinden zurück.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erstellt regelmäßig regional differenzierte Bevölkerungsvorausschätzungen. Die Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2021 prognostizierte für Großbeeren im Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 9.212. Dieser Wert wurde mit tatsächlich 9.584 Einwohnern deutlich überschritten.

In der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2012 wurde für den Zeitraum bis 2030 ein Anstieg der Einwohnerzahl von etwa 7.760 auf rund 9.000 Einwohner angenommen. Dies entsprach einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 0,8 %. Auch dieser Prognosewert wurde bereits deutlich vor Erreichen des Prognosehorizonts überschritten.

Der im Jahr 2017 erarbeitete Wohnungsentwicklungsplan (WEP) mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie ging von einer jährlichen Wachstumsrate von 1,5 %, die bis zum Jahr 2030 zu einer Einwohnerzahl von rund 10.379 führen sollte.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlief in der Vergangenheit dynamischer als die vorliegenden Prognosen. Im Zeitraum von 2010 bis 2025 betrug das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum rund 1,6 %. In den 2000er- und 2010er-Jahren lagen die jährlichen Wachstumsraten teilweise deutlich darüber. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung in Großbeeren wesentlich durch das verfügbare Wohnungs- und Baulandangebot beeinflusst wird.

Die zuletzt schwächere Entwicklung ist daher nicht als Ausdruck einer nachlassenden Nachfrage nach Wohnraum zu bewerten, sondern vor allem auf begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten und die allgemeine Situation des Wohnungsmarktes zurückzuführen. Sie steht im Zusammenhang mit der allgemein rückläufigen Bautätigkeit infolge der Bau- und Finanzierungskrise auf dem Immobilienmarkt sowie mit der weitgehenden Ausschöpfung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven im Gemeindegebiet.

Zum 31.12.2025 waren in der Gemeinde Großbeeren 9.584 Einwohner gemeldet. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre lag somit deutlich über allen Prognosen.

Für einen weiterhin hohen Wohnraumbedarf und anhaltenden Entwicklungsdruck sprechen insbesondere folgende Rahmenbedingungen:

- Hoher Einpendlerüberschuss und Nähe zu Beschäftigungsstandorten im Berliner Umland und dem Flughafen BER stärken die arbeitsplatzbegründete Wohnraumnachfrage
- Die Suburbanisierung insbesondere von Familien aus Berlin aufgrund des geringen Angebots in Berlin hält an
- Eine junge Bevölkerung und derzeit ausgeglichene, in einzelnen Jahren auch leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Zunahme von Altersgruppen in der Haushaltsgründungsphase
- Anhaltend hohe Zuwanderung aus dem Ausland, seit 2022 auch in Folge des Kriegs in der Ukraine
- Die Inbetriebnahme des Flughafens BER und des Anstiegs der Lärmwerte hat sich nicht als Wachstumshemmnis herausgestellt

Entwicklungsszenarien

Da die bisherigen Bevölkerungsvorausschätzungen die tatsächliche Entwicklung nur eingeschränkt abbildeten, werden für den vorliegenden Flächennutzungsplan eigene Vorausschätzungen auf Grundlage der kommunalen Melderegisterdaten entwickelt. Für das Prognosejahr 2040 werden zwei Entwicklungsszenarien betrachtet:

A – Mittelwertszenario: durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 0,9 % als Mittelwert zwischen der langfristigen realen Entwicklung und den aktuellen Vorausschätzungen des AfS BB für die Gemeinde Großbeeren.

B – Trendfortsetzung der realen Entwicklung: durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 1,6 % entsprechend der tatsächlichen Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2025.

Die beiden Schätzungen bilden einen plausiblen Entwicklungskorridor für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bis zum Jahr 2040 und dienen als Grundlage für die Flächen- und Infrastrukturvorsorge des Flächennutzungsplans. Beide Szenarien basieren auf einer relativ moderaten Entwicklung, die bei Weitem nicht an die Wachstumsdynamik der Jahre 1995 bis 2010 heranreicht. Eine entsprechende Mobilisierung von Bauland und günstigere bau- und immobilienwirtschaftliche Bedingungen vorausgesetzt, wären auch solche Zuwächse von über 2 % pro Jahr wieder möglich.

Tabelle 2: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Annahme	A Mittelwert (Afs BB Großbeeren / reale Entwicklung)	B Trendfortsetzung der realen Entwicklung seit 2010 - 2025
Veränderung in % pro Jahr	+ 0,9 %	+ 1,5 %
Einwohner 2025	9.584	9.584
Veränderung in Einwohnern	1.375	2.239
Veränderung in %	14 %	23 %
Einwohner 2040	10.959	11.823

Quelle: Eigene Berechnungen.

2.7.4 Wohnstandorte

Innerhalb des Gemeindegebietes stehen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Das Wohnen stellt in allen Ortsteilen die prägende Funktion dar. Eine untergeordnete Rolle spielt das Wohnen nur in den Gewerbegebieten in Neubeeren und im Bereich des GVZ.

Die Wohnnutzung wird überwiegend durch Einfamilien- und Reihenhausgebiete geprägt. Daneben sind insbesondere im Ortsteil Großbeeren auch Geschosswohnungsbauten sowie Wohnungen in historischen Hofanlagen und Villengebäuden vorhanden.

Die jüngeren Wohngebiete entstanden überwiegend in den Ortsrandlagen von Großbeeren. Hierzu zählen insbesondere die Wohngebiete „Die Gehren“, „Südliches Ruhlsdorfer Feld“ und „Zum Heidefeld“, die vorwiegend durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt sind.

Schwerpunktbereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus befinden sich beidseitig der Bahnhofstraße, im „Brunnenzentrum“ an der Berliner Straße sowie An der Rotunde im Wohngebiet Trebbiner Straße im Ortsteil Großbeeren. Weitere Standorte des Geschosswohnungsbaus liegen in Birkenhain an der Mahlower Straße und in Heinersdorf beidseitig der Heinersdorfer Straße.

Die Wohnstandorte in den Ortsteilen Kleinbeeren, Diedersdorf und Heinersdorf zeichnen sich durch die einen ausgeprägten Landschaftsbezug aus.

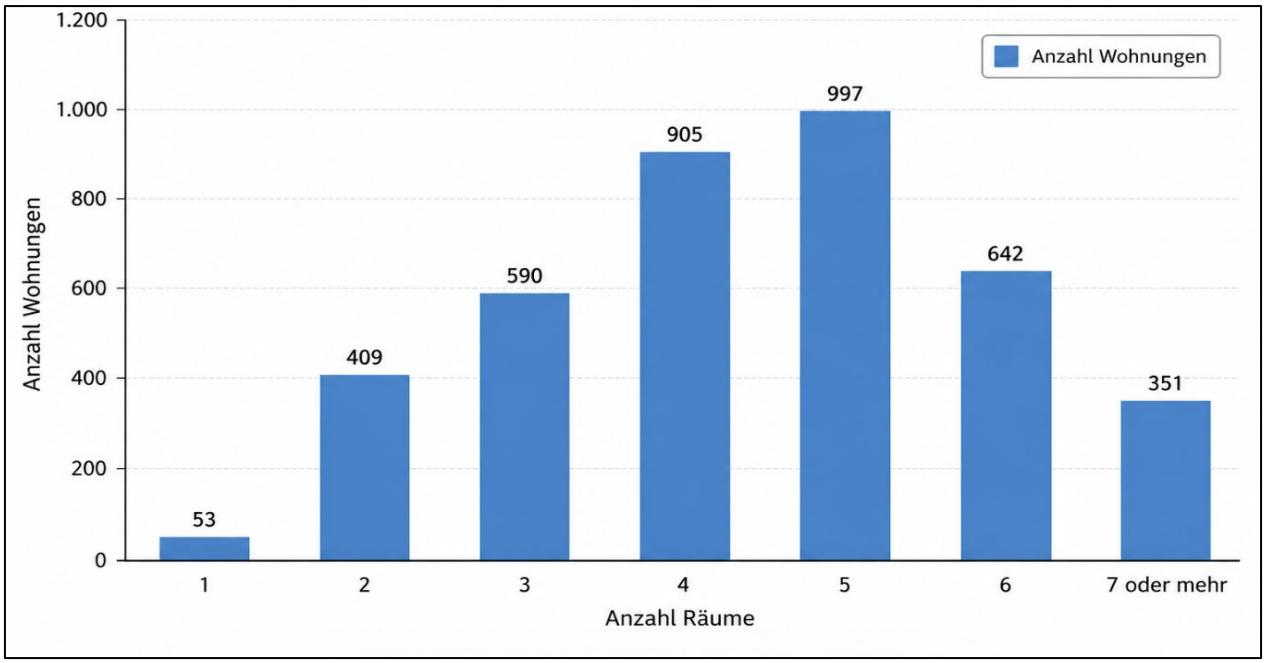
Es bestehen nur noch vereinzelte Wohnbauflächenpotenziale mit geltendem Planungsrecht (z. B. B-Plan „Trebbiner Straße“, B-Plan „Südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feldes“ und B-Plan „Die Gehren“). Entwicklungsflächen und größere Siedlungszuwachsflächen („Nördliches Ruhlsdorfer Feld“ und „Heinersdorf Nord“) bedürfen der planerischen Vorbereitung, eigentumsrechtlicher Neuordnungen sowie der Erschließung, bevor sie als Wohnstandort zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel I 5 Ermittlung der Siedlungsflächen).

2.7.5 Wohnraumbestand und Haushalte

Die Gemeinde Großbeeren weist zum 31.12.2023 einen Wohnungsbestand von 3.947 Wohneinheiten auf.[17] [18] Im Jahr 2012 gab es 3.404 Wohneinheiten in der Gemeinde. Das entspricht einem Wachstum von ca. 16 % in 11 Jahren. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt derzeit 102 m².

Die große Anzahl der Wohneinheiten mit hoher Raumanzahl resultiert aus der Struktur des Wohngebäudebestandes, der durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern geprägt ist. Der Wohngebäudebestand setzt sich Ende 2022 mit einem Anteil von rund 55,7 % überwiegend aus Einfamilienhäusern und zu 9,5 % aus Zweifamilienhäusern zusammen. Ca. 32,6 % des Gebäudebestandes sind Mehrfamilienhäuser.[19]

Abbildung 17: Wohnungen nach Anzahl der Räume, ohne Wohnheime.



Quelle: Eigene Darstellung.

Bereits im Jahr 2011 konnten rund 75 % des Gebäudebestandes der Gemeinde Großbeeren den Baualtersklassen von 1990 bis 1999 und ab 2000 zugeordnet werden. Aufgrund der regen Bautätigkeit seit dem Jahr 2011 ist von einer weiteren Zunahme zugunsten des Anteils des jüngeren Gebäudebestandes auszugehen.

[17] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg, Juni 2024.
[18] Mit Wohnheimen.
[19] Ebenda.

Das Wohnraumangebot liegt in Großbeeren im mittleren und gehobenen Qualitätssegment. Der generelle Sanierungsstand der Wohngebäude ist als gut einzuschätzen. Die Wohnstandorte besitzen einen guten Ausstattungsgrad an wohnungsnaher Infrastruktur. An der Berliner Straße sind an einzelnen Altbauten Sanierungsrückstände festzustellen.

Der Leerstand der Gemeinde war im Jahr 2011 mit 3,3 % gering. Derzeit existieren keine aktuelleren Daten. Ausgehend von den aktuellen Wohnungszahlen, der hohen Nachfrage sowie bestehenden Wartelisten für Wohnraum ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand noch weiter verringert hat bzw. es faktisch keinen Leerstand mehr gibt. Die Anzahl der Haushalte entspricht daher in etwa die der Wohnungen. Als Reserve für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes in Fällen von Mieterwechsel, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und mit dem Wohnraum verbundenen Maßnahmen sollten in Großbeeren 2,5 % des Wohnungsmarktes vorgehalten werden. Dies kann derzeit nicht gewährleistet werden.

2.7.6 Wohnraumbedarf

Die Gemeinde Großbeeren befindet sich gegenwärtig in einer angespannten Wohnungsmarktsituation. Das Angebot an verfügbarem Wohnraum ist weitgehend ausgeschöpft, während die Nachfrage weiterhin auf hohem Niveau liegt. Freie Wohnungen sind nur vereinzelt verfügbar, sodass von einem akuten Wohnraummangel und einem entsprechend hohen Handlungsbedarf zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auszugehen ist. Zur Ermittlung des konkreten Bedarfs wird im Folgenden eine Wohnraumbedarfsprognose erstellt. Ziel dieser ist es, eine möglichst genaue Vorstellung über die Anzahl der zu erwartenden Haushalte bis zum Zieljahr 2040 zu erhalten, um die erforderlichen Baulandflächen sachgerecht zu bemessen. Die Berechnung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde orientiert sich methodisch an den Empfehlungen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)[20] sowie an dem Wohnflächenentwicklungsplan WEP der Gemeinde.[21] Die zuvor genannten Daten aus der Analyse zu Bevölkerung und Wohnen werden der Berechnung zugrunde gelegt.

Im Land Brandenburg gab es 2022 den stärksten Bevölkerungsanstieg seit der Wiedervereinigung. Der Suburbanisierungsdruck aus Berlin, insbesondere von Familien aus Berlin, wirkt auch auf Großbeeren. Es besteht eine anhaltende, starke Nachfrage nach Wohnraum. Zusätzlich kann die hohe Nachfrage im Zusammenhang mit den steigenden Gewerbeansiedlungen sowie dem Zustrom von Asylbegehrenden infolge des Ukrainekrieges begründet werden. Es gibt daher in Großbeeren faktisch kaum bis keinen Leerstand zu verzeichnen und es bestehen sowohl bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft als auch bei privaten Wohnungsgesellschaften Wartelisten und eine Vielzahl von Anfragen. Derzeit lässt sich demgemäß eine äußerst hohe Wohnungsnachfrage bei nahezu keinem Wohnungsangebot feststellen.

Die Gemeinde Großbeeren verzeichnet eine anhaltend hohe Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine für im Ort lebende Bürger. Die bedarfsgerechte Versorgung mit mietpreisgebundenen Sozialwohnungen für diese Personengruppe ist derzeit in Großbeeren nicht gewährleistet. Ein besonderer Bedarf besteht in Großbeeren im Bereich des temporären

[20] Grundlagen für die Baulandentwicklung, Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab, 2020, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Seite 53 ff.
[21] Berechnung außerdem gemäß Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Plausibilitätsprüfung des Wohnraumbedarfs“ sowie Empfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Wohnens in unteren Preiskategorien zur temporären Unterbringung von Beschäftigten im Rahmen von Arbeitnehmerüberlassungen, insbesondere im GVZ.

Für eine kurzfristige Umsetzung steht nur noch ein sehr begrenztes Angebot an Wohnungsbaupotenzialen zur Verfügung, das sich innerhalb rechtskräftig festgesetzter und erschlossener Gebiete befindet. Inwiefern sich tatsächlich eine kurzfristige Realisierung von Wohneinheiten einstellt, kann nur geschätzt werden, da die sich die Potenzialflächen fast ausschließlich in Privateigentum befinden (vgl. Kapitel I 5.1 Innenverdichtungspotenziale für Wohnen). Einige größere Flächen sind aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nach Erfahrung der Gemeinde Großbeeren derzeit nicht aktivierbar.

Für die Ermittlung des Bedarfs sind die Einflussgrößen Eigenbedarf, Neubedarf, Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve von entscheidender Bedeutung. Zur Herleitung sind die Parameter Einwohnerentwicklung, Belegungsdichte der Wohneinheiten/Haushaltsentwicklung sowie die Wohnungsgröße zu berücksichtigen. Die Anwendung dieser Parameter hat deutliche Auswirkungen auf die berechneten Wohnbedarfe. Einfluss nehmen auch u.a. eine Einschätzung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbestandes und die Wanderungssalden.

Folgende Parameter werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Einwohnerentwicklung

Für das Prognosejahr 2040 wird gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung ein Einwohnerzuwachs von 0,9 %, das entspricht 10.959 Einwohnern (+1.375), bis 1,6 % pro Jahr, das entspricht 11.823 Einwohnern (+2.239), angenommen.

Haushaltsgröße

Die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnraumbedarfsermittlung. Die Verringerung der Haushaltsgrößen führt zu einer geringeren durchschnittlichen Einwohnerzahl je Wohneinheit. Die sich daraus ergebende wachsende Zahl an Haushalten sind dann die eigentlichen Wohnungsnachfrager.

Die Gemeinde weist mit einer stark von Familien geprägten Haushaltsstruktur derzeit eine Belegungsdichte von ca. 2,44 Personen pro Haushalt auf. Die Haushaltsgröße lag 2021 im Bundesdurchschnitt bei 2,0.[22] Es kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig Single- und kinderlose Paarhaushalte oder kleinere Alleinerziehendenhaushalte zu einer sinkenden Durchschnittshaushaltsgröße und damit zu einer höheren Anzahl an Wohnungen führen. Bei einem höheren Anteil von Geschosswohnungsbau am Wohnungsbaugeschehen ist ebenfalls mit einer durchschnittlich niedrigeren Haushaltsgröße zu rechnen. Das statistische Bundesamt rechnet mit einer Entwicklung zu 1,96 Personen je Haushalt bundesweit.[23] Für Brandenburg wird eine Entwicklung hin zu 1,92 Personen je Haushalt prognostiziert. Im Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, dass es in Großbeeren keine grundsätzliche Trendabkehr geben wird, sondern auch weiterhin Familienhaushalte mit einer höheren Belegungsdichte dominieren. Es

[22] Umweltbundesamt, 2021.
[23] Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, 2020, S. 45.

werden daher 2,1 bis 2,3 Personen je Haushalt für das Zieljahr 2040 angenommen, was einer leichten Reduzierung der Haushaltsgrößen entspricht.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt laut kommunaler Statistik derzeit bei 42 m² für Großbeeren. Damit hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Großbeeren seit 2011 um ca. 3,5 m² erhöht. Mit diesem Wert liegt Großbeeren trotz seines hohen Anteils an Einfamilienhäusern deutlich unter dem bundesdeutschen Schnitt von 47,0 m² pro Kopf.[24] Im Jahr 2022 betrug die Wohnfläche pro Einwohner in Brandenburg rund 45,8 m² [25]. Diese unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist das Resultat der für Großbeeren typischen Haushaltsstruktur, die überproportional von Familien geprägt ist.

Auch in Zukunft wird laut verschiedenen Analysen der Wohnflächenbedarf bundesweit wachsen. Maßgeblicher Grund dafür ist eine Verringerung der Belegungsdichte und damit ein Anstieg der Haushaltszahlen sowie die Tatsache, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Eigenheimen und Wohnungen möglichst lange leben bleiben. Nach einer Prognose von Statista [26] wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in den neuen Bundesländern bis 2030 auf rund 55 m² steigen. In Bezug auf die Gemeinde wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnflächen in der Gemeinde künftig durch den Auszug erwachsener Kinder erhöhen. Zudem werden neben dem Geschosswohnungsbau auch weiterhin Bauweisen im Einfamilienhaussegment in der Gemeinde umgesetzt. Auch die Bedeutung der Homeoffice-Thematik wird bei dem Bedarf an Wohnfläche zur Einrichtung digitaler Arbeitsplätze weiter zunehmen. Im Sinne des Klimaschutzes und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden wird im Flächennutzungsplan dennoch von einer eher konservativen Steigerung der Wohnfläche pro Einwohner auf 45 m² bis 48 m² ausgegangen.

Berechnung:

Der Bedarf für einen planerischen Angebotszuwachs an Wohneinheiten setzt sich aus dem Eigenbedarf / Innerer Bedarf (A), dem Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs / Äußerer Bedarf (B), dem Ersatzbedarf (C) sowie der Funktionsreserve (D) zusammen.[27]

A) Eigenbedarf / Innerer Bedarf

Der Eigenbedarf ergibt sich aufgrund steigender Wohnflächenansprüche der Haushalte aus dem Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner. Im Rahmen des Flächennutzungsplans wird bei einer vorsichtigen Annahme eines Anstiegs der Wohnfläche pro Einwohner auf ca. 45 - 48 m² (Zuwachs 3 - 6 m² / EW) ein rechnerischer Eigenbedarf für die bestehende Bevölkerung von Großbeeren 9.584 Einwohnern (Stand 31.12.2025) von ca. 28.752 bis 57.504 m² Wohnfläche berücksichtigt. Daraus kann langfristig ein Innerer Bedarf von rund 282 bis 564 Wohneinheiten abgeleitet werden.[28]

[24] Statistisches Bundesamt 2020; Umweltbundesamt 2022.
[25] Statista, Wohnfläche je Einwohner in Brandenburg von 1991 bis 2023.
[26] Prognose zur Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 nach Regionen, 2024.
[27] Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, Stefan Kofner, 2004, Seite 9.
[28] Als durchschnittliche Wohnungsgröße wird von 102 m² ausgegangen.

B) Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs / Äußerer Bedarf

Der Neubedarf ergibt sich durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs um rund 1.375 (0,9 % auf 10.959) bis 2.239 Einwohner (1,6 % auf 11.823) bis zum Jahr 2040.

Es wird eine Haushaltsgröße von 2,1 bis 2,3 Einwohner je Wohneinheit im Jahr 2040 angenommen. Bei einem Bevölkerungswachstum um 0,9 % ergibt das einen theoretischen Neubedarf von ca. 598 bis 655 Wohneinheiten. Bei einem Bevölkerungswachstum um 1,6 % ergibt sich ein Neubedarf von 973 bis 1.066 Wohnungen.

C) Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen bzw. Umwidmen bis 2040 dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Technisch wird dieser Teil durch die Zugrundelegung einer Ersatzquote berücksichtigt. Ein empirisch belastbarer Wert für die Ersatzquote ist nicht vorhanden, sodass sie meist als Erfahrungswert tituliert wird. Für den Flächennutzungsplan wird ein pauschaler Werte von 0,3 % des Bestandes von 3.932 Wohneinheiten als jährlicher Abgang unterstellt. Für den Prognosezeitraum ergibt sich daraus ein Ersatzbedarf an Wohnraum von 177 Wohneinheiten.

D) Fluktuationsreserve

Um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes in Fällen von Mieterwechsel, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen gewährleisten zu können, ist eine Fluktuationsreserve von 2,5 % des Wohnungsbestandes angenommen. Ausgehend von dem Wohnungsbestand der Gemeinde Großbeeren im Jahr 2022 entspricht das 98 Wohneinheiten. [29]

Szenarien:

Prognostizierte Entwicklungen sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Für eine bedarfsgerechte Umsetzung der weiteren Wohnflächenentwicklung ist für die Gemeinde ein flexibler Handlungsrahmen wichtig, der sowohl möglichen Einschränkungen (z. B. aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeit) sowie einem umfangreicheren verlaufenden Wohnbedarf Rechnung tragen soll. Die Bedarfsprognose wird mit Wenn-Dann-Relationen gegenüber eintretenden Veränderungen flexibler. Daher wurden vier Szenarien mit unterschiedlichen Parametern ermittelt.

[29] Grundlagen für die Baulandentwicklung, Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab, 2020, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Seite 56: 3 - 4 % Fluktuationsreserve.

Tabelle 3: Szenarien des Gesamtbedarfs an Wohneinheiten bis 2040

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
	EW/WE 2,3 WF 45 m² EW-Zuwachs 0,9 %	EW/WE 2,3 WF 48 m² EW-Zuwachs 0,9 %	EW/WE 2,1 WF 45 m² EW-Zuwachs 1,6 %	EW/WE 2,1 WF 48 m² EW-Zuwachs 1,6 %
Eigenbedarf durch Veränderung der WF	282	564	282	564
Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs	598	598	1.066	1.066
Ersatzbedarf	177	177	177	177
Funktionsreserve	98	98	98	98
Relativer Wohnungsbedarf bis 2040	1.155	1.437	1.623	1.905
Absoluter Wohnungsbedarf bis 2040 (abzügl. 100 WE Innenverdichtungspotenziale)	**1.055**	**1.337**	**1.523**	**1.805**

Quelle: Eigene Berechnung. EW/WE: Belegungsdichte, WF: Wohnfläche, EW: Einwohner

Fazit

Im Flächennutzungsplan wird die Spannbreite der Szenarien 1 bis 4 betrachtet. Aus heutiger Sicht erscheinen insbesondere die Szenarien 1 bis 3 als realistische Entwicklungspfade. Gleichzeitig weist die Trendfortschreibung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf eine Entwicklung in Richtung der Szenarien 3 und 4 hin. Die Gemeinde Großbeeren verzeichnet seit vielen Jahren ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, das wiederholt oberhalb amtlicher Prognosen lag. Zudem werden die den Zuzug unterstützenden Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel I 2.7.3 Bevölkerungsvorausschätzung), insbesondere die Lage im Berliner Umland, die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die wirtschaftliche Entwicklung des Flughafenumfeldes sowie die hohe Wohnraumnachfrage in der Hauptstadtregion, als langfristig wirksam eingeschätzt.

Vor dem Hintergrund des langfristigen Planungshorizonts des Flächennutzungsplans sowie der Unsicherheiten von Bevölkerungsprognosen wird daher die gesamte Spannbreite der Szenarien 1 bis 4 als Grundlage für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs herangezogen.

Für die Gemeinde Großbeeren wird demzufolge von einem relativen Wohnungsbedarf von rund 1.155 bis 1.905 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 ausgegangen. Unter Berücksichtigung mobilisierbarer Wohnbauflächenpotenziale in rechtskräftig ausgewiesenen und erschlossenen Gebieten in Höhe von etwa 100 Wohneinheiten (vgl. Kapitel I 5.1 Innenverdichtungspotenziale für Wohnen) ergibt sich ein absoluter Wohnungsbedarf von rund 1.055 bis 1.805 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040.

Der rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf von bis zu 45 ha stellt einen theoretischen Mindestwert dar. Die tatsächliche Umsetzung der Wohnraumbedarfe erfolgt in unterschiedlichen Siedlungstypologien mit teilweise geringeren Dichten als 40 Wohneinheiten je Hektar. Die angestrebte Fortführung der ortstypischen Bebauungsstrukturen, der erforderliche Anteil an Erschließungsflächen sowie die Berücksichtigung von Grün- und

Freiflächen führen dazu, dass der tatsächliche Flächenbedarf oberhalb des rechnerischen Mindestwertes liegt. Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Entwicklung wird daher ein Wohnbauflächenbedarf von bis zu 55 ha zugrunde gelegt.

Planungsziele Bevölkerung und Wohnen

- Bedarfsgerechte Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen im Sinne der Daseinsvorsorge sowie der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
- Stärkung der Wohnfunktion und Schwerpunktsetzung der Wohnraumentwicklung in den Ortsteilen Großbeeren und Heinersdorf
- Kleinteilige bedarfsgerechte Innenentwicklung der Wohnstandorte Diedersdorf (unter Berücksichtigung der Siedlungsbeschränkung nach LEP FS) und Kleinbeeren
- Deutliche Erhöhung des Angebots an kleineren und bezahlbaren Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment
- Erhöhung des Anteils an barrierefreiem, altengerechtem und betreutem Wohnen
- Förderung energieeffizienter Wohngebäude
- Entwicklung durchgrünter Wohnstandorte sowie Sicherung einer gestalterischen Qualität zur Unterstützung der Ortsidentitäten
- Nutzung von Instrumenten zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und der Übernahme von Infrastrukturfolgekosten
- Prüfung der Erforderlichkeit eines Mietspiegels
- Städtebauliche Verträge zu Bebauungsplänen
- Aktivierung der kommunalen Wohnungsbaupotenziale

2.8 Gewerbe, Handel und Forschung

2.8.1 Gewerbe und Logistik

Durch die Lage an einer der wachstumsstärksten Achsen im Umland von Berlin (Berlin – Teltow - Großbeeren - Ludwigsfelde) und dem dynamischen Umfeld des Großflughafens BER stellt die Gemeinde Großbeeren einen wichtigen Gewerbestandort dar. Das Gewerbeprofil der Gemeinde wird über die regionalen Grenzen hinaus durch das GVZ Berlin-Süd bestimmt, das einen hochwertigen und zukunftsträchtigen Gewerbestandort mit sehr guter verkehrlicher Anbindung darstellt. Das GVZ ist einer der wichtigsten logistischen Knotenpunkte in der Region Berlin-Brandenburg und somit Teil des Wirtschaftsfeldes, für das die beiden Bundesländer Ende Mai 2011 ein gemeinsames Cluster für die Tätigkeitsfelder Verkehr, Mobilität und Logistik gebildet haben. Das „Ökologische GVZ“ – weiter entwickelt unter dem Leitmotiv „Green GVZ“ und „Erlebnis GVZ“ - sind als Schlüsselprojekte bereits in den Gemeindeentwicklungsplan 2011 aufgenommen worden.

Es wurde nach der Wende ab 1995 als separater Siedlungskörper mit 150 ha westlich von Großbeeren entlang der B 101n und der Anhalter Bahn entwickelt. An der Anhalter Bahn befindet

sich auch der Container-Umschlagterminal[30]. Das GVZ wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Güterverkehrszentrum Großbeeren“ entwickelt, deren Flächen sich größtenteils im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne befinden.

Da weiterhin Anfragen von Unternehmen für großformatige Grundstücke vorlagen, beschloss die Gemeinde 2009, das GVZ um zwei Flächen im Osten und Süden des jetzigen Gebiets zu erweitern. Hierbei handelt es sich um die stark belasteten ehemaligen Rieselfeldflächen „An der Anhalter Bahn“ und „Am Lilograben“, die insgesamt 140 ha umfassen. Mit der Erweiterung des GVZ wurden auch neue Fußwege und Grünflächen sowie eine bessere Verkehrsanbindung realisiert.

Das GVZ umfasst aktuell ca. 400 ha (Nettofläche rund 220 ha) und ist einer der wichtigen Arbeitsplatzstandorte in der Region (über 10.000 Beschäftigte, Stand Juni 2022) und mit dem Schwerpunkt Logistik und Transport der drittgrößte Standort in Deutschland. Die Auslastung in Bezug auf die verkaufte Fläche liegt bei nahezu 100 %.

Es wurden Flächen an eine Vielzahl verschiedener Unternehmen veräußert. Die größten Ansiedlungen bezogen auf die Grundstücksfläche sind: Rewe (12,8 ha), Rhenus (11 ha), Aldi (9,8 ha), Lidl (24,7 ha), Fiege (7,7 ha), Trinks (7,5 ha), Spitzke (6,8 ha), Ingram Micro CFS (Logistik für den internationalen Online-Modehandel ASOS,17,7 ha) und TempLog (6,8 ha). Im GVZ sind die Branchen logistik- und kraftfahrzeugbezogener Dienstleistungen (z. B. Thermoking, Pneuhage, DAF), Lebensmittellogistik (z. B. Rewe, Lidl, Aldi, Penny, Lekkerland), allgemeine Logistik (z. B. Rieck, Rhenus), Paketdienste (z. B. Hermes, GLS, DB Schenker sowie DHL), Baugewerbe (z. B. Spitzke Gleisbau), produzierendes Gewerbe (Gestamp) und kleinere Unternehmen (z. B. Druckerei Arnold, Industriemontagen Miebach) vertreten.

Weitere wichtige gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet stellen der Gewerbehof Neubeeren, der Gewerbehof Kleinbeeren und der ehemalige Gutshof in Heinersdorf dar. Ein mittelständisches Unternehmen von überregionaler Bedeutung ist der Getränkehersteller in Diedersdorf, der auch die Vermarktung regionaler Lebensmittelprodukte betreibt. Eine Teilfläche des Industriepark West Ludwigsfelde (Werksfläche der MTU Maintenance Berlin-Brandenburg) liegt innerhalb der Gemarkung von Großbeeren.

In der Gemeinde Großbeeren sind im Landesamt für Umwelt (LfU) folgende gewerblichen Anlagen registriert, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind, bzw. für deren Genehmigung und Überwachung das LfU zuständig ist:

- Großbeeren: Flüssiggastankstelle, Osdorfer Ring 33-35 / Abfalllagerungs- und Behandlungsanlage, an der B 101n / Abfallbehandlungsanlage, Märkische Allee 20-24 / Ammoniak Kälteanlage, Märkische Allee 2 / Anlage zur Lagerung von pyrotechnischen Gegenständen, Märkische Allee / Kompostierungsanlage, Berliner Str. 125 / 3 Windkraftanlagen
- Diedersdorf: Herstellung von Obst- und Gemüsekonserven, Birkholzer Str. 1
- Kleinbeeren: Güllelager, an der L 76

Weitere wirtschaftliche Impulse gingen in den vergangenen Jahren von der Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg BER und auch von der Ansiedlung des Tesla-Werkes in der 45 km entfernten Gemarkung Grünheide aus.

[30] Umschlagterminal für den Kombinierten Verkehr (KV) Bahn – LKW.

Transformation von Gewerbestandorten in Wohn- und Mischnutzungsquartiere

Teilweise stören Gewerbestandorte die bestehende Siedlungsstruktur:

In Heinersdorf besteht durch eine Speditionsfirma und den Logistikbetrieb auf dem ehemaligen Gutshof ein Konfliktpotenzial zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der gewünschten Entwicklung eines attraktiven Ortszentrums Heinersdorf. Langfristig soll Betriebsverlagerung und Umstrukturierung zur Wohnnutzung angestrebt werden.

Auch die derzeit überwiegend leerstehenden ehemaligen Autohäuser an der Stadtgrenze zu Teltow entlang der Mahlower Straße stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Der Übergangsbereich zwischen der Stadt Teltow und der Gemeinde Großbeeren ist als gemeindeübergreifender Siedlungsraum derzeit durch eine Gemengelage teilweise gegenseitig störender Nutzungen geprägt, die dem Potenzial dieses Standortes nicht gerecht wird. Für diesen Bereich wird daher eine städtebauliche Neuordnung mit gemischten und höherwertigen Nutzungen angestrebt.

Sondernutzung Gartenbau-Campus

Im Ortsteil Großbeeren sind das Leibniz-Institut für Gemüse- und Zierpflanzenbau (IGZ) sowie die Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Arboristik e. V. (LVGA) angesiedelt. Die Einrichtungen haben sich am Standort etabliert und durch Erweiterungsmaßnahmen entsprechend ihrer zukünftigen Aufgaben weiterentwickelt. Dadurch wurde der Standort langfristig gestärkt. Die LVGA übernimmt Funktionen als Gartenbauzentrum und Berufsbildungsstätte. Mit diesen beiden überregional bedeutsamen Einrichtungen des sogenannten „Gartenbau-Campus“ ist Großbeeren als Bildungs- und Wissenschaftsstandort im Bereich Landwirtschaft und Gartenbau profiliert.

2.8.2 Einzelhandel

Großbeeren verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft der privaten Haushalte. Die Kaufkraftkennziffer von 106,0 liegt oberhalb des Bundesdurchschnitts[31]. Die Verkaufsfläche in Großbeeren liegt wie im gesamten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigsfelde unter dem Brandenburger Durchschnitt. Großbeeren als grundfunktionales Zentrum weist im Hauptort ein gutes Einzelhandelsangebot zur Nahversorgung auf. Standorte von Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen befinden sich an der Berliner Str. und an der Dorfaue. Kleinteiliger Einzelhandel und Fachhandel sind nur vereinzelt vorhanden mit tendenziell eher abnehmender Dichte und dauerhaftem Leerstand oder Umnutzung von kleinen Ladenlokalen. Eine zusammenhängende Geschäftsstraße mit hoher Einzelhandelsdichte existiert in der Gemeinde nicht. Auch nach 1990 neu errichtete Geschäftszentren wie die Brunnenpassage konnten sich als Einzelhandelskonzentration nicht etablieren und sind heute vor allem von Dienstleistungen geprägt.

[31] BBE Handelsberatung GmbH, im Auftrag der drei Brandenburger Industrie- und Handelskammern, des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg e. V. und der Landesregierung Brandenburg: Einzelhandelserfassung Brandenburg 2022: S. 143. Gemeinde Großbeeren: Nahversorgungkonzept der Gemeinde Großbeeren.

Die Etablierung eines Zentrums als kompakte, klassische Einzelhandelskonzentration auch mit Angeboten des periodischen Bedarfs erscheint angesichts der städtebaulichen Struktur der Gemeinde, der starken Konkurrenz im Umland und der generellen Transformation im Einzelhandel nicht realistisch. Der Einzelhandel in Großbeeren ist vielmehr durch zwei Standorte mit einer Konzentration von Nahversorgern geprägt, die durch gastronomische Angebote und Dienstleistungen ergänzt werden. Ein dritter Nahversorgungsstandort an der Alten Bahnhofstraße soll entwickelt werden, um bisher nicht vorhandene Segmente (Drogeriemarkt) abzudecken und weitere Kaufkraft im Ort zu binden. Detaillierte Analysen und konzeptionelle Grundlagen sind dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde zu entnehmen (vgl. Kapitel I 2.4.6 Nahversorgungskonzept der Gemeinde Großbeeren).

Planungsziele Gewerbe, Handel und Forschung

- Weitere Profilierung des GVZ Berlin-Süd als Spitzenstandort der Logistikwirtschaft
- Förderung nachhaltiger und klimaschutzorientierter Maßnahmen im GVZ (z. B. Photovoltaik, energieeffiziente Mobilität, Green GVZ)
- Stärkung des Standortes IGZ innerhalb der Forschungslandschaft der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
- Förderung des LAGF als zentrale Ausbildungsstätte in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
- Förderung interkommunaler Kooperationen bei den Themen Gewerbe, Wirtschaft, Ausbildung, Forschung
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie Qualifizierung des Einzelhandels- und Gastronomieangebots
- Sicherung geeigneter gewerblicher Standorte und Entwicklungsperspektiven für bestehende Unternehmen
- Städtebauliche Neuordnung konfliktbehafteter Gewerbestandorte und Entwicklung geeigneter Nutzungsstrukturen in integrierten Lagen

2.9 Tourismus

Touristische Bedeutung besitzt in der Gemeinde Großbeeren insbesondere der Tagestourismus. Entwicklungspotenziale bestehen darüber hinaus im Geschäfts- und Sporttourismus, insbesondere durch ergänzende touristische Infrastrukturen wie die Erweiterung des Übernachtungsangebotes.

Ziel der touristischen Entwicklung ist es, die Funktion der Region im Norden des Landkreises Teltow-Fläming als „grüne Lunge vor den Toren Berlins“ langfristig zu stärken. Auch die Entwicklung des Regionalparks „Teltower Platte“ im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg sowie des Kommunalen Nachbarschaftsforums Berlin-Brandenburg (KNF e. V.) verfolgt dieses Ziel.

Die Gemeinde Großbeeren ist in ein regionales, touristisch erschlossenes Rad- und Wanderroutennetz eingebunden, das weiterhin Potenziale zur qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung aufweist. Eine besondere touristische Bedeutung besitzt der Berliner Mauerweg. Zudem wurde im Dezember 2023 durch den Landkreis Teltow-Fläming ein Radwegekonzept mit überörtlichem Bezug für das gesamte Kreisgebiet beschlossen.

Großbeeren verfügt über eine ausgeprägte und erlebbare Denkmallandschaft. Diese wird unter anderem durch die ehemaligen Rieselfelder, die Schlachtfelder der napoleonischen Kriege sowie Bereiche mit hoher Denkmaldichte in den historischen Ortskernen von Großbeeren, Diedersdorf und Kleinbeeren geprägt. Jährlich finden im August mehrtägige Festveranstaltungen zur Schlacht bei Großbeeren 1813 statt. Auch der Berliner Mauerweg besitzt in Verbindung mit dem ehemaligen Dorf Osdorf, das infolge des Mauerbaus in den 1960er Jahren aufgegeben wurde, sowie dem benachbarten Waldgebiet eine besondere kulturhistorische Bedeutung für die Gemeinde.

Die Freianlagen, insbesondere am Schloss Diedersdorf, die Festwiese zur Schlacht von 1813 sowie das Umfeld des Rathauses, stellen wichtige öffentliche Veranstaltungsorte mit hohem Besucheraufkommen dar. Diese Bereiche sollen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Veranstaltungstauglichkeit weiter aufgewertet werden.

Großbeeren verfügt über folgende Tourismusschwerpunkte:

- Eventtourismus am Schloss Diedersdorf mit regionaler Ausstrahlung, z. B. Hochzeitsmessen und Mittelaltermärkte
- Sport- und Freizeittourismus in Zusammenhang mit den Pferdehöfen, mit der Wasserski- und Wakeboardanlage, Golf sowie mit den Sportvereinstätigkeiten (Fußball- und Tennisturniere, Hockey, Judo)
- Kulturtourismus in Verbindung mit den Museen und Gedenkstätten zur Schlacht 1813 in Großbeeren
- Naherholungstourismus in einer attraktiven Kulturlandschaft der Diedersdorfer Heide

Wichtige touristische Anziehungspunkte sind:

- Schloss Diedersdorf
- Gedenkturm
- Evangelische Schinkelkirche in Großbeeren
- Museen und Gedenkstätten zur Schlacht im Jahre 1813 in Großbeeren
- Denkmalpfad Rieselfelder
- Mauerradweg

Beherbergung

Es gibt zwei Hotels in Großbeeren: Das KomfortHotel Großbeeren (drei Sterne/Komfort) am nördlichen Ortseingang des Hauptortes und das Schlosshotel in Diedersdorf (vier Sterne/First Class). Für Geschäftsreisende sind im Gemeindegebiet kleinere Zimmer- bzw. Appartementangebote vorhanden.

Das ehemalige „Hotel am Turm“ in der Ortsmitte wird derzeit als temporäre Wohnform für Beschäftigte des GVZ genutzt. Das ehemalige Hotel Berolina, im Theodor-Echtermeyer-Weg, wurde als Übergangswohnheim für geflüchtete Menschen umgenutzt. Das Heim wurde 2022 umfassend saniert. Die 105 Plätze sind aktuell voll belegt. Der Betrieb des Wohnheims wird im Auftrag des Landkreises Teltow-Fläming von einem sozialen Träger übernommen.

Planungsziele Tourismus

- Konzentration der Tourismusfunktionen im Süden der Gemeinde (Neubeeren – südliches Großbeeren – Diedersdorf)
- Stärkung des landschaftsbezogenen Tagestourismus durch Qualifizierung überörtlicher Rad- und Wanderrouten sowie Einbindung in den Regionalpark „Teltower Platte“
- Aufwertung öffentlicher Freiflächen hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Veranstaltungstauglichkeit
- Verbesserung der ruhenden Infrastruktur für größere Veranstaltungen im Hauptort Großbeeren
- Qualifizierung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes

2.10 Freizeit und Sport

Die Gemeinde Großbeeren verfügt über ein differenziertes Angebot an Sporteinrichtungen und eine aktive Vereinslandschaft. Die mitgliederstarken SV Grün-Weiß Großbeeren (Fußball, Badminton, Cheerleading, Indiaca, Gymnastik, Volleyball, Tischtennis), TC ROT - Weiß Großbeeren e. V. (Tennis), Großbeerener Hockeyclub e.V. und die beiden Kampfsportvereine Budokan Großbeeren e.V. und Judo-Club Großbeeren e.V. prägen das Gemeindeleben intensiv mit. Bedeutende öffentliche oder vereinsgetragene, nicht kommerzielle Sportstätten im Gemeindegebiet sind die Sportstätten „Am Eichenhügel“ östlich des Gartenbaucampus, die Sportstätten im Umfeld der Schule mit der multifunktionalen Dreifeldhalle und die Tennisanlage auf den Ruhlsdorfer Feldern.

Mit der wachsenden Bevölkerung, unter der sich überproportional jünger, sportaffine Bevölkerungsgruppen befinden, geht ein zunehmender quantitativer und qualitativer Entwicklungsbedarf der Sportinfrastruktur einher. Diese Bedarfe wurden mit dem Integrierten Sportentwicklungskonzept (vgl. Kapitel I 2.4.4) analysiert und grundsätzliche Entwicklungsziele definiert. Im Fokus stehen der Schulsport, Vereinssport und der nicht organisierte Freizeit- bzw. Breitensport. Um die im Sportentwicklungskonzept festgestellten vorhandenen Engpässe bei gedeckten Sportstätten und perspektivisch auch bei Sportfreiflächen zu beseitigen, ist die Errichtung zusätzlicher Sportanlagen notwendig. Um die größten Synergieeffekte zu erzielen, sollen zusätzliche, multifunktional nutzbare Sportstätten auf dem geplanten Bildungs-, Kultur- und Sportcampus westlich des Ortskerns konzentriert werden. Zudem ist die Stärkung der niedrigschwelligen Sport-, Spiel- und Freizeitangebote im Freiraum der Wohngebiete ein wichtiges Entwicklungsziel.

Im Gemeindegebiet bestehen mehrere Pferdehöfe und Reitanlagen. In den vergangenen Jahrzehnten ist eine deutliche Zunahme von Pferdekoppeln in der Gemeinde zu beobachten gewesen. Vor allem an den Ortsrandlagen sind weiträumige Pferdekoppeln im Außenbereich entstanden. Diese sind formell, teilweise aber auch materiell bau- und planungsrechtlich als unzulässig einzuschätzen. Zum Teil befinden sich diese Vorhaben innerhalb ausgewiesener Landschaftsschutzgebiete. Aber auch in den Innenbereichen der Ortslagen befinden sich einzelne Pferdekoppeln, die insbesondere in Wohngebieten regelmäßig nicht zulässig sind.

Durch Immissionsbelastungen (Geruchs-, Geräuschbelastungen, Staubbildung, Insekten) kommt es in einigen Fällen zu Nutzungskonflikten zwischen der Wohn- und Pferdenutzung.

Innerhalb der Gemeinde befinden sich weiterhin sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich geprägte Betriebe für Reitsport und Pferdehaltung in vielfältiger Form (u. a. Pferdehöfe und Reitanlagen in Neubeeren, Diedersdorf, Birkholz und Kleinbeeren, ein Kinderreitplatz in Großbeeren sowie ein Bauernhof in Heinersdorf/Osdorf). Die Größe der Anlagen reicht von unter 1 ha bis ca. 56 ha.

Die Gemeinde beabsichtigt, Pferdehaltung grundsätzlich in geeigneten Bereichen als Bestandteil der ländlich geprägten Wohn- und Lebensqualität sowie als Form der freizeitbezogenen Erholungsnutzung planerisch zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen sowie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden. Hobbybezogene Pferdehaltung soll daher auf integrierte und immissionsverträgliche Standorte im Innenbereich bzw. im Übergangsbereich zum Außenbereich beschränkt werden. Die Haltung hat artgerecht und den jeweiligen Standorten angemessen zu erfolgen. Hohe Bestandsdichten sowie landschafts- und bodenbelastende Nutzungsintensitäten sollen vermieden werden.

Für bestehende größere und dauerhaft etablierte Anlagen mit gewerblicher bzw. betrieblicher Prägung ist eine planerische Steuerung über Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung vorgesehen. Entsprechende Kriterien zur Verträglichkeit und Standortbewertung werden in Kapitel 6.4 Pferdehaltung und Reitsport dargestellt.

Großbeeren ist zudem ein profilierter Standort einiger privatwirtschaftlich getragener Sport- und Freizeitangebote mit regionalem Einzugsgebiet:

- Überregional bekanntes Zentrum für Reitsport in Neubeeren und weitere Reiterhöfe in Birkholz, Diedersdorf, Großbeeren und Kleinbeeren
- 9-Loch-Golfanlage mit Driving-Range und Übungsplätze in Neubeeren, Erweiterung auf 18-Loch-Anlage geplant
- Wasserski- und Wakeboardanlage mit Naturbadesee

Die bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen könnten im Hinblick auf eine Verbindung der Freizeitstandorte und die Anbindung an Wohngebiete und den öffentlichen Nahverkehr noch z.T. ausgebaut bzw. ergänzt werden. Ein Radwegekonzept mit überörtlichem Bezug wurde bereits erarbeitet (vgl. Kapitel I 2.13.3 Rad- und Wanderwegenetz).

Planungsziele Freizeit und Sport

- Konzentration der Freizeitfunktionen im Süden der Gemeinde (Neubeeren – südliches Großbeeren – Diedersdorf)
- Stärkung und Erweiterung des Angebots in den Bereichen Schulsport, Vereinssport und dem nicht organisierten Freizeit- bzw. Breitensport einschließlich niedrigschwelliger Sport- und Bewegungsangebote
- Berücksichtigung der Natur- und Landschaftsverträglichkeit („sanfte“, naturnahe und umweltverträgliche Nutzung) bei der bedarfsgerechten Weiterentwicklung freizeit- und sportbezogener Nutzungen (z. B. Wasserskianlage, Golf, Reiten)

- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Pferdehaltung, Reitsport und Wohnnutzungen sowie den Belangen von Natur- und Landschaft
- Räumliche Steuerung der Pferdehaltung auf geeignete und immissionsverträgliche Standorte

2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen und Kultur

Die Gemeinde Großbeeren verfügt über ein vielseitiges Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen und sozialer Infrastruktur, das wesentlich zur Attraktivität des Wohnstandortes beiträgt. Der Schwerpunkt des Angebots liegt in Großbeeren, aber auch die einzelnen Ortsteile sind mit verschiedenen Einrichtungen ausgestattet. Es besteht eine enge Zusammenarbeit zwischen Trägern, Vereinen und Ehrenamtlichen. Die Ausstattung an sozialer Infrastruktur in der Gemeinde umfasst ein umfangreiches differenziertes Betreuungsangebot für Kinder, Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit, Angebote für Senioren und Betreutes Wohnen, schulische Einrichtungen, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie vielfältige Vereins- und Kulturangebote. Ergänzt wird das Angebot u. a. durch die Gemeindebibliothek und verschiedene gemeinwohlorientierte Einrichtungen.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der weiteren Wohnbauentwicklung besteht ein fortlaufender Bedarf zur Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Kindertagesbetreuung, schulische Infrastruktur, Sport- und Freizeitangebote sowie wohnortnahe soziale und kulturelle Einrichtungen.

2.11.1 Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Schulen

Die Otfried-Preußler-Schule in der Teltower Straße im Ortsteil Großbeeren ist eine kombinierte Grund- und Oberschule [32] mit den schulischen Abschlüssen „Erweiterte Berufsbildungsreife“ (EBR = Hauptschulabschluss), „Fachoberschulreife“ (FOR = Realschulabschluss) sowie „Qualifikation zum Besuch der gymnasialen Oberstufe“ (AHR) mit Abschluss Abitur.

Der denkmalgeschützte Altbau wurde 1910 errichtet. Der Schulstandort wurde durch mehrere Erweiterungen in der DDR-Zeit, in den 1990er Jahren und zuletzt 2018 durch ein Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Berliner Straße erweitert.

Im Schuljahr 2024/2025 besuchten 886 Kinder und Jugendliche die Schule. Innerhalb von 10 Jahren ist gegenüber dem Schuljahr 2014/2015 die Zahl der Schüler um ca. 47 % gestiegen. Der Grundschulteil / die Primarstufe ist um ca. 37 % gewachsen. Besonders deutlich ist das Wachstum mit ca. 69 % Zuwachs im Oberschulbereich / Sekundarstufe I. Das Wachstum liegt in beiden Bereichen deutlich über dem allgemeinen Bevölkerungswachstum von ca. 14 % im gleichen Zeitraum.

[32] Die formelle Bezeichnung der Schulform ist „Oberschule mit Grundschulteil“.

Tabelle 4: Entwicklung der Schülerzahlen 2012 - 2024

	2012/2013	2014/2015	2016/2017	2018/2019	2020/2021	2022/2023	2024/2025
Schülerzahlen gesamt	594	603	666	ca. 730	784	834	886
Davon Grundschule	400	410	433	ca. 500	545	538	560
Davon Oberschule	194	193	233	ca. 230	239	296	326

Quelle: Daten der Otfried-Preußler-Schule, Zahlen für 2018/2019 liegen nicht exakt vor.

Tabelle 5: Prognostizierte Entwicklung der Schülerzahlen 2022 bis 2027 gemäß Schulentwicklungsplanung

	2025/2026	2026/2027
Einschulungszahlen	112	119
Primarstufe (Grundschule)	598	615
Sekundarstufe I (Oberschule)	314	323
Gesamtanzahl der Schüler	912	938

Quelle: Daten aus Landkreis Teltow-Fläming: Schulentwicklungsplanung Landkreis Teltow-Fläming vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2027, Datenübernahme aus Schulprofil S. 136

Die Schulentwicklungsplanung des Landkreises Teltow-Fläming 2022 bis 2027 [33] geht im Betrachtungszeitraum für den Primarstufenbereich zwar von sinkenden Kinderzahlen im Einschulungsalter (-8 %), aber insgesamt um ca. 36,4 % und somit deutlich steigenden Schülerzahlen im Grundschulalter auf 852 Kinder im Schuljahr 2026/2027 aus. Dieser rechnerische Bedarf aus der Gemeinde selbst übersteigt die derzeitige Kapazität im vierzügig angelegten Grundschulbereich von 672 Schulplätzen, die nach dem BbgSchulG hier zulässig wären, deutlich. Die reale Schülerzahl im Primarbereich von 560 sowie bis 2027 prognostizierte Schülerzahl von 615 Schülern liegen deutlich darunter.

Im Bereich der Sekundarstufe I wird mit einem leichten Anstieg um 4,7 % auf 245 Schüler bis 2027 gerechnet. Die reale Schülerzahl an der Otfried-Preußler-Schule liegt mit 326 Schülern im Schuljahr 2024/2025 über dem vom Landkreis prognostizierten Schüleraufkommen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Sekundarstufenbereich ein deutlich größerer Schüleraustausch über die Gemeindegrenzen insbesondere mit Ludwigsfelde und Blankenfelde-

[33] Landkreis Teltow-Fläming: Schulentwicklungsplanung Landkreis Teltow-Fläming vom 1. August 2022 bis 31. Juli 2027, 2022, Datenübernahme aus Kapitel Vorausschätzung der Schülerzahlen S. 36 – 37.

Mahlow erfolgt. Die Oberschule Großbeeren fängt z. B. die derzeitige Unterversorgung mit Sekundarstufe I-Plätzen in Ludwigsfelde auf.

In der Gesamtbilanz wird deutlich, dass ein quantitatives Raumdefizit sowohl im Primarstufen- als auch im Sekundarstufe-I-Bereich besteht. Ein Ausbau der Schulkapazitäten in Trägerschaft der Gemeinde ist daher unumgänglich. Die dringliche Pflichtaufgabe der Kommune, eine ausreichende Schulversorgung bereit zu stellen, wurde auch in Abstimmungsgesprächen in den Jahren 2022 und 2023 zwischen der Gemeinde, dem Landkreis und dem Ministerium für Bildung, Jugend und Sport (MBJS Brandenburg) betont. Zusätzlich zu erwartende Bedarfe, die sich aus verstärktem Einwohnerzuwachs oder einer weiteren Stärkung des inklusiven Schulunterrichts ergeben, sind hier noch nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde plant mittel- bis langfristig die räumliche Verlagerung der Oberschule, um der Grundschule Wachstumsmöglichkeiten im angestammten Gebäude zu ermöglichen. Im Juni 2021 hat die Gemeindevertretung daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ beschlossen. Ein wesentliches Planungsziel ist, an diesem gut in die Siedlungsbereiche des Hauptortes Großbeeren integrierten Standort die Flächenbedarfe für den Ausbau der Schulkapazitäten zu sichern. Die derzeit favorisierte Lösung sieht den Neubau eines Oberschulgebäudes mit Sportstätten auf dem Campus vor. Nach Fertigstellung soll der Oberschulbereich der Otfried-Preußler-Schule in den Neubau verlagert werden. Nach der Verlagerung können die frei gewordenen Kapazitäten auf dem Standort Teltower Straße der Grundschule Wachstumsmöglichkeiten im angestammten Gebäude ermöglichen. Weitere frei gezogene Räume würden dann für die Erweiterung der Hortkapazitäten genutzt.

Die Entwicklung eines neuen Schulstandorts ist in hohem Maß von der regionalen Schulentwicklungsplanung des Landkreises Teltow-Fläming im Einzugsbereich der Kommunen Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow und Großbeeren abhängig.

Einrichtungen der Kindertagesbetreuung

Kinder vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zur Versetzung in die fünfte Klasse haben im Land Brandenburg einen Rechtsanspruch auf Kindertagesbetreuung. Soweit berufliche oder familiäre Bedingungen es erfordern, kann der Anspruch auch auf Kinder in der 5. und 6. Klasse erweitert werden. Die Bereitstellung der Betreuungskapazitäten ist Aufgabe der Gemeinde. Die Nachfrage entwickelt sich synchron zur Einwohnerentwicklung, insbesondere dem Familienzuzug und von Haushaltsgründungen.

Die Gemeinde ist derzeit mit fünf Kindergärten und einem Hort ausgestattet:

- Kita „Heinersdorfer Spatzen“ in kommunaler Trägerschaft (OT Heinersdorf, Heinersdorfer Str. 7); Kapazität: 41 Kinder
- Kita „Löwenzahn“ in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) (Großbeeren, E.-Thälmann-Str. 8); Kapazität: 215 Kinder
- Kita „Sterntaler“ mit Hort in Trägerschaft der Elterninitiative „Sterntaler“ e. V. (Großbeeren, Teltower Str. 24); Kapazität: 100 Kinder
- Kita „Kunterbunt“ als Kindertagesstätte mit integrativem Betreuungsangebot (Großbeeren, Ulmenstr. 1); Kapazität: 102 Kinder

- Kita „Zauberwald“ in kommunaler Trägerschaft (OT Großbeeren, Bahnhofstraße 14; Kapazität 100 Kinder
- Hort „Groß-Bärenkinder“ in kommunaler Trägerschaft (OT Großbeeren, Berliner Straße 1c; Kapazität 356 Kinder
- Tagespflegestellen (Tagesmütter) mit bis zu 5 Betreuungsplätzen ergänzen das Angebot

Aufgrund des anhaltenden Zuzugsdrucks, den perspektivisch geplanten größeren Wohnungsbauvorhaben und dem auch in Zukunft voraussichtlich weiterhin hohen Anteil an jungen Familien der zuziehenden Bevölkerung bleibt der Bedarf am Ausbau der Kindertagesbetreuung voraussichtlich auch bei sinkenden Geburtenraten bestehen. Der Ausbau der U3-Betreuung und der Ganztagsbetreuung für Schulkinder auch über das zehnte Lebensjahr hinaus verstärken die Nachfrage zusätzlich.

Der Landkreis Teltow-Fläming geht in seiner aktuellen Prognose von einem bis 2027 um ca. 19 % steigenden Betreuungsbedarf über alle Altersklassen aus[34]. Im Kindergartenbereich bis zur Einschulung ist demnach ein leicht wachsender Versorgungsengpass auf ca. 42 fehlende Plätze im Jahr 2027, vor allem bei der U-3-Betreuung erkennbar. Vor dem Hintergrund in jüngster Zeit deutschlandweit deutlich gesunkener Geburtenraten können sich hier jedoch auch nicht vorhersehbare Schwankungen ergeben. Gravierender ist der Engpass der Hortbetreuungskapazitäten für Kinder von sechs bis zwölf Jahren, der in den kommenden Jahren bis 2027 auf ca. 100 fehlende Plätze anwachsen könnte.

Tabelle 6: Prognostizierte Entwicklung der Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen bis 2027

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028
0-3 Jahre (Krippe)	170	175	180	185	191	196
3 - 6 Jahre (Kindergarten)	349	359	369	380	392	403
6 - 10 Jahre (Hort)	319	328	338	348	358	369
10 – 12 Jahre (Hort)	22	23	24	24	25	26

Quelle: Daten aus Landkreis Teltow-Fläming: Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming, Fortschreibung für den Zeitraum von 2021/22 bis 2027/28, Stand: 11.05.2022

Die Hotplatz-Versorgung soll durch die Freimachung von Raumkapazitäten am alten Standort der Otfried-Preußler-Schule gewährleistet werden. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen soll

[34] Landkreis Teltow-Fläming: Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung im Landkreis Teltow-Fläming, Fortschreibung für den Zeitraum von 2021/22 bis 2027/28, Stand: 11.05.2022; S. 83.

durch Maßnahmen an den bestehenden Kindergärten gesichert werden. Für die in einem einfach sanierten Zweckbau aus der DDR-Zeit untergebrachte Kita „Heinersdorfer Spatzen“ soll zur Kapazitätserhöhung und verbesserten Einrichtungsqualität ab 2025 ein Ersatzneubau errichtet werden. Die 2021 eröffnete Kita Zauberwald soll bei anhaltenden Engpässen durch einen Anbau oder durch Aufstockung erweitert werden. Bei der Entwicklung der großen geplanten Siedlungszuwachsflächen „Birkenhain“, "Nördliches Ruhlsdorfer Feld – An den Saufichten" und „Heinersdorf Nord“ ist der Neubau zusätzlicher Kitabetreuungskapazitäten, die barrierefrei und ggf. modular erweiterbar und leicht umnutzbar sind, mitzudenken. In städtebaulichen Verträgen in Anlehnung an das Berliner Baulandmodell zur kooperativen Baulandentwicklung sollen Kosten und Pflichten auf einen Vorhaben- bzw. Erschließungsträger vertraglich mit übertragen werden, um die Folgekosten von Wohnimmobilienprojekten zwischen Investoren und Gemeinde aufzuteilen. Bei der Entwicklung der neuen Wohnbauflächen in Birkenhain soll dieses Verfahren erstmals zur Anwendung kommen.

Jugendeinrichtungen

In der Gemeinde wird aktive Jugendarbeit unter Vernetzung von verschiedenen Bereichen geleistet, z. B. zwischen Kitas, Schule (mit Schulsozialarbeitern), Jugendclubs, Sport- und Fördervereinen. Es gibt einen hauptamtlich betreuten Jugendclub „Club 2-five“ mit einer Außenstelle in Diedersdorf.

Seniorenbetreuung und Betreutes Wohnen

Die Seniorenbetreuungseinrichtung des DRK „Graf von Bülow“ ist zentral in Großbeeren gelegen. Sie befindet sich in der Berliner Str. 33, gegenüber dem Ärztehaus, und besitzt Wohneinheiten für 65 Bewohner. Die Betreuungseinrichtung ist voll ausgelastet und führt eine Warteliste.

Weiterhin gibt es einen Seniorentreff in der Lindenstraße 18 in Großbeeren. Aufgrund der veralteten Bausubstanz und der nicht optimalen Lage ist hierfür perspektivisch ein Ersatzneubau an anderer Stelle im Gemeindegebiet angedacht.

Im September 2016 wurde, u. a. als Reaktion auf die Ergebnisse einer gemeindlichen Seniorenumfrage und den auch für Großbeeren prognostizierten demografischen Wandel, erstmalig ein Seniorenbeirat gewählt. Dieser bringt sich seitdem mit hohem Engagement in die Gemeindeentwicklung ein.

Eines der Themen der Seniorenumfrage war die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum mit differenzierten Betreuungs- und Pflegeintensitätsstufen. Im Ergebnis sind 37 % der Befragten interessiert an solchen Angeboten. Nach Aussagen der lokalen Immobilienwirtschaft oder der sozialen Träger im Bereich der Seniorenhilfe ist hier eine deutlich zunehmende Nachfrage zu verzeichnen.

Verschiedene Projekte zur Entwicklung von kombinierten Einrichtungen für betreutes Seniorenwohnen / Pflege durch private bzw. gemeinnützige Betreiber sind in den vergangenen Jahren geprüft worden, konnten jedoch aus verschiedenen Gründen bisher nicht zu konkreten Vorhaben entwickelt werden. Im geplanten Wohngebiet „Nördliches Ruhlsdorfer Feld“ war bislang ein Seniorencampus vorstellbar, das verschiedene Angebote, darunter betreutes, aber auch offenes seniorengerechtes Wohnen, beinhalten sollte.

Das „Haus am Heidefeld“ im Südwesten von Großbeeren ist ein Wohnhaus vom DRK für 24 geistig behinderte Menschen, die dort in kleinen Wohngruppen unter fachgerechter Betreuung weitestgehend selbständig leben.

2.11.2 Kirchliche Einrichtungen

Zum Pfarrsprengel Großbeeren gehören die Gemeinden Großbeeren inklusive Neubeeren (ca. 1.300 Gemeindeglieder), Kleinbeeren (ca. 270 Gemeindeglieder) und Heinersdorf mit seinen Ortslagen Birkenhain und Birkholz (ca. 130 Gemeindeglieder). Die Evangelische Kirchengemeinde Diedersdorf gehört zusammen mit den Kirchengemeinden Blankenfelde, Dahlewitz und Jühnsdorf dem Pfarrsprengel Blankenfelde an. In der Gemeinde befinden sich folgende kirchliche Einrichtungen:

- Evangelische Kirche, Ruhlsdorfer Straße 2, Großbeeren
- Evangelische Feldsteinkirche Kleinbeeren, Dorfstraße, Kleinbeeren
- Evangelische Dorfkirche Diedersdorf, Dorfstraße 24, Diedersdorf

Im Ortsteil Heinersdorf besteht kein Kirchengebäude mehr. Erhalten ist ein aus den Resten der ehemaligen Kirche errichteter Gedenkstein.

2.11.3 Kultureinrichtungen / Denkmäler / Vereinsleben

Aus der historischen Siedlungsentwicklung sind einige charakteristische Bau- und Bodendenkmale erhalten. Sie befinden sich vor allem in den Ortskernen. Die geschützten Bau- und Bodendenkmale sind im Anhang 0 aufgeführt (Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Teltow-Fläming, Stand: 31.12.2023). Weiterhin verfügt die Gemeinde über folgende Gedenkstätten und Denkmäler:

- Rieselfeldanlage
- Original-Mauerteile mit Gedenktafel (OT Heinersdorf)
- Gedenkstein für das ehemalige Dorf Osdorf (OT Heinersdorf, Osdorfer Straße in unmittelbarer Nähe zur Berliner Stadtgrenze)
- Gedenkstein für das Colberger Regiment auf dem alten Kirchhof hinter der Schinkelkirche (OT Großbeeren)
- Kriegerdenkmale vor der mittelalterlichen Kirche (OT Kleinbeeren) und auf dem Dorfanger (OT Diedersdorf)

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass südwestlich der Siedlung Friederikenhof auf einer alten Karte der Flurname „Kapellenberg“ verzeichnet ist. Dort befindet sich eine Geländeerhebung, auf der ehemals eine Kapelle existiert haben könnte.

Der Gemeinde stehen folgende kulturelle Einrichtungen zur Verfügung:

- Drei-Feld-Sport- und Mehrzweckhalle in Großbeeren, in der regelmäßig Kulturveranstaltungen stattfinden

- Gedenkturm Großbeeren mit Museum zur legendären Schlacht bei Großbeeren gegen die napoleonischen Truppen am 23. August 1813
- Heimatstube & Museumsscheune Diedersdorf über das bäuerliche Leben in der Mark Brandenburg in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts
- Privatmuseum "Preußische Traditionen" Großbeeren mit einer Ausstellung zu militärgeschichtlichen Daten und Dokumentationen vom 17. Jahrhundert bis zur Gegenwart

Der Kulturverein Großbeeren koordiniert und organisiert kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde. Zudem gibt es in der Gemeinde vier weitere kulturell orientierte Vereine (Bürgertisch für lebendige Demokratie in Großbeeren e.V., Förderverein Gemeinschaftsleben Diedersdorf e.V., Gemischter Chor Großbeeren e.V., Großbeerener Faschingsclub e.V.).

Die vorhandenen u.a. auch kulturell und sozial genutzten Räume im Seniorentreff und im Gemeindesaal entsprechen aufgrund ihrer Funktionalität und Gestaltung nicht mehr den Ansprüchen an gemeinschaftliche Veranstaltungsräume. Um die Vereinslandschaft und die engagierten Beiräte als Plattform für ehrenamtliches Engagement und ein aktives Gemeindeleben zu stärken, ist die Schaffung von attraktiven Räumlichkeiten ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Die Bündelung von Vereinsräumen, Beratungsangeboten, Seminar- und kleinen Veranstaltungsräumen in einem „Haus der Vereine“ in der Ortsmitte ist in der Diskussion.

Für den Ortsteil Heinersdorf ist die Mitnutzung von Räumlichkeiten im ebenfalls veralteten Kita-Gebäude eine Notlösung. Mit einem in das neu zu errichtende Feuerwehrgebäude integrierten Dorfgemeinschaftshaus werden auch im Ortsteil Heinersdorf die räumlichen Voraussetzungen für ein aktives Kultur- und Gemeinschaftsleben geschaffen.

2.11.4 Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Gemeinde gibt es folgende sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen, die auch z.T. durch Fördervereine unterstützt werden:

- Außenstelle des Polizeireviers Ludwigsfelde, Am Rathaus 2 (Alte Molkerei)
- Bibliothek, Am Rathaus 2 (Förderverein der öffentlichen Bibliothek Großbeeren e.V.)
- 4 Feuerwehrstandorte: Freiwillige Feuerwehr Großbeeren, Freiwillige Feuerwehr Kleinbeeren, Freiwillige Feuerwehr Diedersdorf (Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Diedersdorf), Freiwillige Feuerwehr Heinersdorf

Die Feuerwache Heinersdorf weist nach dem Gefahrenabwehrbedarfsplan der Gemeinde Großbeeren gravierende funktionale Mängel auf und soll ab 2026 durch einen Neubau auf einem 200 Meter weiter östlich gelegenen Grundstück ersetzt werden.

Auch die Hauptfeuerwehr Großbeeren erfüllt die Standards der einschlägigen Richtlinien punktuell nicht mehr. Da mit weiterem Wachstum der Gemeinde zudem Kapazitätsengpässe zunehmen werden, die am bestehenden Standort nicht mehr aufgefangen werden können, ist auch für dieses Gebäude langfristig ein Ersatzneubau an anderer Stelle erforderlich. Die Suche eines geeigneten Standorts ist auch wegen des hohen Flächenbedarfs aufgrund aktueller geforderter Standards und Richtwerte bislang noch nicht abgeschlossen.

Planungsziele Bildung, Gemeinbedarfseinrichtungen und Kultur

- Qualifizierung kultureller Einrichtungen sowie des gemeinschaftlichen Lebens
- Bedarfsgerechte Erweiterungen der Schulkapazitäten
- Bedarfsgerechter Erweiterung des Betreuungsangebotes für Kinder zwischen 0 - 6 Jahren
- Bedarfsgerechter Erweiterung der Ganztagsbetreuung im Grundschulbereich durch weitere Hortkapazitäten
- Bedarfsgerechter Entwicklung von Pflege- und seniorengerechten Wohnangeboten
- Förderung des Vereinslebens und Bürgerengagements in den Ortsteilen
- Ausbau des sozialen Netzwerkes (Dorfgemeinschaft, Senioren, Jugend)
- Schaffung eines zentralen Gemeinde- und Veranstaltungsstandortes in Großbeeren
- Entwicklung des Bildungs-, Kultur- und Sportcampus
- Umsiedlung Feuerwehr Heinersdorf und Weiterentwicklung Feuerwehr Großbeeren

2.12 Grün- und sonstige Freiflächen, Wald

Den größten Gemeindeanteil nehmen landwirtschaftlich genutzte Flächen ein. Die Nutzungsarten Acker und Grünland werden dabei im Wesentlichen durch die naturräumliche Lage auf der Teltow-Hochfläche bzw. in der Nutheniederung bestimmt. Darüber hinaus prägen einige Waldflächen das Landschaftsbild.

Nutzungsgebundene Grünflächen in Siedlungsnähe (z. B. Spielplatz, Parkanlage) leisten einen wichtigen Beitrag für die Wohn- und Lebensqualität der Einwohner Großbeerens. Grünzüge dienen der Trennung und Strukturierung von bestehenden und geplanten Siedlungsflächen. Alleen und Windschutzhecken stellen wichtige gliedernde Landschaftselemente dar, die insbesondere im offenen Landschaftraum an der Berliner Stadtgrenze prägend sind.

Innerhalb der Gemeinde bestehen das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“, das FFH-Gebiet „Genshagener Busch“ sowie zahlreiche geschützte Biotope und Naturdenkmale von hoher ökologischer Wertigkeit. Ein erheblicher Teil des Gemeindegebietes ist als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatschG geschützt. Diese Flächen umfassen vor allem das nördliche, östliche und südliche Gemeindegebiet.

Ca. 21 % der Gesamtfläche der Gemeinde sind Waldflächen im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wurden bereits Aufforstungsmaßnahmen umgesetzt bzw. sind vorgesehen. Diese beinhalten auch die Umwandlung monostrukturierter Kiefernforste. Eine Vermehrung von Waldflächen ist insbesondere zur weiteren Arrondierung und zum Lückenschluss von Verbundfunktionen denkbar. Einschränkungen ergeben sich durch artenschutzrechtliche Vorgaben zum Erhalt von Offenlandflächen. In den dargestellten Waldflächen befinden sich neben den walddienenden Flächen auch Neuwaldflächen, die zukünftig auf bisherigen Nicht-Waldflächen aufgebaut werden sollen, um z. B. dem Ausgleich bei Waldumwandlungen zu dienen.

Einen besonderen Schwerpunkt der Freiraumnutzung stellt die Pferdehaltung beziehungsweise der Reit- und Pferdesport dar. In den Ortsteilen der Gemeinde Großbeeren haben sich

verschiedene Pferdepensionen und Reitsportanlagen etabliert. Darüber hinaus erfolgt sowohl im Außenbereich als auch im siedlungsnahen Bereich eine private Pferdehaltung aus Hobbygründen.

Mit der zunehmenden Pferdehaltung und der damit verbundenen Flächennutzung gehen teilweise Nutzungskonflikte im Freiraum sowie im Übergangsbereich zu Siedlungsflächen einher. Betroffen sind insbesondere sensible Freiraumbereiche und Landschaftsschutzgebiete, in denen Nutzungen zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen beziehungsweise den Schutzzielen entgegenstehen können (vgl. Kapitel I 5.4 Pferdehaltung und Reitsport).

Aufgrund der Flächennutzung und der Siedlungsstruktur bestehen im Umfeld der Siedlungskörper umfangreiche Freiraumpotenziale, auch wenn diese nicht in allen Bereichen gleichermaßen für Erholungs- und Freizeitnutzungen geeignet sind. Die Gemeinde verfolgt daher bspw. über das Projekt „Grüne Welle“ entlang des Lilograbens das Ziel, Freiraumstrukturen für die Naherholung aufzuwerten und zu erschließen. Zudem werden Ausgleichsflächen des Güterverkehrszentrums (GVZ) multifunktional auch für die Naherholung genutzt.

Im Siedlungsgebiet befinden sich Grünflächen auf den Privatgrundstücken (EFH-Gebiete) und in Form öffentlicher Spielplätze und Grünflächen, die fast in jedem Wohnbauflächen-Bebauungsplan (bzw. VEP) festgesetzt sind. Auch bei der Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete werden öffentliche Spielplätze und Grünflächen in die Siedlungen integriert.

Planungsziele Grün und sonstige Freiflächen, Wald

- Erhaltung der offenen Landschaft zwischen dem südlichen Stadtgebiet von Berlin über Birkholz und Kleinbeeren bis Diedersdorf, gleichzeitig Strukturierung durch Gehölzpflanzung (linear und flächig)
- Vermeidung von Zersiedelung und weiterer Zerschneidung der Landschaft in den sensiblen, wertvollen Landschaftsbereichen vor allem im östlichen Gemeindegebiet durch Verkehrstrassen
- Erhalt landschaftsprägender Gehölze und Gestaltung einer durchgängigen Parklandschaft um die Ortsteile Großbeeren und Heinersdorf herum, mit Wegeführungen zur Anbindung an das umgebende Wegenetz
- Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung von Grün- und Spielflächen
- Entwicklung und Sicherung von Freiräumen, Grünachsen und Grünzäsuren („Grüne Gemeinde“, „Ort der Alleen“, Biotopverbund Gutspark Heinersdorf)
- Ökologische Aufwertung der Landschaftsräume (z. B. Ausgleichsflächen, Pufferzonen zum GVZ, Eingrünung GVZ und im Bereich der neuen Siedlungsflächen in Heinersdorf Nord)
- Erhalt und Neuentwicklung von Waldbeständen auf geeigneten Flächen
- Steuerung der Pferdehaltung und des Reitsports zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in sensiblen Freiräumen und Landschaftsschutzgebieten

2.13 Verkehr / Lärmschutz

2.13.1 ÖPNV

Die schienenseitige ÖPNV-Anbindung erfolgt über den Regionalverkehr auf der Anhalter Bahn. Vom Bahnhof Großbeeren bestehen Verbindungen im Regionalverkehr in Richtung Berlin sowie

in Richtung Ludwigsfelde, Luckenwalde und Jüterbog. Der Berliner Hauptbahnhof ist mit dem Regionalexpress RE3 in ca. 19 Minuten erreichbar und damit deutlich schneller als mit dem motorisierten Individualverkehr. Die Schienenanbindung der Gemeinde ist insgesamt als gut zu bewerten. Verbesserungsbedarf besteht hinsichtlich der Taktfrequenz des Regionalverkehrs; derzeit besteht überwiegend ein Stundentakt.

Ergänzende regionale Bahnverknüpfungen bestehen über die Bahnhöfe Teltow, Ludwigsfelde, Ludwigsfelde-Struveshof und Blankenfelde. Die nächstgelegenen S-Bahn-Stationen Teltow Stadt, Lichterfelde Süd (S25) sowie Blankenfelde und Mahlow (beide S2) befinden sich in räumlicher Nähe zur Gemeinde und werden durch Buslinien angebunden.

Das Gemeindegebiet wird derzeit durch die Buslinien 600 (Waßmannsdorf – Teltow), 621 (Ludwigsfelde – S Teltow Stadt), 703 (Neubeeren – Großbeeren – Ludwigsfelde), 704 (S Blankenfelde – Großbeeren – Kleinbeeren – S Teltow Stadt), 710 (S Buckower Chaussee – Bahnhof Ludwigsfelde), 711 (S Buckower Chaussee – Großbeeren GVZ – Heidering) sowie 720 (Waßmannsdorf – Blankenfelde – Großbeeren – Ludwigsfelde) erschlossen.

Die Pendlerverflechtungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Güterverkehrszentrum (GVZ) und den dort vorhandenen Arbeitsplätzen, sowie der Schülerverkehr sind auf ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot angewiesen. Vor diesem Hintergrund sind Verbesserungen hinsichtlich der Taktfrequenz und Beförderungskapazitäten der jeweiligen Verkehrsträger anzustreben. Darüber hinaus sind die ÖPNV-Verbindungen insbesondere in westlicher Richtung nach Potsdam sowie in östlicher Richtung zum Flughafen BER weiter auszubauen.

Mit der Intention, die Tangentialverbindungen im Berliner Umland aufzuwerten wurde 2025 eine Potenzialstudie zu neuen Haltepunkten an Knotenpunkten des Berliner Außenrings mit den aus Berlin führenden Radialstrecken erarbeitet. Initiator war das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg. Die Potenzialstudie hat zehn Standorte vertiefend untersucht, darunter auch den Knotenpunkt Genshagener Heide Anhalter Bahn/Außenring auf Großbeerener Gemeindegebiet. Die Bewertung des Entwicklungspotenzials an diesem Standort fällt uneinheitlich aus. Von der Gemeinde Großbeeren wurde zudem die Prüfung eines Haltepunkts in Diedersdorf angeregt. Für den Flächennutzungsplan relevante Ergebnisse oder durch die Gemeinde Großbeeren aktiv weiter verfolgte Maßnahmen ergeben sich aus dieser Studie noch nicht. Eine vertiefende Studie des Kommunalen Nachbarschaftsforums soll ggf. ab Ende 2026 durchgeführt werden.

Seit 2020 ist das sogenannte „Nordraumkonzept“ für den Busverkehr im nördlichen Landkreis Teltow-Fläming in mehreren Stufen in Umsetzung. Ziel ist es, die Busverkehrsleistungen im Berliner Umlandverkehr und im Tangentialverkehr aus Richtung Potsdam und Teltow zum Flughafen BER zu erhöhen. Über attraktivere Linienführungen, Anschlüsse und Taktdichten soll eine deutliche Qualitätssteigerung im ÖPNV erzielt werden. Eine der jüngsten Schlüsselmaßnahmen hierzu war die Anlage eines im April 2024 in Betrieb genommenen Busknotens Großbeeren – Hauptstraße/GVZ, an dem die Umsteigemöglichkeiten zentralisiert und damit eine Verbesserung des Mobilitätsangebotes erreicht werden sollen.

Bei Siedlungserweiterungen ist die Erreichbarkeit mittels ÖPNV mitzudenken. Verschlechterungen der Verbindungsqualität sind zu vermeiden bzw. durch optimierte Vernetzung der bestehenden Angebote zu kompensieren.

Die im Entwurf der Mobilitätsstrategie 2030 des Landes als Ziel formulierte 15-Minuten-Taktung des Schienenpersonennahverkehrs im Berliner Umland wird seitens der Gemeinde unterstützt. Um der Lage des Bahnhofs Großbeeren Rechnung zu tragen, muss die Verknüpfung zw. dem Schienenpersonennahverkehr und anderen Verkehrsmitteln (ÖPNV, MIV, Rad) verbessert werden. Der barrierefreie Ausbau, Bike & Ride-Anlagen, E-Lademöglichkeiten, die Beleuchtung des Weges zum Bahnhof wurden bereits umgesetzt. Im Busverkehr sind alternative Modelle wie ein autonomer Bus-Shuttle im GVZ zur Überwindung der „letzten Meile“ oder ein Rufbussystem in der Prüfung.

Das 2021 von der Gemeinde beschlossene Verkehrsentwicklungskonzept bildet die Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung im Bereich Verkehr/Mobilität.

2.13.2 Straßenverkehr

Mit dem Ausbau des Verkehrsnetzes, der aus dem Bedeutungsgewinn als Wohn- und Wirtschaftsstandort aufgrund ihrer Lage im engeren Verflechtungsraum von Berlin und im Entwicklungsraum des Flughafens Berlin Brandenburg resultiert, erfolgte eine Verbesserung der Erreichbarkeit.

Durch die Bundesstraße 101, die als Ortsumgehung den Ortskern vom Durchgangsverkehr entlastet, und durch die Landesstraßen 40, 76 und 794, die Kreisstraßen K 7239 und K 7241 verfügt Großbeeren über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur, die eine schnelle Erreichbarkeit in die umliegenden Städte, z. B. Berlin oder in die Landeshauptstadt Potsdam, und zum 14 km entfernten Großflughafen BER ermöglicht.

Die weiträumigen Verkehrstrassen im Gemeindegebiet wirken jedoch zum Teil als erhebliche Barrieren, zerschneiden den Landschaftsraum und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Die Zunahme des Verkehrs führt zu steigenden Immissionen und Emissionen, für deren Einschränkung zukünftig weitere Maßnahmen geprüft werden sollten. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungskonzeptes wurden sowohl die Themen Verkehrsvermeidung und -verminderung, Stärkung des Umweltverbundes und Elektromobilität bearbeitet.

Die Ortslage Großbeeren ist nach aktueller Kenntnis nicht von LKW-Mautumgehungsverkehren betroffen. Der LKW-Anteil auf den innerörtlichen Straßen ist gering. Um die Anbindung des GVZ an das übergeordnete Straßennetz weiter zu verbessern, wird eine Erweiterung der Anschlussstelle Süd („Spaghettiknoten“) um eine neue Zufahrt auf die B 101 in Richtung Berlin geplant.

Osdorfer Straße

Die Osdorfer Straße stellt die kürzeste Direktverbindung zu den Berliner Stadtteilen Dahlem, Lichterfelde und Zehlendorf und dem Flughafen BER dar. Sie wird täglich von über 10.000 Kraftfahrzeugen befahren. Der Ausbaustand der Straße, insbesondere der schmale Straßenquerschnitt mit Allleebäumen ohne begleitende Fuß- und Radwege, ist mit dieser Belastung nicht vereinbar. Die Osdorfer Straße ist daher für den LKW-Verkehr nicht zugelassen und auch eine verkehrlich sinnvolle Buslinienführung von Steglitz über die Osdorfer Straße nach Großbeeren ist derzeit nicht möglich. Die in Berlin Lichterfelde Süd geplante Wohnbebauung mit 2.500 Wohneinheiten und die Entwicklung von Großbeeren werden tendenziell zu einer weiteren Verkehrszunahme (auch) auf der Osdorfer Straße führen.

Der Ausbau der Osdorfer Straße als überörtliche Straßenverbindung zwischen Berlin und dem südlichen Berliner Umland war und ist Gegenstand von Abstimmungen zwischen dem Landkreis, den beteiligten Berliner Senatsverwaltungen, dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf und der Gemeinde Großbeeren. Im Jahr 2008 erfolgte im Rahmen des Dialogforums zum Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (GSK FU BBI) seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der Länder Brandenburg und Berlin die Aufnahme des erforderlichen Straßenausbaus und der Herstellung eines gesonderten Fuß- und Fahrradweges als sogenanntes dringendes Handlungserfordernis in den Planungsatlas FU BBI. Dieses Handlungserfordernis wurde in der Evaluierung des GSK im Jahr 2016 und der Fortschreibung des GSK im Jahr 2021 bestätigt und priorisiert (vgl. Kapitel I 2.3.4 Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030).

Die Gemeinde Großbeeren hat daher eine bedarfsgerechte Ausbauplanung für die Osdorfer Straße erstellt. Diese sieht vor, eine neue Trasse westlich der alten anzulegen und die Bestandstrasse in einen überörtlichen Radweg umzuwandeln. Zur Verknüpfung mit der Ortslage Heinersdorf und der neuen Osdorfer Straße / Anbindung an die B 101 ist ein Kreisverkehr vorgesehen.

Die Genehmigungsplanung hat ein Beteiligungs- und Abwägungsverfahren in Anlehnung an die Bauleitplanung durchlaufen und wurde von der Gemeindevertretung am 14.02.2022 beschlossen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes für den Trassenverlauf wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Finanzierung des Straßenbaus ist nur bei einer Beteiligung des Landes bzw. des Landkreises darstellbar. Eine Aufstufung der Straße entsprechend ihrer Funktion und Frequentierung wurde bislang seitens des Landes abgelehnt

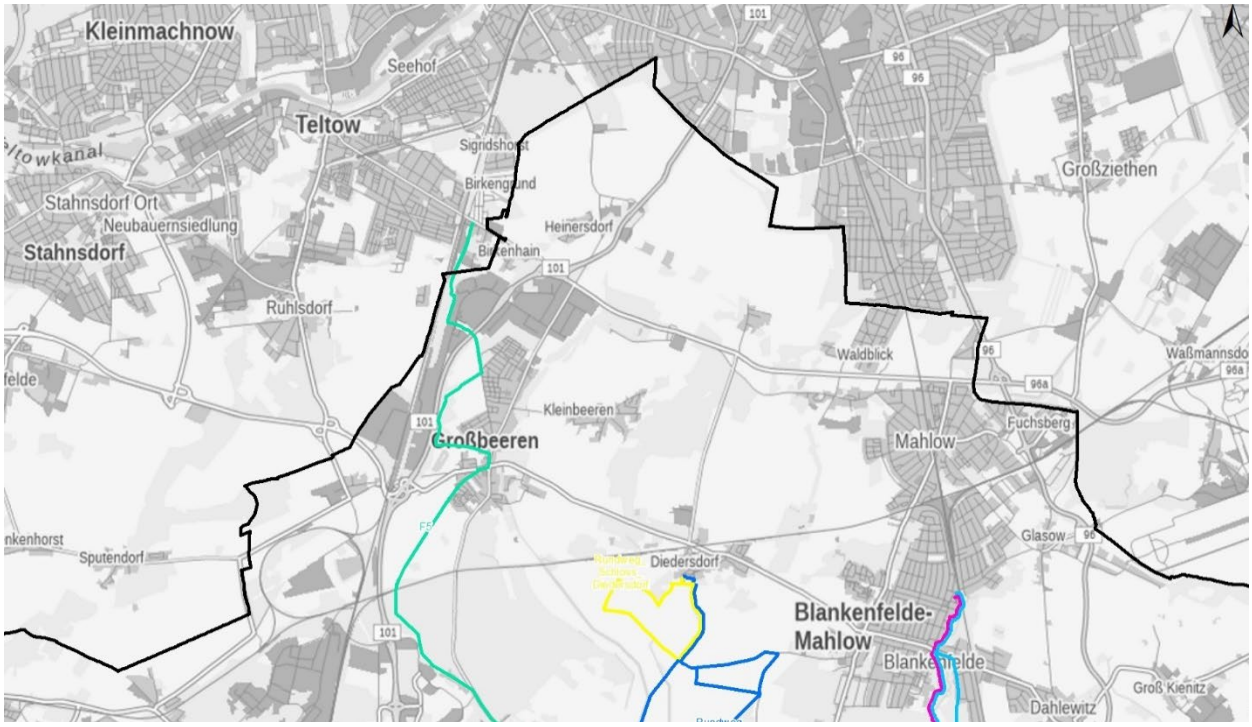
2.13.3 Rad- und Wanderwegenetz

Der Landschaftsraum von Großbeeren wird aufgrund seiner Lage an den städtischen Berliner Verdichtungsgebieten nicht nur von der örtlichen Bevölkerung, sondern auch von den umliegenden Einwohnern stark zur Erholung genutzt. Von Großbeeren aus besteht ein Netz aus Rad- und Fußwegen mit Verbindung an den Mauerweg entlang der Stadtgrenze von Berlin. Der Mauerweg verläuft innerhalb der Großbeerener Gemarkung. Das Wegenetz erschließt wichtige Punkte von touristischem Interesse, wie das Schloss Diedersdorf sowie die historisch bedeutenden Denkmale in Großbeeren (Schinkelkirche, Bülowpyramide, Gedenkturm und Rieselfelder).

Als genehmigte Wanderwege bestehen drei innerhalb der Gemeinde:

- Fontanewanderweg F5 (türkis)
- Rundwanderweg Schloss Diedersdorf (gelb)
- Rundwanderweg Schwanensee (blau)

Abbildung 18: Wanderwege



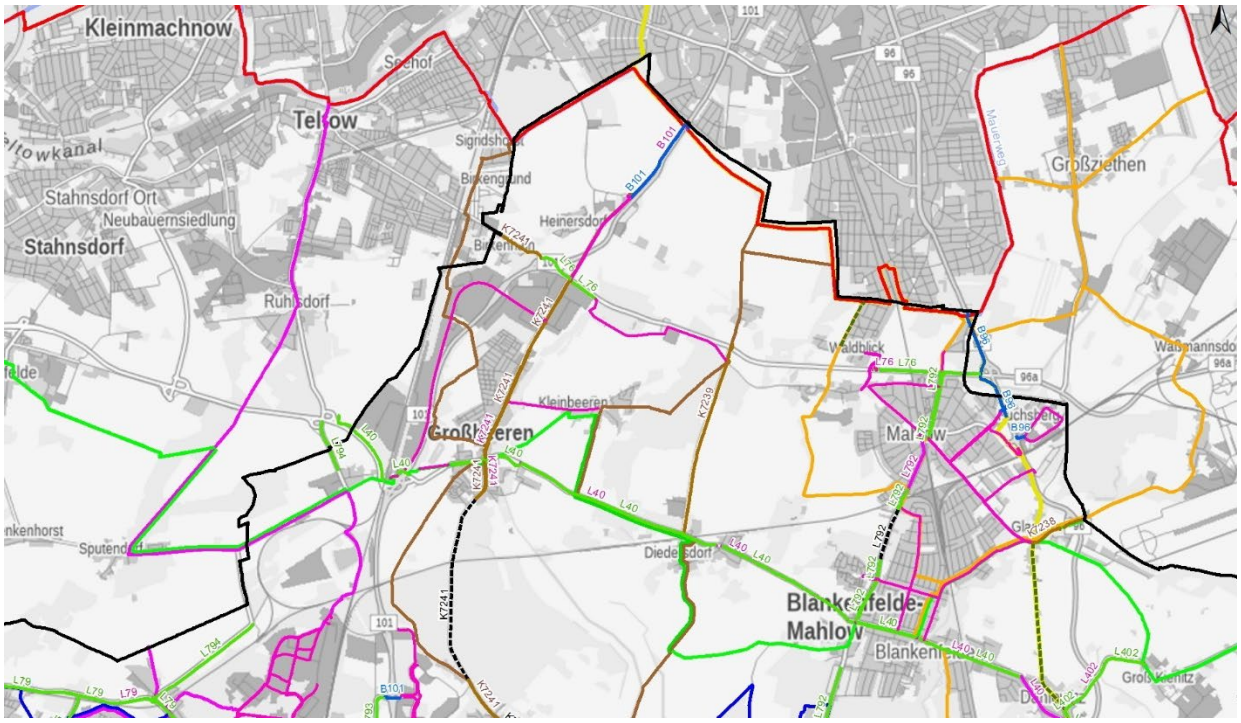
Quelle: www.geoportal.teltow-flaeming.de

Fahrrad- und Fußwege sind in der Gemeinde innerorts voneinander getrennt angelegt und außerorts überwiegend als ein gemeinsamer Weg vorhanden.

Folgende touristische, offizielle Radwege verlaufen durch die Gemeine Großbeeren:

- Storchenroute
- Havel-Dahme-Weg
- Teltow-Nuthetal-Route
- Zülow-Route
- Mauerweg

Abbildung 19: Radrouten



Quelle: www.geoportal.teltow-flaeming.de

Die Stärkung des Alltagsradverkehrs innerhalb des Gemeindegebiets, aber auch in die Nachbarkommunen, ist ein wichtiger Baustein für eine klimagerechtere Mobilität.

Die Ortsteile sind weitestgehend über straßenbegleitende Radwege miteinander verbunden. Auch der Bahnhof ist entkoppelt vom Kfz-Verkehr mit dem Rad zu erreichen.

Verbindungen von Großbeeren mit benachbarten Kommunen, die ein hohes Radverkehrspotenzial aufweisen sind:

- Berlin-Lichterfelde - Großbeeren
- Berlin-Marienfelde – Großbeeren
- Teltow – GVZ Großbeeren
- Teltow – Birkenhain – Großbeeren (entlang L 76)
- Ludwigsfelde - Großbeeren
- Mahlow – GVZ Großbeeren

Es empfiehlt sich, das Fuß- und Radwegenetz weiter auszubauen und in Teilbereichen zu ergänzen.

Ein Radwegekonzept mit überörtlichem Bezug wurde im Dezember 2023 vom Landkreis Teltow-Fläming für das gesamte Kreisgebiet beschlossen. Die Daten zeigen, dass stark frequentierte Außerortsverbindungen überwiegend im Norden des Landkreises liegen. Zudem wird vom

Dialogforum BER aktuell ein Radverkehrskonzept für das Flughafenumfeld erarbeitet. Bedeutende Verbindungen, welche die Region mit Berlin vernetzen, führen durch Großbeeren. Blankenfelde – Diedersdorf – Großbeeren - Sputendorf (entlang L 40).

Vorschläge gab es zudem bereits im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungsplans 2020 (GEP). U.a. ist ein abschnittsweiser Ausbau des Weges am Mahlower Seegraben und die Fortführung in südliche Richtung bis Diedersdorf als Planungsziel aufgenommen worden. Weiterhin sollen entlang der Wegeverbindung zwischen Mahlow und Diedersdorf bestehende Beschilderungen ergänzt bzw. neu errichtet werden.

Insbesondere die Anbindung nach Westen ist verbesserungswürdig. Hier bestehen bereits Planungen der übergeordneten Straßenbaulastträger entlang der K 7241 als Radverkehrsanbindung nach Genshagen, bzw. wurde in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Ludwigsfelde und der Gemeinde Großbeeren eine geradlinige Alternativroute über die Rieselfelder erarbeitet.

Eine deutliche Verbesserung der Radverkehrsanbindung in Richtung Berlin-Steglitz kann im Zuge des Neubaus der Osdorfer Straße (vgl. Kapitel I 2.13.2 Straßenverkehr) erreicht werden.

Für den Lückenschluss zwischen dem Bahnhof und Neubeeren liegt eine Entwurfsplanung vor.

2.13.4 Lärmschutz

Die Lärmbelastung im Gemeindegebiet stellt sich gemäß Lärmkartierung (vgl. Kapitel I 2.4.5 Lärmaktionsplanung) teilräumlich sehr unterschiedlich dar. Mit der Gesamtlärmbetrachtung werden die drei Verkehrslärmquellen Straßen-, Schienen- und Luftverkehr zusammengeführt. Das räumliche Bild der Gesamtlärmbelastung ist vor allem durch die Hauptverkehrsstraßen B 101, L 40, L 76, L 794, K 7239 und K 7241 sowie die Eisenbahnstrecken bestimmt. Die Isophonen des Fluglärms wirken sich im Bereich Diedersdorf in der Überlagerung mit diesen Lärmimmissionen aus, treten jedoch sowohl in den Pegelstärken als auch in der räumlichen Ausdehnung hinter Straßen- und Schienenlärm zurück. Insbesondere entlang des ehemaligen Mauerstreifens an der heuteigen Berliner Stadtgrenze bestehen größere Landschaftsräume mit sehr geringer Lärmbelastung. Von den besiedelten Gemeindebereichen sind Birkholz und Kleinbeeren als ruhige Wohnlagen hervorzuheben.[35] Besondere Belastungen bestehen im Bereich GVZ und im Siedlungsbereich Diedersdorf, wo sich Bahn-, Flug- und Straßenlärmimmissionen überlagern.

Im Flächennutzungsplan wird eine Abschätzung der Lärmbelastungen und möglichen Konflikten vorgenommen. Der Nachweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch den Straßenverkehrslärm und das Gewerbe des GVZ ist auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung für die entsprechenden neuen Wohnbauflächen zu erbringen. Dies würde z. B. die Siedlungszuwachsfläche Nördliches Ruhlsdorfer Feld am westlichen Ortsrand von Großbeeren betreffen. Zu den Gewerbeflächen des GVZ wird hier ein Mindestabstand von ca. 440 m eingehalten.

[35] Ggf. treten hier Lärmemissionen aus Wohnnutzung, Gewerbe oder Landwirtschaft (Reiterhöfe) auf, die nicht erfasst sind.

Einfluss des Flugverkehrs durch den Flughafen Berlin-Brandenburg (BER)

Die Gemeinde Großbeeren ist von Fluglärm des Flughafens BER betroffen, dies gilt im besonderen Maße für den Ortsteil Diedersdorf.

Nach dem FlugLärmG in Verbindung mit den Berechnungen zu den Lärmschutzzonen wurden im Planfeststellungsbeschluss (PFB) vom 13.08.2004 und dem Planergänzungsbeschluss (PEB) vom 20.10.2009 zum „Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin Schönefeld" Konturen für die Lärmschutzzonen festgelegt, die auch die Gemeinde Großbeeren, speziell den Ort Diedersdorf, berühren. Die im PFB/PEB dargestellten Isochronen des Tag- und Nachtschutzgebietes sind in die Planzeichnung übernommen. Diese Lärmschutzzonen verpflichten Bauwillige zur Einhaltung der Lärmschutzziele durch den Einbau entsprechender Schallschutzmaßnahmen.

Gemäß PFB/PEB dürfen in der Zeit von 23:30 Uhr bis 5:30 Uhr keine Luftfahrzeuge starten oder landen. In dieser Zeit sind nur bestimmte festgelegte Ausnahmen zulässig. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr dürfen nur bestimmte Flugzeugtypen starten oder landen bzw. nur zugelassene Ausnahmen. Ferner ist die Anzahl der nächtlichen Flugbewegungen von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr zahlenmäßig begrenzt und unterliegt weiteren Festlegungen. Die maximale Anzahl der Nachtverkehrszahlen ist unter Beachtung der vorherigen Beschränkungen ferner nach Flugplanperioden (Sommer- und Winterflugplanperiode) begrenzt.

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) (vgl. Kapitel I 2.3.2) wurde der Ortsteil Diedersdorf als Bereich mit "planungsbezogener Siedlungsbeschränkung" ausgewiesen. Dadurch sollen Konflikte zwischen angrenzenden Siedlungstätigkeiten und lärmverursachenden Flughafennutzung minimiert werden, indem der Zuwachs an Wohnnutzungen und lärmempfindlichen Einrichtungen innerhalb dieser Zone begrenzt wird. Im Flächennutzungsplan erfolgt keine neue Wohnbauflächenausweisung in diesem Bereich. Es werden lediglich die Bestandssiedlungen sowie planungsrechtlich vor Inkrafttreten des LEP FS gesicherte Wohnbaustandorte entsprechend ihren tatsächlichen oder planungsrechtlich zulässigen Nutzungsstrukturen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festlegung der An- und Abflugverfahren ist nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen. Die Flugrouten werden vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach Vorarbeiten der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) durch eine Rechtsverordnung des Bundes verbindlich festgelegt. Erstmalig geschah dies mit der LuftVODV 247 vom 10.02.2012.

Durch das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 19.09.2013 (OVG 11 A 4.13), das zwischenzeitlich vom BVerwG bestätigt wurde (BVerwG 4 C 37.13), ist in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr eine direkte Überfliegung von Blankenfelde-Mahlows nicht zulässig. Daher werden für diese wenigen Flugbewegungen weiterhin alternative Umfliegungsmöglichkeiten diskutiert. In der Lärmaktionsplanung der 4. Runde für den Flughafen BER finden sich dazu konkrete Vorschläge. Grundsätzlich führen nahezu alle in die engere Auswahl kommenden Flugroutenkonzepte, die Blankenfelde-Mahlow entlasten, auch für den besonders betroffenen Großbeerener Ortsteil Diedersdorf zu einer Entlastung, da der Flugverkehr auf weiter südlich liegende Roten verlagert würde.

Bis zum 31.10.2020 war am gleichen Standort der Vorgängerflughafen Berlin-Schönefeld (SXF) im Betrieb. Im Spitzenjahr 2018 erfolgten hier 105.955 Flugbewegungen. Am 31.10.2020 wurde der Betrieb auf den neuen Großflughafen BER umgestellt. Die Prognose ging für 2023 von 318.913

Flugbewegungen aus. Aufgrund der im Zuge der COVID19-Pandemie und der resultierenden Wirtschaftskrise drastisch eingebrochenen Flugverkehrszahlen hatte der Flughafen diese prognostizierte Auslastung und Flugintensität bei weitem nicht erreicht. Tatsächlich fanden im Jahr 2022 nur 108.886 Flugbewegungen statt.

Insgesamt starteten und landeten 2025 ca. 185.000 Flugzeuge am BER. Das waren ca. 2.500 mehr als im Vorjahr (+1,4 %), aber über 30 % weniger als 2019 und somit weiterhin deutlich unterhalb der Prognose.

Diese im Vergleich zu den ursprünglichen Prognosen deutlich geringeren Flugbewegungszahlen haben bislang zu einer entsprechenden Lärmentlastung der Gemeinde Großbeeren geführt. Mittlerweile wird jedoch auch die Nordbahn des Flughafens BER im regulären Betrieb vollständig genutzt. Für die tatsächliche Lärmbelastung im Regelbetrieb liegen derzeit noch keine belastbaren Messungen vor.

Am Flughafen ist die Gemeinde Großbeeren zu 2/3 des Jahres von abfliegenden und zu 1/3 von landenden Luftfahrzeugen auf der Nordbahn betroffen. Bei den Landungen werden die Flugzeuge in der Regel westlich von Ludwigsfelde auf den Endanflug geführt, um dann im Geradeausanflug die letzten ca. 20 Kilometer bis zur Landung zu fliegen. Bei diesen Anflügen auf die Nordbahn wird der Ortsteil Diedersdorf in einer Höhe von ca. 450 Metern überflogen. Die Flugverfahren für startende Luftfahrzeuge führen ebenfalls direkt über Diedersdorf und dann etwa mittig zwischen Genshagen und Großbeeren hindurch, wobei hierbei die Korridorbreite bis an die beiden Ortsteile heranreicht.

Aus luftrechtlicher Sicht kann von den Abflugrouten ab einer Flughöhe von 1.500 Metern auf Anweisung des Lotsen regelmäßig abgewichen werden. Diese Flughöhe wird bei dem derzeitigen Flugzeugmix in der Regel zwischen Diedersdorf und Ludwigsfelde erreicht. Maßgeblich wird dies durch verschiedene Faktoren, wie z. B. Wetter, Beladung des Luftfahrzeugs, individuelle Triebwerksleistung, Handling des Piloten, Vorgaben durch die Flugsicherung, Verfahrensvorschriften der Fluggesellschaften usw., beeinflusst. Sollten zukünftig vermehrt größere Luftfahrzeuge zum Einsatz kommen, werden diese aufgrund ihres Gewichtes in der Regel langsamer steigen. Dies führt dann zu einer Verschiebung der Erreichung von 1.500 Meter als Flughöhe in Richtung Ludwigsfelde und darüber hinaus.

Im Bereich von Diedersdorf erreichen nach Angaben des Landkreises nur einige Luftverkehrsfahrzeuge bei Abflügen tatsächlich die 1.500 Meter. Es wird eine Überflughöhe zwischen 1.000 - 1.500 Metern erreicht. Aufgrund der Überflugsituation in Diedersdorf und der daraufhin erlassenen Siedlungsbeschränkung ist auch unter Fluglärmaspekten im Ortsteil Diedersdorf von einer weiteren Siedlungsentwicklung über dem bestehenden Planungsrecht hinaus abzusehen.

Da über die Nordbahn des Flughafens u. a. die Anbindung an das Flugstreckennetz in nördlicher Richtung erfolgt, kommt es im gesamten Gemeindegebiet zu einzelnen Überflügen bei Nutzung der En-route clearance-Option (vorzeitiges Verlassen der Flugroute). Die Anzahl und Verteilung variieren hierbei in Abhängigkeit von anderen Parametern (z. B. allgemeine Verkehrssituation, Zeitpunkt der Anfrage durch den Piloten, Kurvenradius). Diese wenigen Überflüge, wie auch die noch selteneren Nachtflüge, die Blankenfelde-Mahlow zu umgehen haben, sind jedoch in der Gesamtwirkung für Großbeeren zu vernachlässigen.

Planungsziele Verkehr / Lärmschutz

- Ergänzung des überörtlichen Verkehrsnetzes durch Ausbau der Osdorfer Straße und Erweiterung der Anschlussstelle Süd („Spaghettiknoten“)
- Optimierung des ÖPNV-Angebotes entsprechend dem Nordraumkonzept des Landkreises Teltow-Fläming mit dem Ziel verbesserter Taktfrequenzen, leistungsfähiger Tangentialverbindungen sowie einer besseren Anbindung an Potsdam, Berlin und den Flughafen BER
- Ausbau und Netzschluss des Rad-, Wander- und Reitwegenetzes zur Förderung des Alltags- und Freizeitverkehrs sowie der interkommunalen Vernetzung
- Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Lärmaktionsplans zur Reduzierung der Belastungen durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie zum Schutz ruhiger Wohn- und Landschaftsräume
- Entwicklung des Bahnhofs Großbeeren als intermodalen Mobilitätsknoten mit verbesserter Verknüpfung von Bahn, Bus, Bike & Ride und Park & Ride
- Entwicklung intelligenter Mobilitätsangebote (Rufbus, autonome Shuttles)

2.14 Klimaschutz / Ver- und Entsorgung

Dem Klimaschutz kommt in der gemeindlichen Planung eine besondere Rolle zu. Die Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung dazu verpflichtet, besondere Vorkehrungen zum Klimaschutz zu treffen. So wird es im Flächennutzungsplan erforderlich, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b) und c) BauGB Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

2.14.1 Energie

Im Verlauf der Bearbeitung des Flächennutzungsplans wurde im Bereich Klimaschutz bzw. Energiewende vor allem durch bundesrechtliche Gesetzeserlasse eine umfassende Transformation eingeleitet. Bereits im Jahr 2011 erließ die Bundesregierung eine Gesetzesnovelle, die zur Beschleunigung der Energiewende führen sollte. Doch durch den Beschluss des neuen Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) im Juni 2021, mit dem das deutsche Treibhausgasminderungsziel für das Jahr 2030 auf minus 65 Prozent gegenüber 1990 deutlich angehoben wurde, wurde ein neuer hoher Handlungsdruck ausgelöst. Ein weiterer Treiber ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) (vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Mai 2023 (BGBl. 2023 I S. 133)). In § 2 des EEG wird dargestellt, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie der dazugehörenden Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. In der Schutzgüterabwägung müssen die erneuerbaren Energien zukünftig als vorrangiger Belang eingestellt werden. Weiterhin zu nennen sind das Gebäudeenergiegesetz, das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, das Energiewirtschaftsgesetz sowie das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz.

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, ist der beschleunigte Ausbau erneuerbarer Energien unumgänglich. Seit 2022 ist durch den Krieg in der Ukraine und die Notwendigkeit, die

Abhängigkeit von russischen Gaslieferungen zu reduzieren, ein weiterer Handlungsdruck entfacht worden. Die im Zuge dessen erlassene Energienovelle im Jahr 2022 beinhaltet auch das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“, mit dem der Ausbau von Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen beschleunigt werden soll.

Für den Flächennutzungsplan ergeben sich daraus im Wesentlichen Auswirkungen auf die Planung von Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen. Die Gemeinde ist, wie die meisten Kommunen in Deutschland, mit der Anforderung konfrontiert, die Flächen für diese oft stark raumwirksamen technischen Infrastrukturen zum Ausbau erneuerbarer Energien bereitzustellen, bzw. ihre Entwicklung verträglich zu steuern. Die Dynamik ist in den beiden für Großbeeren besonders relevanten erneuerbaren Energiesegmenten Solar- und Windenergie sehr hoch. Der Planungsdruck entsteht neben den gesetzlichen Vorgaben auch durch die stark zunehmende Flächennachfrage und die Investitionsinteressen der privaten Energiewirtschaft. Es besteht ein hoher Ansiedlungsdruck.

In den letzten Jahren wurden in der Gemeinde die Nutzung von alternativen Energien im Stromsektor bereits deutlich verstärkt. Die Gemeinde besitzt einen guten Ausstattungsgrad an technischer Infrastruktur. Im Jahr 2021 war eine installierte Leistung von 30.800 MWh im Gemeindegebiet vorhanden, die bilanziell einem Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch der Gemeinde von ca. 46 % entspräche.[36]

Windenergie

Die gesetzlich verankerten Flächenziele durch das seit 2023 geltende Windenergieflächenbedarfsgesetz (sogenanntes Wind-an-Land-Gesetz) geben vor, dass bis Ende 2032 zwei Prozent des Bundesgebietes für die Windenergie zur Verfügung gestellt werden. Für die Länder werden abhängig von Größe, Topografie und Siedlungsdichte differenzierte Zielwerte vorgegeben. Als Zwischenziel sollen bis 2027 1,4 Prozent für Windenergiegebiete zur Verfügung stehen. Dieses bundespolitische Ziel wurde im Brandenburgischen Flächenzielgesetz – BbgFzG vom 2. März 2023 auf 1,8 Prozent der Landesfläche bis 2027 und 2,2 Prozent bis zum Jahr 2032 konkretisiert. Sofern diese Flächenziele fristgerecht erreicht werden, sind Windenergieanlagen im Außenbereich nur noch in den ausgewiesenen Windenergiegebieten privilegiert. Außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete können Windenergievorhaben dann nur noch nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden (vgl. § 249 Abs. 2 BauGB). Für den Fall des Nicht-Erreichens der Ziele könnte durch eine allgemeine Privilegierung dieser Anlagen im Außenbereich eine ungesteuerte Entwicklung eintreten.

Grundsätzlich besteht ein Regelungserfordernis aufgrund der hohen Raumwirksamkeit von Windkraftanlagen und ihrer potenziellen Konfliktträchtigkeit zu anderen Zielen der Gemeindeentwicklung. Es bedarf einer Steuerung, um eine Beeinträchtigung der Wohn- und Landschaftsqualität durch die Windkraftanlagen zu vermeiden bzw. einzudämmen. Hierbei überlagern sich die Regelungskompetenzen der kommunalen Bauleitplanung und der Regionalplanung, wobei die primäre Verantwortung für die Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes in Brandenburg der Regionalplanung übertragen wurde. Der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming obliegt als Trägerin der Regionalplanung die Pflichtaufgabe, einen Regionalplan aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu

[36] Quelle: Energieportal Brandenburg, Energieagentur Land Brandenburg, Auskünfte Edis, EMB und Anlagenbetreiber; eigene Berechnungen der Gemeinde.

ergänzen. Nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. Durch das Ziel 8.2 des LEP HR wird konkretisierend bestimmt, dass Gebiete für die Windenergienutzung im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen sind. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Seit 2025 läuft das erste Änderungsverfahren (vgl. Kapitel I 2.3.7).

Die Gemeinde Großbeeren geht davon aus, dass die Steuerungswirkung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ ausreicht, um die Errichtung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet zu lenken. Weitere potenziell für Windenergieanlagen geeignete Flächen sind aus Gemeindesicht nicht vorhanden. Für die nicht von der Kulisse des Regionalplans erfassten Standorte im Bahnring ist ein Repowering auf Grundlage von § 249 Abs. 3 möglich. Eine Ausweisung weiterer Windkraftvorranggebiete über die Kulissen des sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ ist daher nicht erforderlich. Mit der Rechtsgültigkeit des Teilregionalplans bedarf es seitens der Gemeinde keiner weiteren planungsrechtlichen Steuerung der Windkraftanlagenstandorte im Gemeindegebiet. Die Entwicklung zusätzlicher Windkrafteignungsgebiete durch kommunale Bauleitplanung ist nach Inkrafttreten des Regionalplans möglich. Hierzu liegen noch keine konkreten Überlegungen für das Großbeerener Gemeindegebiet vor. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Großbeeren entschieden, die textlichen und zeichnerischen Festlegungen zu den Gebieten für die Windenergienutzung des Teilregionalplans „Windenergienutzung“ nachrichtlich zu übernehmen.

Im gesamten Windpark Großbeeren – Stahnsdorf – Teltow sind derzeit zehn Windkraftanlagen im Betrieb und sechs weitere im Genehmigungsverfahren. In Großbeeren befinden sich vier der Anlagen des Windparks. Drei davon befinden sich im Eisenbahnring in Großbeeren. Sie haben jeweils 2 MW installierte Leistung und sind seit 2003 in Betrieb.[37] Die Windräder haben eine Nabenhöhe von 100 m. Diese Anlagen sind inzwischen energietechnisch veraltet. Die Standorte der beiden östlichen Anlagen erfüllen die veränderten immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche und Siedlungsabstandsvorschriften nach derzeitiger Rechtslage nur begrenzt. Das energetische Repowering wäre nach § 249 Abs. 3 BauGB trotzdem zulässig. Das Repowering auf alten Standorten außerhalb der Vorranggebiete ist bis zum Ablauf des Jahres 2030 begrenzt. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Genehmigungsbescheid vorliegen, um die Privilegierung nutzen zu können.[38] An der westlichen Gemeindegrenze befindet sich eine weitere 2018 in Betrieb genommene Windkraftanlage mit 141 m Nabenhöhe und 3,45 MW installierter Leistung.

Freiflächen-Photovoltaik

Die Energiewende ist neben der Windenergie auch in hohem Maße auf die Solarenergie angewiesen. Dazu gab es während der Bearbeitung des Flächennutzungsplans mehrere Gesetzesänderungen. Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wurde die förderfähige

[37] www.havelland-flaeming.de/ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 16.12.2009.
[38] Fachkommission Städtebau und Ausschuss für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung (2023): Arbeitshilfe zum Vollzug des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land (sog. Wind-an-Land-Gesetz) (Arbeitshilfe Wind-an-Land), 03.07.2023.

Flächenkulisse für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erweitert sowie die Fördersätze und Ausschreibungsgrenzen angehoben. Für Großbeeren relevant ist zudem die im Januar 2023 in Kraft getretene Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB, wonach Freiflächen-PV-Anlagen nunmehr auf einer Fläche längs von zweigleisig ausgebauten Schienenwegen in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern privilegiert sind. Dies betrifft in der Gemeinde hauptsächlich den Bereich des GVZ sowie den südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes, in dem bereits zwei Freiflächenphotovoltaikanlagen umgesetzt sind.

Aufgrund dieser rechtlichen Neuerungen verzeichnet Großbeeren derzeit eine stark zunehmende Investorennachfrage für Freiflächenphotovoltaik. Diese bezieht sich jedoch vielfach auf Flächen, die aus Gemeindesicht kritisch gesehen werden, da von erheblichen Störwirkungen auf die Umweltschutzgüter, das Landschaftsbild, die Landwirtschaft und benachbarte Wohnsiedlungen auszugehen ist. Eine konzeptionelle, vorsorgende Steuerung der Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen ist anzustreben statt anlassbezogener Planungen.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich derzeit zwei größere Freiflächenphotovoltaikanlagen. 2012 ging die Anlage auf der ehemaligen Aschedeponie an der Anhalter Bahn auf ca. 3 ha Fläche mit einer Stromerzeugungskapazität von ca. 1.400 MWh pro Jahr ans Netz. 2015 startete die Anlage auf den ehemaligen Rieselfeldern im Bahnring (Heidering) auf ca. 14 ha mit einer Stromerzeugungskapazität von ca. 8.500 MWh pro Jahr. Die installierte Leistung der Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde betrug im Jahr 2020 ca. 300.000 kW.[39]

Das vorrangige Ziel der energetischen Gemeindeentwicklung ist es, weitere Ansiedlungspotenziale mit einer Orientierung an den Positivkriterien der Gemeinsamen Arbeitshilfe der beteiligten Ministerien des Landes Brandenburg anzusiedeln.[40] Diese sind:

- Flächen die bereits bebaut und versiegelt sind (z. B. Gebäude, Parkplätze, befestigte Flächen und Verkehrstrassen)
- Flächen, deren Lebensraum bereits durch Lärm und Zerschneidung geprägt sind (alle stark befahrenen Bahn- und Straßentrassen)
- Flächen, deren Landschaftsbild bereits durch technische Einrichtungen überprägt ist (z. B. Leitungstrassen, alle Verkehrstrassen und -nebenflächen)
- Konversionsflächen (militärische Flächen gibt es nicht, gewerblich-industrielle Flächen nach deren Aufgabe und Abraumhalden wie die Aschedeponie)

Das bedeutet z. B., dass eine Ausweitung dieser Nutzungsform in bereits technisch vorgeprägten Bereichen stattfinden soll und dadurch der Umfang der neuen Beeinträchtigung reduziert werden kann. Bei neuen Freiflächen-Photovoltaikanlagen beabsichtigt die Gemeinde mit ihrer Flächenauswahl eine Orientierung an den Positivkriterien. Daraus ergibt sich für die Gemeindeentwicklung ein Schwerpunkt für Freiflächen-PV im südwestlichen Bereich im Umfeld der bestehenden Anlagen sowie im Bereich des GVZ. Diese Konzentration soll Zersiedlungen und unverträgliche Ansiedelungen vermeiden. Sie sind bereits optisch und akustisch nicht zuletzt durch bestehende Anlagen der nahe gelegenen Windnutzungsgebiete, die Bundes- und Landesstraße sowie die Bahnschienen vorbelastet. Die notwendige stromtechnische Infrastruktur ist in diesen Bereichen bereits ausgebaut, was Vorteilen gegenüber anderen

[39] www.energieportal-brandenburg.de, 31.05.2023.
[40] Land Brandenburg (2023): Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg, gemeinsam herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE), Potsdam.

Standorten mit sich bringt. Von diesen Standorten geht eine geringe zusätzliche Störwirkung aus.

Im Bereich des GVZ wird Solarenergie durch Dachflächenphotovoltaik bereits gewonnen. Die installierte Leistung betrug 2020 ca. 138.000 kW[41].Jüngere Photovoltaikanlagen auf den Objekten An der Anhalter Bahn 4 und Märkische Allee 2 zeigen mit ca. 5.100 mW/h bzw. 1.100 mW/h Stromproduktion pro Jahr, welche ökonomischen und klimaschutzbezogenen Effekte hier erreicht werden können. Die verstärkte Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen bietet wegen der besonderen Prägung der Gemeinde durch großflächige Flachdächer der Logistikhallen im GVZ besonders große Entwicklungspotenziale mit niedriger Störwirkung. Zu bevorzugen sind Entwicklungen hier auch, da große Flächenerträge ohne weitere Versiegelungen oder Landschaftseingriffe erzielbar sind. Im Sinne des Leitbildes „Green GVZ“, unter dem das GZV als zukunftsweisender Gewerbestandort weiterentwickelt werden soll, könnte Solarenergie verstärkt für die Unternehmen selbst genutzt (statt eingespeist) werden. Synergieeffekte ließen sich zudem mit Sektorenkopplung (EE-Strom, Gebäudekühlung/-heizung, E-Mobilität) erzielen.

Die Potenziale im GVZ werden aus Gemeindesicht noch unzureichend ausgeschöpft, obwohl in jüngster Zeit ein verstärktes Interesse der Immobilieneigentümer und der ansässigen Unternehmen zu erkennen ist. Auch die weitläufigen, voll versiegelten Stellplatz- und LKW-Rangierflächen der Gewerbegrundstücke können in Form aufgeständerter Überdachungen sinnvoll für Solarenergie genutzt werden.

Im Bereich der Wohngebiete sind die Potenziale aufgrund der kleinen Dachflächen deutlich niedriger. Allerdings sind auch hier zukünftig verstärkt Dachflächen im Bestand und Neubau für Solarenergie zu nutzen, um die Energieeffizienz auch im Wohngebäudebestand zu erhöhen. Die Gemeinde plant dafür eine flächendeckende Solardachpflicht im Wohn- und Gewerbebau.

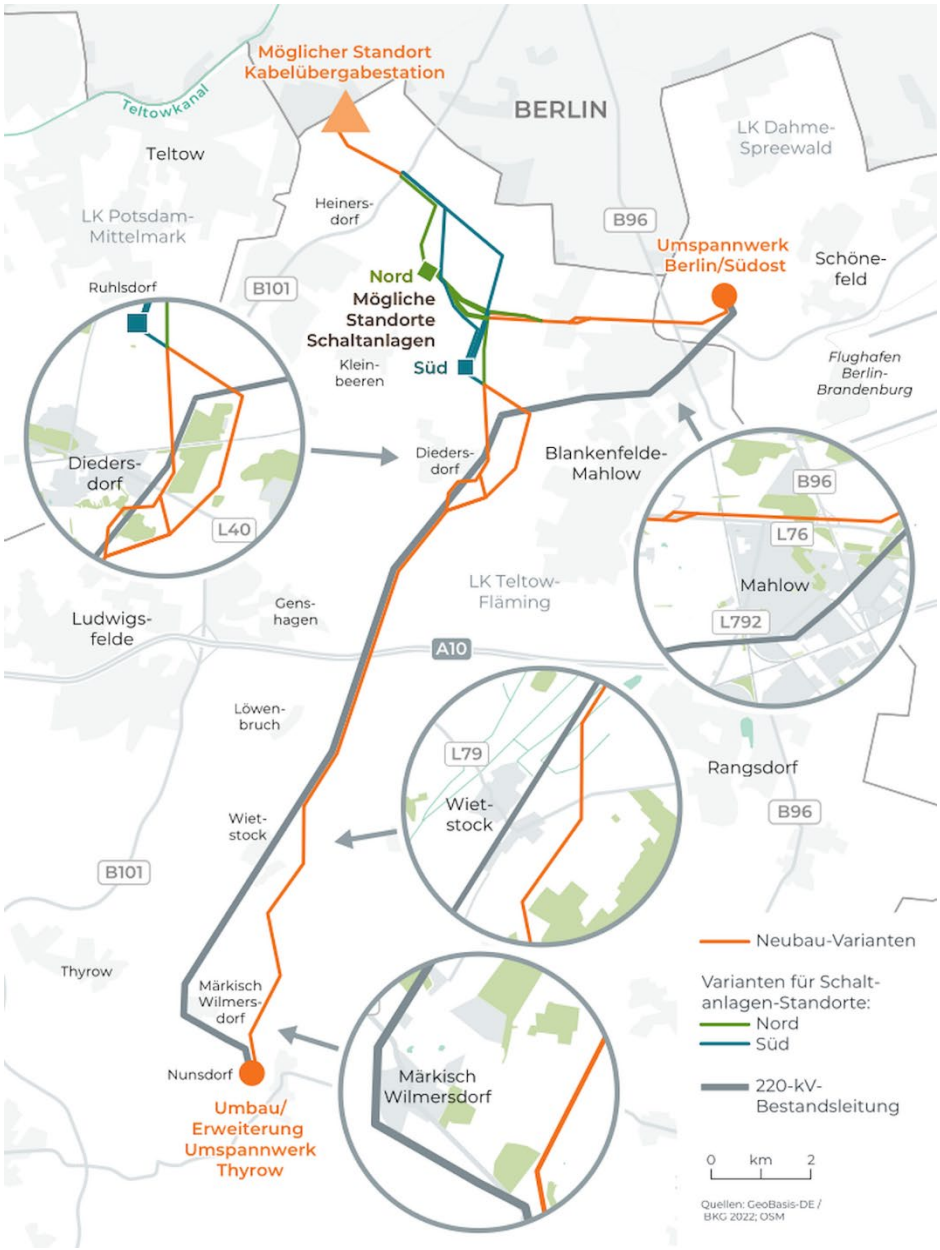
Elektrizitätsnetz

Mehrere Hochspannungsleitungen durchqueren das Gemeindegebiet als Freileitungen. Am Umspannwerk Großbeeren sind 110-KV-Leitungsstränge in West-Ost-Richtung und Nord-Süd-Richtung verknüpft. Entlang der Bahntrasse des Berliner Außenrings mit Verknüpfung zum Umspannwerk Genshagener Heide südlich der JVA verläuft eine 110-KV-Bahnstromtrasse und östlich von Diedersdorf durchquert eine 220-KV-Leitung Thyrow – Kleinziethen das Gemeindegebiet am östlichen Rand. Im Rahmen des deutschlandweiten Ausbaus der Hochspannungsstromnetze plant der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz eine „Netzverstärkung Teltow-Fläming“ als größeres, zusammenhängendes Infrastrukturvorhaben. Dies umfasst in einem ersten Schritt einen Ersatz der 220-KV-Leitung Thyrow – Kleinziethen (Schönefeld) durch eine 380-KV-Leitung. In einer weiteren Ausbaustufe sind eine Netzerweiterung durch das östliche Gemeindegebiet in Richtung Berlin – Lichterfelde und die Errichtung eines ca. sieben bis acht ha großen Umspannwerks im Raum zwischen Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow angedacht. Diese Maßnahme müsste innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ umgesetzt werden. Für Standort- und Trassenführungsplanungen liegen verschiedene Alternativen vor, aus denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Vorzugsvariante erarbeitet wird. Die Gemeinde Großbeeren

[41] www.energieportal-brandenburg.de, 31.05.2023.

hat sich eindeutig für die „Variante Süd“ ausgesprochen. Am 13.03.2024 fand die Antragskonferenz zur Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens statt. Die Gemeinde Großbeeren ist bestrebt, die mit dieser Planung voraussichtlich einhergehenden, erheblichen negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naturgüter und die Lebensqualität der drei berührten Ortsteile Diedersdorf, Heinersdorf und Kleinbeeren durch eine frühzeitige und kooperative Abstimmung mit den Planungsträgern abzumildern.

Abbildung 20: Projektübersicht „Netzverstärkung Teltow-Fläming



Quelle: 50Hertz (April 2025)

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung ist in den Siedlungsbereichen über einen nahezu flächendeckenden Netzanschluss gesichert.

Wärmenetze

Im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmewende gewinnen Nah- und Fernwärmenetze zunehmend an Bedeutung für die Stadtentwicklung. Bedingt durch die kleinteilige, durch private Einfamilienhäuser dominierte Siedlungsstruktur sind solche Netze im Gemeindegebiet nur punktuell - etwa im Bereich der Geschosswohnungsbauten Bahnhofstraße / August-Bebel-Straße / Ernst-Thälmann-Straße - vorhanden. Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere wird auch eine klimafreundliche Wärmeversorgung mitzudenken sein. Quartiersbezogene Wärmenetze können insbesondere in verdichteten Wohnquartieren, wie sie im Bereich des Nördlichen Ruhlsdorfer Felds, in Birkenhain / Mahlower Straße oder Heinersdorf geplant sind, sinnvoll sein. Als Potenzial einer effizienteren und klimafreundlichen Wärmeversorgung sind im GVZ diverse Abwärmequellen vorhanden. Auch hier sind Wärmenetze der Schlüssel für die Erschließung dieser Quellen.

Die Gemeinde Großbeeren hat im Juni 2026 mit der Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung gemäß Wärmeplanungsgesetz (WPG) begonnen.

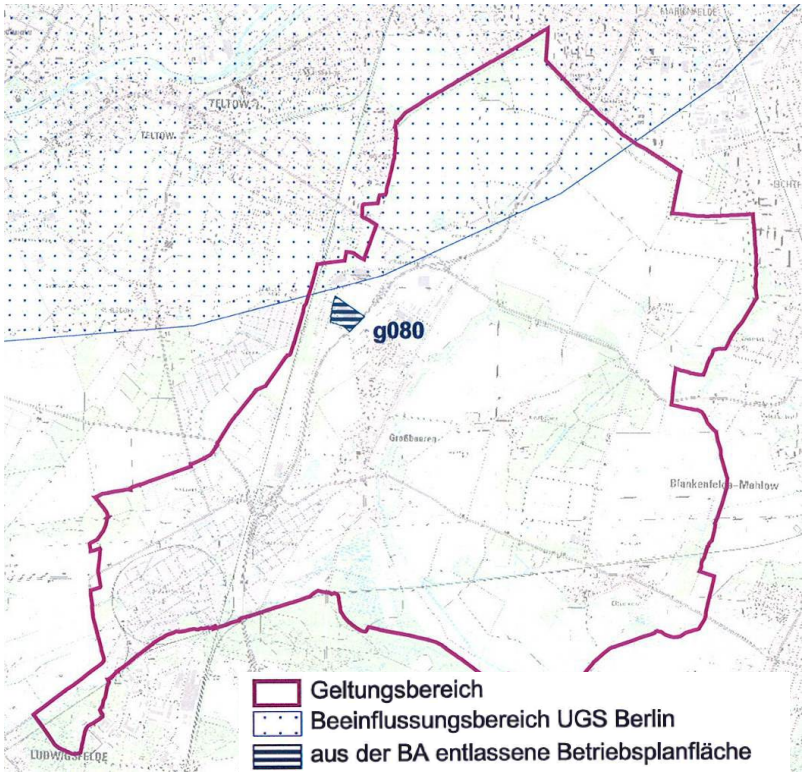
Gas-Untergrundspeicher

Gemäß dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe liegt der nördliche Gemeindeteil im Einflussbereich eines zum 01.07.2017 stillgelegten Gas-Untergrundspeichers in Berlin Charlottenburg der BES Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Der Speicher liegt gemäß den Angaben der GASAG etwa 800 Meter unter der Erdoberfläche. „Die Stilllegung im Untergrund soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Der Rückbau der Anlagen an der Oberfläche startet nach Abschluss des behördlich festgelegten Monitoring-Programms voraussichtlich ab 2028 und soll nach Abnahme durch die Genehmigungsbehörde bis 2033 abgeschlossen sein.“[42]

Schon während der Betriebsphase führte diese Anlage im Regelfall nicht zu Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche. Nach der Stilllegung im Untergrund ist nicht mehr von einer Auswirkung auf die baulich-räumliche Entwicklung in Großbeeren auszugehen.

[42] Information der Berliner Erdgasspeicher GmbH auf ihrer Webseite: https://www.berliner-erdgasspeicher.de/unternehmen/stilllegung-des-speichers/, 17.10.2024.

Abbildung 21: Einflussbereich ehemaliger Gas-Untergrundspeicher



Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, September 2012

2.14.2 Wasser / Abwasser

Größere natürliche Wasserflächen liegen nicht innerhalb der Gemeinde. Im südöstlichen Gemeindegebiet sind allerdings umfangreiche Grabensysteme und Wasserläufe vorhanden. Diese wurden im Zusammenhang mit der Melioration zur Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen sowie der Nutzung als Rieselfeld künstlich angelegt.

Aufgrund der zentralen Lage hervorzuheben ist der Lilograben mit seinem teilweise siedlungsnahen Verlauf östlich entlang des Siedlungskörpers von Großbeeren. Ein zweites Gewässer, das als siedlungsnaher Naturraum besondere Aufmerksamkeit erfährt, ist der westlich der Otfried-Preußler-Schule liegende Küsterteich.

Die kontinuierliche Entwässerung von Feuchtgebieten zur landwirtschaftlichen Nutzung und die Einspeisung aus dem geklärten Abwasser des Klärwerks Waßmannsdorf als Hauptwasserquellen sind dauerhaft rückläufig. Auch die Niederschläge fallen in Folge des Klimawandels weniger als regelmäßige Wasserquelle, sondern eher als Starkregenereignisse im Wechsel mit anhaltender Trockenheit an. Daher fallen die Grabensysteme regelmäßig trocken und stehende Gewässer, wie der Küsterteich und der Teich im Gutspark Heinersdorf, die keinen Anschluss an das ebenfalls sinkende Grundwasser besitzen, sind von Verlandungsprozessen betroffen. Die Gewässersysteme im Gemeindegebiet, wie auch in der gesamten Region, befinden sich daher in einem ökologischen und wasserwirtschaftlichen Wandel. Ob es möglich ist, zukünftig im Ortsbild

prägende Gewässer, wie den Lilograben und den Küsterteich, überhaupt als wasserführende Bereiche zu sichern, ist fraglich. Für das regionale wie lokale Wassermanagement in Zeiten des Klimawandels und die ökologische Stabilisierung dieser Landschaftsräume sind langfristig tragfähige Ansätze zu entwickeln. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ und die Gemeinde sind dabei in regionale Kooperationsverfahren mit anderen betroffenen Kommunen eingebunden.

Innerhalb der Gemeinde befinden sich zwei Teilflächen im Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde.

Die Ortsteile Großbeeren, Heinersdorf und Kleinbeeren werden über den Wasserver- und Abwasserentsorgungs-Zweckverband Region Ludwigsfelde (WARL) ver- und entsorgt. Teilweise erfolgt eine Abwassereinleitung in das Berliner Kanalnetz. Die Ver- und Entsorgung für den Ortsteil Diedersdorf erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband Blankenfelde-Mahlow.

2.14.3 Klimaschutz

Kommunaler Klimaschutz

Die Festlegung übergeordneter Klimaschutzziele erfolgt auf internationaler, europäischer sowie auf Bundes- und Landesebene. Für das Land Brandenburg bilden insbesondere der Klimaplan Brandenburg sowie die Klimaanpassungsstrategie den strategischen Rahmen für die kommunale Ebene. Die konkrete Umsetzung dieser Zielsetzungen erfolgt jedoch maßgeblich auf lokaler Ebene.

Klimaschutz ist in der Bauleitplanung als Teil des allgemeinen Städtebaurechts als Belang und Planungsziel verankert. Das grundsätzliche Erfordernis für die Gemeinde, im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung aktiv zu werden, ergibt sich aus § 1a Absatz 5 Satz 1 BauGB. Darin heißt es, dass „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Auch aus § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) lässt sich neben den zusätzlichen gesetzlichen Neuerungen ableiten, dass der Klimaschutz ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt.

Großbeeren – wie auch den anderen Städten und Kommunen - kommt in diesem umfassenden Transformationsprozess eine besondere Bedeutung zu: Einerseits entsteht auf kommunaler Ebene ein großer Teil der klimarelevanten Emissionen. Andererseits hat die Kommune weitreichende Handlungsmöglichkeiten, um den Klimaschutz vor Ort voranzubringen. Konkrete Klimaschutzmaßnahmen müssen sektorübergreifend entwickelt werden und verschiedene Akteure und öffentliche Institutionen müssen ihre Kompetenzen zusammenbringen, um vielfache Wechselwirkungen zu erzielen. Zudem soll eine frühzeitige Integration der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung in alle Planungsebenen der räumlichen Entwicklung sichergestellt werden.

Um die Zielsetzungen für die weitgehende Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen sowohl Klimaschutz als auch die Klimaanpassung zusammengedacht und zueinander in Beziehung gesetzt werden. Der Klimaschutz beschäftigt sich auf der Ebene des

Flächennutzungsplans hauptsächlich mit Strategien zur Verringerung der Treibhausgasemission, wie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Reduktion von CO_2-Emission. Neben dem bereits erläuterten Thema Energie – auch im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung - setzt die Gemeinde Großbeeren beim Klimaschutz in der städtebaulichen Entwicklung vor allem auf eine energetische Siedlungsentwicklung und klimaverträgliche Mobilität.

Energetische Siedlungsentwicklung

Mit den ausgewiesenen Siedlungsflächen soll das notwendige Siedlungswachstum in einer möglichst energieeffizienten Weise erfolgen. Potenziale liegen einerseits in Neubauquartieren, wie Heinersdorf Nord und dem nördlichen Ruhlsdorfer Feld, und andererseits in Einzelmaßnahmen, wie dem Festsetzen von Energieeffizienzstandards für neue Wohnsiedlungen, die bspw. eine Solardachpflicht vorsehen. Außerdem zielt die Gemeinde mit der Prüfung von Nahwärmenetzen darauf ab, die Wärmewende umzusetzen.

Anders als bei neuen Baugebieten geht es bei der klimagerechten Bestandsentwicklung um die Veränderung von vorhandenen und teilweise komplexen Strukturen im Gebäude- und Wohnungsbestand. Dazu zählt im Wesentlichen die energetische Sanierung. Diese stellt besonders im Bereich der EFH-Quartiere der 1990er und 2000er Jahre eine Herausforderung dar. Die energetische Siedlungsentwicklung wird auf den nachgelagerten Ebenen, wie den Bebauungsplanverfahren sowie in einer ab 2026 zu erarbeitenden kommunalen Wärmeplanung, sichergestellt.

Klimaverträgliche Mobilität

Die Gemeinde zielt mit einer klimaverträglichen Mobilität darauf ab, die Luftqualität zu verbessern, die Lärmemissionen zu reduzieren und damit dem Schutz der menschlichen Gesundheit zu dienen. Deshalb sollen Siedlungsgebiete klimagerecht und verkehrsmindernd entwickelt werden, sodass kompakte fuß- und radverkehrsfreundliche Strukturen entstehen und öffentliche Verkehrsmittel optimal erreicht werden können. Bevorzugte Standorte einer solchen Siedlungsentwicklung sind integrierte Lagen.

Im Zusammenhang mit dem Leitbild der „kurzen Wege“ stellt die Verbesserung des Angebots an alternativen Verkehrsmitteln ein bedeutendes Handlungsfeld dar. Dabei soll der Ausbau des Umweltverbunds mit ÖPNV, der Fahrrad- und Fußgängerverkehr und die Entwicklung des Bahnhofs Großbeeren als Mobilitätsknoten mit besserer Verknüpfung von Bahn, Bus, Bike & Ride und Park & Ride begünstigt werden. Das 2021 von der Gemeinde beschlossene Verkehrsentwicklungskonzept bildet die Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung im Bereich Verkehr/Mobilität (vgl. Kapitel I 2.13)

2.14.4 Klimaanpassung

Die Klimaanpassung setzt sich mit der Entwicklung von Strategien und Maßnahmen auseinander, die zu einer Reduzierung der Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels führen. Die Gemeinde muss sich mit den Gegebenheiten auseinandersetzen und Strategien zur Anpassung entwickeln. Einerseits wird dies durch den „Klimaplan Brandenburg und Klimaanpassungsstrategie“ (vgl. Kapitel I 2.3.8) geleistet.

Andererseits wurde und wird auch durch gezielte Maßnahmen in der Siedlungsflächenentwicklung den Folgen des Klimawandels entgegengewirkt.

Großbeeren war in den letzten Jahren – wie die meisten Kommunen in Deutschland - bereits mehrfach von Hitze- und Dürreperioden sowie Starkniederschlägen betroffen. Dieses grundsätzliche Problem der Hitzeereignisse, die zur Trockenheit im Sommer und einem sinkenden Grundwasserspiegel führen, wird seit Jahren in der Gemeinde deutlich. Das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Großbeeren sowie die Flächen des GVZ gehören im Vergleich zu den übrigen Flächen der Gemeinde zu den klimatisch belasteten Bereichen. Einerseits tragen die Versiegelungsflächen zu einer Aufheizung der Luft bei und gleichzeitig wirken sie als Zirkulationshindernis. Dazu kommt eine Konzentration des Niederschlags im Winter und Frühjahr durch Starkregenereignisse.

Standortsteuerung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Maßnahme zur Klimaanpassung die Standortsteuerung von Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen.

Eine strategische Zielstellung - um optimale Lebensbedingungen im Großbeerener Siedlungsraum zu sichern - ist der Erhalt des Offenlandes. Offenland wirkt aufgrund der niederen Vegetation als Kaltluftentstehungsfläche und Kalt- und Frischluftbahn und sollte daher zur Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels freigehalten werden. Besonders die offenen Kaltluftentstehungsflächen südlich der Stadtgrenze zu Berlin haben sowohl für Großbeeren als auch für die Berliner Stadtteile Lichterfelde, Lankwitz und Marienfelde eine sehr hohe Bedeutung. Entlang des westlichen Ortsrandes von Großbeeren wirken sich die dort befindlichen Kalt- und Frischluftbahnen positiv für die danebenliegenden Siedlungsgebiete aus, was Hitze- und Dürreperioden entgegenwirkt.

Innerhalb der Siedlungsgebiete sollen klimaökologisch und lufthygienisch wichtige Frei- und Ausgleichsflächen bewahrt oder hergestellt werden. Diese Grünflächenvorsorge der Gemeinde ist eine essenzielle Maßnahme, um zu erwartende Hitzebelastungen im Großbeerener Siedlungsraum zu mindern sowie gegen Dürreereignisse vorzusorgen.

Auf übergeordneter Ebene des Gemeindeentwicklungsplans 2020 wurde eine Gebietskulisse entwickelt, in der begrünte Pufferzonen als klimaaktive Flächen zwischen den Bauflächen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Bei neuen Siedlungsentwicklungen soll daher besonders die Entwicklung von Grünflächen berücksichtigt werden. Grünzäsuren sollen die Siedlungsfläche durchziehen. Grünflächen sollen möglichst miteinander vernetzt werden.

In den Bebauungsplänen zum GVZ wurden Regelungen zur Dach-, Fassaden-, Freiflächen- und Straßenbegrünung (insbesondere Baumpflanzungen) getroffen, die sich positiv auf das lokale Klima auswirken und die negativen Auswirkungen einer Bebauung abmildern sollen. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser erfolgt innerhalb der Baugebiete, so dass sich der Landschaftswasserhaushalt nicht durch die Bebauung verschlechtert. Diese Maßnahmen waren bereits Bausteine einer Klimaanpassungsstrategie, wie sie zunehmend auch in kommunalen Planungen integriert werden muss, um den Klimafolgen zu begegnen.

Auch die Großbeerener Waldflächen wirken als Filter und Frischluftentstehungsgebiet. Sie reinigen die Luft von Staub und sonstigen Schadstoffen. Waldflächen stellen daher auch

Regenerationsbereiche dar. Die Gemeinde ist als waldarm zu bezeichnen. Die bestehenden Wälder Diedersdorfer Heide, Hölzchen und Bauernbusch sind daher von großer Bedeutung. Außerhalb des Gemeindegebietes stellt die Genshagener Heide ein wichtiges Frischluftentstehungsgebiet dar, das sich positiv auf das Gemeindeklima auswirkt.

Ein wirksamer Schutz vor den Folgen des Starkregens beginnt ebenfalls bei der planerischen Steuerung der städtebaulichen und verkehrlichen Flächen. Starkregengefährdete Bereiche sollten bspw. von der Bebauung ausgespart und sogenannte Retentionsräume (Flächen, die vorübergehend größere Wassermengen aufnehmen können) vorgesehen werden. Eine vertiefende Betrachtung soll bei den nachgelagerten Planungsebenen, wie den Bebauungsplanverfahren, berücksichtigt werden.

Innenentwicklung

Mit der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen betont. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen soll durch die vorrangige Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Gemeinde Großbeeren verfügt nur noch über begrenzte Innenentwicklungspotenziale in Form unbebauter Grundstücke und Baulücken. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten können sich punktuell durch die Umstrukturierung, Nachnutzung oder Nachverdichtung bislang un- oder untergenutzter Flächen ergeben. Die vorhandenen Potenziale werden im Flächennutzungsplan erfasst, bewertet und in die städtebauliche Entwicklungsplanung eingestellt.

Im Rahmen der Innenentwicklung werden auch brachliegende oder untergenutzte Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine bauliche Entwicklung untersucht. Dabei sind die Belange des Wohnraumbedarfs mit den Anforderungen des Freiraum-, Klima- und Bodenschutzes sowie dem Erhalt innerörtlicher Grünstrukturen abzuwägen. Der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen stehen somit in einem kontinuierlichen planerischen Abwägungsprozess mit Maßnahmen der Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken.

Flächensparende Baulandentwicklung

Bei der Entwicklung von Bauland ist auf eine flächensparende und umweltschonende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zu achten. Versiegelungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

In Großbeeren besteht aufgrund des hohen Siedlungszuwachsdrucks ein Spannungsfeld zwischen baulicher Verdichtung insbesondere durch Wohnbebauung und dem Erhalt sowie der Entwicklung von Grünräumen. Besonders in einer wachsenden Kommune wie Großbeeren erhöht die begrenzte Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitigem Bedarf an baulicher Entwicklung die Nutzungskonflikte zwischen Wohnungsbau, Naherholung und Naturschutz. Diese Belange sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ausgewogen gegeneinander abzuwägen.

Potenzialflächen werden daher überwiegend mit verdichteten Wohnformen und mehrgeschossigem Wohnungsbau entwickelt. Als Orientierungswert dient dabei die im Grundsatz G 5.1 des LEP HR für den „Gestaltungsraum Siedlung“ empfohlene Baudichte von 40 Wohneinheiten je Hektar. Abweichungen nach oben oder unten können sich aus der jeweiligen örtlichen Situation, der prägenden Umgebungsbebauung oder bestehendem Planungsrecht

ergeben. Der Flächennutzungsplan geht damit von deutlich höheren siedlungsstrukturellen Dichten aus als frühere Planungsansätze.

Planungsziele Klimaschutz / Ver- und Entsorgung

- Gesteuerte Neuansiedlung von Freiflächenphotovoltaik auf bereits vorbelasteten und konfliktarmen Flächen vorzugsweise im südwestlichen Gemeindebereich
- Verstärkte Ausnutzung der Flächenpotenziale für Photovoltaik auf bereits versiegelten Flächen im GVZ, insbesondere durch Ausnutzung der Dach- und Stellplatzflächen
- Steigerung der Energieeffizienz im Gewerbe durch den Ausbau Dachflächen-Photovoltaik zur Eigenversorgung, Nutzung von Abwärme und Sektorenkopplung (EE-Strom, Gebäudekühlung/-heizung, E-Mobilität) gemäß dem Leitbild „Green GVZ“
- Prüfung einer flächendeckenden Solardachpflicht im Wohn- und Gewerbebau
- Sicherung einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Erhalt und Entwicklung des Offenlandes, Grünflächen und Grünzäsuren
- Erarbeitung einer kommunalen Wärmplanung
- Förderung klimaverträglicher Mobilität
- Klimagerechte Standortsteuerung der Siedlungs- und Flächenentwicklung
- Flächensparende Baulandentwicklung durch eine höhere städtebauliche Dichte von 40 WE / ha
- Konkretisierung und Verbindlichkeit der kommunalen Ziele durch ein Klimaschutzmanagement und Klimaschutzkonzept

2.15 Altlasten

Nach den Angaben des Umweltamtes des Landkreises Teltow-Fläming sind im Altlastenkataster für Großbeeren folgende Altstandorte und Altablagerungen [43] verzeichnet (Stand Nov. 2011). Die einzelnen Standorte sind in der Anlage 2 aufgenommen.

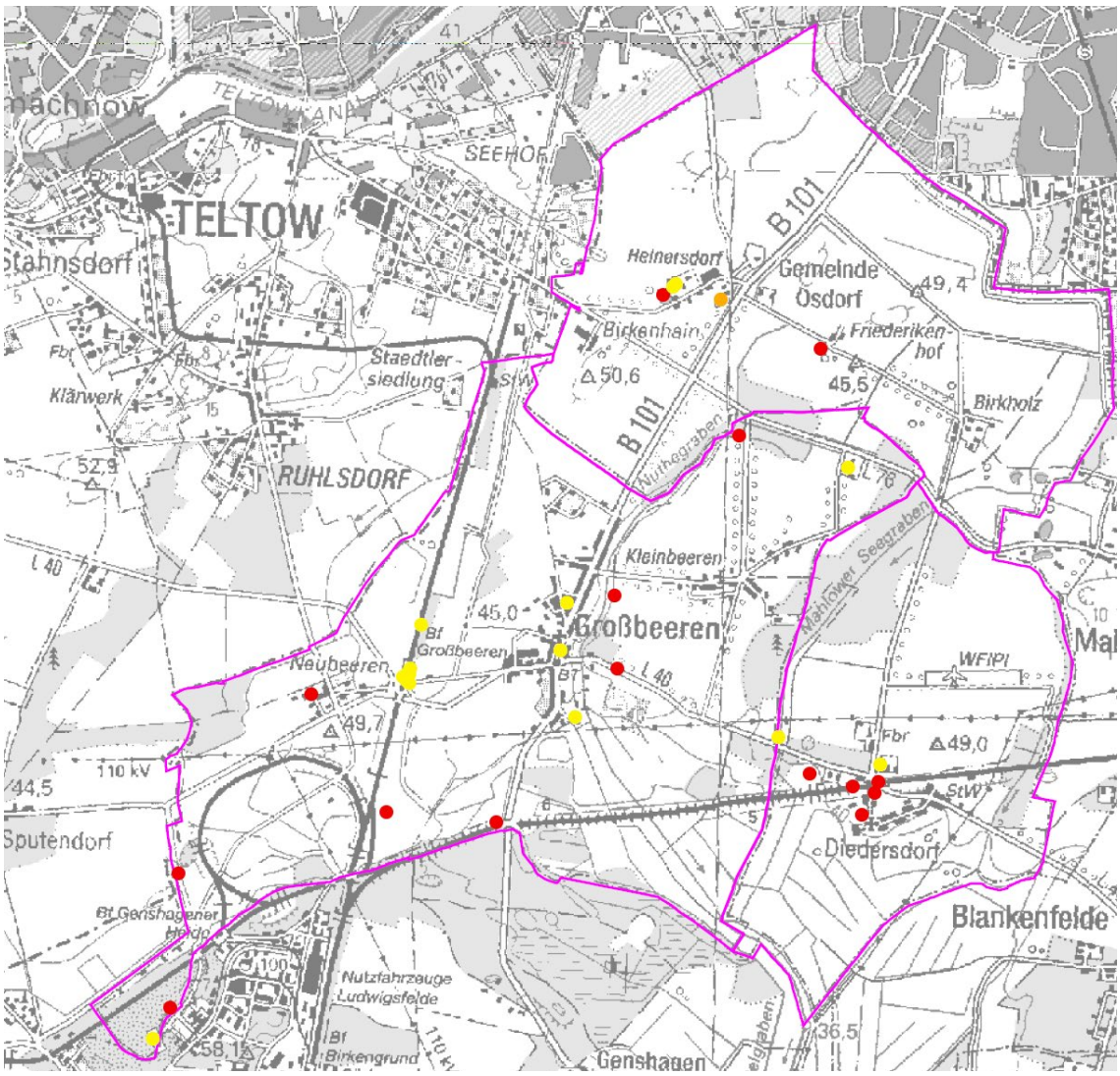
Die ehemaligen Tankstellen im Ortsteil Großbeeren, Dorfaue 1 (Alkat-Nr. 0348720401), und in Heinersdorf (Alkat-Nr. 0348724408) wurden zurückgebaut und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung saniert. Bei der ehemaligen Tankstelle in der Berliner Str. 30 (Alkat-Nr. 0348720339) im Ortsteil Großbeeren wurden die Tanks verfüllt und abgedeckt. Belasteter Bodenaushub wurde entsorgt. Diese 3 Standorte werden derzeit im Altlastenkataster als sanierte Altstandorte geführt, da aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine weiteren Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Bei einer Umnutzung der Grundstücke müsste die Notwendigkeit von eventuellen Gefahrenabwehrmaßnahmen überprüft werden.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass in Rieselfeldböden schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 BBodSchG vorliegen können, sodass Rieselfelder

[43] Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen worden ist.

als altlastverdächtige Flächen (Altstandorte) betrachtet werden müssen. Daher sind die ehemaligen Rieselfelder unter der Alkat-Nr. 0348724411 im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming erfasst.

Abbildung 22: Lageplan Altstandorte und Altablagerung



Quelle: Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst

Gemäß dem Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann eine Kampfmittelbelastung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3. Landschaftsplan

Bis 2015 wurde im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufgestellt. In diesem Verfahren war der Umgang mit den Normwidersprüchen bei Heinersdorf Nord mit einem Abstimmungsstand in der Annahme, dass dieser Stand im FNP aufgenommen und genehmigungsrechtlich im weiteren FNP-Verfahren abgeschlossen werden sollte, beendet worden.

3.1 Ziel- und Entwicklungskonzept

Die Landschaftsplanung dient den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zu deren Verwirklichung sind im Landschaftsplan darzustellen.

Der Landschaftsplan formuliert auf Grundlage einer Biotop- und Nutzungstypenerhebung (siehe Anlage 3) die naturschutzfachlichen Zielsetzungen, die über die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes hinausgehen können oder einen höheren Grad an Differenzierung haben können (siehe Landschaftsplan/ Entwicklungskonzept Anlage 4).

Im Folgenden werden die grundsätzlichen Zielsetzungen bei der Entwicklung der Flächen aus Sicht der Landschaftsplanung für das Gemeindegebiet dargestellt:

Boden:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Schutz der Moorkörper

Grund- und Oberflächenwasser:

- Sicherung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des Regenwassers im Gebiet
- Vermeidung von Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser
- Erhalt aller Wasserflächen
- Herstellung eines natürlichen Wasserhaushaltes (z.B. Lilograben und Gewässer in Nutheniederung)

Klima

- Entwicklung einer lockeren Bebauungsstruktur mit hohem Grünanteil
- Erhalt von klimawirksamen Strukturen
- Pflege und Entwicklung eines klimaresilienten Gehölzbestandes
- Vermeidung von Luftverschmutzungen

Biotop- und Artenschutz

- Entwicklung und Förderung von naturnahen Biotopstrukturen in Grünflächen
- Förderung der Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere
- Förderung von standortgerechten und gebietstypischen Arten bei der Gehölzauswahl

Landschaftsbild und Erholung

- Erhalt landschaftsprägender Gehölze und Gehölzkulissen
- Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Straßenbaumpflanzungen und strukturreiche, gliedernde Abpflanzungen in den Baugebieten
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen

3.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiet und -objekte

Die Schutzgebiete und –objekte wurden auf der Grundlage aktueller digitaler Daten aus dem Geoportal Brandenburg 01.06.2026[44] überarbeitet und in Anlage 5 dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete werden im FNP nachrichtlich übernommen. Dieses sind:

- FFH-Gebiet „Genshagener Busch“,
- LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“,
- Naturdenkmale (Alleen und Einzelbäume).

Im Flächennutzungsplan werden die großen Schutzgebiete FFH und LSG flächig dargestellt. Bei den kleinflächigen oder punktuellen Schutzobjekten Naturdenkmal oder geschütztes Biotop erfolgt eine nachrichtliche Darstellung mit Punkt-Symbol oder linearer Darstellung, wenn sie eine Größe von 10.000 m^2 unterschreiten.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im LSG im Bereich Heinersdorf (H3, H5 und H20) widersprach der LSG-VO. Zur Behebung des seit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2012 bekannten Normwiderspruchs zwischen FNP und LSG-VO hat die Gemeinde Großbeeren 2014 und erneut 2025 Anträge gemäß § 10 BbgNatSchAG (Ausgliederung aus dem LSG) bzw. § 4 Abs. 4 LSG-VO (Nicht-Geltung der LSG-VO im Geltungsbereich eines Bauleitplans) gestellt.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) enthält u.a. Änderungen am BbgNatSchAG. So ist gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung mehr erforderlich. In der Konsequenz besteht der oben genannte Normwiderspruch zwischen LSG-VO und FNP seit der Gesetzesnovelle für eine Siedlungserweiterung im 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf nicht mehr[45]. Die Abgrenzung der Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord wurde entsprechend angepasst. Die betroffenen Flächen bleiben Bestandteil des LSG, da keine Änderung der Abgrenzung erfolgt.

[44] Abgrenzung des LSG wurde aus dem abgestimmten Landschaftsplan mit Stand von 2015 übernommen, da hier kleinteilige manuelle Anpassungen in Abstimmung mit der UNB vorgenommen worden waren.
[45] Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vor, die eine Anwendung dieser Regelung auch für einen FNP bestätigt.

3.3 Eingriffe, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen." Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine erste Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe, die sich aus der Entwicklung für neue Siedlungsflächen ergeben, möglich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder wenn sie bereits vorher zulässig waren, z. B. auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne oder nach § 34 bzw. § 35 Abs. 2 BauGB. Diese vorhandene Bebauung oder eine planungsrechtlich mögliche Bebauung, ist bei der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen.

Aufgrund des Planungsmaßstabes und des teilweise fehlenden Konkretheitsgrades kann der Kompensationsbedarf nicht abschließend ermittelt werden. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung[46] sind detaillierte Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sind auch Aufwertungspotenziale innerhalb der Baugebiete zu berücksichtigen. Daher können in dieser Maßstabsebene lediglich Größenordnungen angegeben werden, um dem Grunde nach zu ermitteln, ob eine Kompensation der Eingriffe möglich ist.

In der Gemeinde befinden sich potenzielle Kompensationsflächen innerhalb der jeweils zu bebauenden Erweiterungsbereiche sowie an verschiedenen anderen Stellen. Punktuelle und kleinflächige Aufwertungsmaßnahmen sind fast überall möglich. Sinnvoll ist aber auch eine großflächige Betrachtung, die über den Eingriffsort und sein unmittelbares Umfeld hinausgeht.

Die im Landschaftsplan aufgeführten Maßnahmenkomplexe sowie Einzelmaßnahmen sind grundsätzlich als „Suchraum" für einen Flächenpool zu verstehen. Die dargestellten Flächen sind nach ihrer Beschaffenheit geeignet, durch unterschiedliche Maßnahmen eine ökologische Aufwertung zu erreichen.

Nach Ermittlung der Erweiterungsflächen ergibt sich ein externer naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf für ca. 36 ha Neuversiegelung, der nur zu einem kleinen Teil innerhalb der Geltungsbereiche z.B. durch Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Voraussichtlich müssen ca. 25 ha extern kompensiert werden. Da innerhalb der Gemeinde aber bereits Kompensationsmaßnahmen in größerem Umfang umgesetzt wurden, stehen in größerem Umfang nur noch landwirtschaftlich genutzte Flächen (inkl. der ehemaligen Rieselfelder) zur Verfügung. Im FNP werden potenzielle Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 233 ha dargestellt.

[46] Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

3.4 Empfehlungen zur Übernahme in den Flächennutzungsplan

Die Darstellungen und Flächenausweisungen des Landschaftsplans sind so gewählt, dass für grundsätzliche Flächenfestlegungen eine direkte Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgen kann und damit die Inhalte des Landschaftsplans in großen Teilen verbindlich werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Recherchen wurden bereits für verschiedene Themen Flächenfestlegungen ermittelt, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt werden müssen.

Wald

Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)[47] gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Als Wald gelten auch begleitende Flächen, die nicht mit Forstpflanzen bestanden sind (z. B. Lichtungen und Waldwege). Gehölze und Baumgruppen in der Flur, in bebautem Gebiet, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und gärtnerisch gestaltete Erholungsanlagen gehören nicht zum Wald.

Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße dieser Waldflächen auf 0,2 ha festgelegt.[48]

Für den Bestand wurde beim Landesbetrieb Forst Brandenburg eine Anfrage nach Metadaten aller Waldflächen gestellt.[49] Dargestellt ist der Bestand nach § 2 LWaldG. Die Abgrenzung ist im FNP dargestellt.

Für den Bestand wurde vom Landesbetrieb Forst 2024 eine Fläche von 811,6 ha mitgeteilt.[50] Das entspricht einem Anteil von 15,6 % bezogen auf die gesamte Gemeindefläche.

In der Waldfunktionskartierung werden die Waldfunktionen[51] in Bodenschutzwald, Klima- und Immissionsschutzwald, sonstigem Schutzwald, Wald mit Erholungsfunktion sowie Schutzwald für Forschung und Kultur unterschieden und dargestellt (vgl. Anlage Plan 6).

Im Flächennutzungsplan werden die Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz dargestellt.

Da die Gemeinde einen Waldanteil von unter 20 % ihrer Gesamtfläche hat, ist sie nach forstpolitischen Kriterien als waldarm eingestuft. Zur Entwicklung einer Landschaftskulisse sowie zum Aufbau eines Biotopverbundes können Waldflächen ebenfalls dienen. Jede neue Waldfläche dient gleichzeitig dem Klimaschutz. Darum nimmt die Gemeinde neue und zusätzliche Waldflächen in die Flächenkulisse auf, um bei zukünftigen Umwandlungserfordernissen forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich anbieten zu können.

[47] Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24 Nr. 40).
[48] Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 01. Juni 2006, S. 434).)
[49] Daten des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Stand 29.02.2024), Eberswalde.
[50] Flächen mit Wald im Sinne von § 2 LWaldG gemäß Mitteilung des Landesforstbetriebs Brandenburg vom 29.02.2024.
[51] Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg, Datenrecherche 05.03.2024.

Im FNP können die Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9. b) BauGB in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Auch auf ehemaligen Rieselfeld-Flächen der Stadtgüter Berlin GmbH kann diese Nutzungsoption geprüft werden. Die vertraglich gebundenen Waldflächen der Stadtgüter Berlin mit der Forstbehörde im Verlauf des bisherigen Verfahrens abgestimmt und in der Flächenkulisse enthalten (siehe Anlage 7).

Es werden im Bereich der Diedersdorfer Heide und entlang der B 101 in Heinersdorf neue Waldflächen dargestellt, die im Bestand landwirtschaftlich genutzt werden.

Der geplante Waldanteil wird zukünftig 20,6 % umfassen. Das entspricht einer Steigerung von 5 %.

Flächen für Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan werden nur einheitliche Landwirtschaftsflächen ohne weitere Differenzierung dargestellt. Der Landschaftsplan unterscheidet verschiedene Nutzungsarten (z.B. unterschiedliche Grünlandflächen und Acker) aber ausdrücklich, weil sich hier aus naturschutzfachlicher Sicht unterschiedliche Erfordernisse ergeben (z.B. Empfehlung einer Grünlandextensivierung auf Moorböden).

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden alle gemäß § 5 Abs. Nr. 10 BauGB und mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen, da für alle dargestellten Flächen ein städtebauliches Erfordernis besteht. Dazu gehören folgende Flächen:

- alle in Bebauungsplänen oder Planfeststellungsverfahren festgesetzten Flächen
- die vertraglich gebundenen Flächen mit Kompensationsmaßnahmen der Stadtgüter GmbH (darunter sind Flächen der Berliner Stadtgüter GmbH zusammenfassend dargestellt, die sich in einem Planverfahren befinden, die vertraglich gebunden und umgesetzt oder als Vorleistungsfläche durchgeführt wurden, aber noch nicht gebunden sind)

Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungsplans wurden Vorschläge zur Anreicherung der Feldflur gemacht. Dazu gehören prägende, lineare Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Art (Alleen, Baumreihen, Hecken und Feldgehölze). Diese Vorschläge werden im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Darstellung von zusätzlichen Maßnahmen und Maßnahmenflächen ist zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanung erforderlich, um die zukünftigen naturschutzrechtlichen Kompensationsanforderungen abzudecken. Sie stellen jedoch keine flächenkonkrete Ausweisung dar. Sie dienen der Identifikation fachlich geeigneter potenzieller Flächen und Maßnahmen. In der verbindlichen Bauleitplanung oder in konkreten Genehmigungsplanungen kann versucht

werden, einen räumlichen Zusammenhang zwischen dem Eingriff und der Maßnahme herzustellen.

Großflächige Feuchtgebiete

Im südlichen Gemeindegebiet wurden Flächen aufgrund ihrer besonderen Funktion in dem übergeordneten natürlichen Zusammenhang als Fläche Röhrichtzone / sonstige Feuchtgebiete in den FNP aufgenommen. Die Flächen sind als großflächige Röhrichtflächen geschützt und dauerhaft offen zu halten. Ein Erhalt dieser Feuchtgebiete auf Moorstandorten dient dem Klimaschutz.

4. Entwicklungskonzeption

Mit dem Gemeindeentwicklungsplan Großbeeren 2020 (GEP) (vgl. Kapitel I 2.4.1) als Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde bereits im Jahr 2010 grundlegende Planungsziele formuliert. Darin sind Schlüsselprojekte definiert, die für die zukünftige Gemeindeentwicklung von strategischer Bedeutung sind und Defizite und Missstände auflösen. Es dient noch heute in weiten Teilen als Grundlage der räumlichen Entwicklung. Zuletzt wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnungsentwicklungsplans (WEP) mit wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie (WUS) ein weitergehendes Planwerk erstellt, welches Ziele für das Handlungsfeld Wohnen formuliert. Auch dieses wird dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt.

Im Ergebnis zeigt der vorliegende Flächennutzungsplan für die Gemeinde Großbeeren ein markantes und erkennbares Siedlungsbild, das die unterschiedlichen Ortsteile und Ortslagen in ihrer charakteristischen Lage im Landschaftsraum herausstellt. Eine Vernetzung der Ortsteile erfolgt neben den Wegeverbindungen wie Alleen auch durch die vorhandenen Landschaftsstrukturen wie Gräben und sonstige Grünverbindungen.

Erkennbar ist eine klare Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der gut erschlossenen Siedlungsachse Berlin – Heinersdorf – Großbeeren – Ludwigsfelde. Auch der zukünftige Wohnbauschwerpunkt befindet sich hier. Durch Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen, die sich in der stark von Wohnen geprägten Achse vom Ortsteil Heinersdorf über Birkenhain zum Hauptort Großbeeren befinden, soll die Wohnfunktion weiter gestärkt werden. Damit befinden sich alle größeren Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen für Wohnen innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP HR (vgl. Kapitel I 2.3.2). Hierzu zählen die Siedlungszuwachsflächen Birkenhainer Ring (H4.1, H4.2) und das Nördliche Ruhlsdorfer Feld (G20). Eine weitere Siedlungserweiterung in größerem Umfang erfolgt zudem im Ortsteil Heinersdorf. Heinersdorf soll als attraktiver, kompakter Wohnstandort mit guten Lagebedingungen und eigener Ortsidentität langfristig qualifiziert und entwickelt werden, womit auch der Ausbau von Infrastruktureinrichtungen einhergeht. Durch die Nähe zum Bahnhof Teltow wird die Nutzung der Bahn im Pendlerverkehr nach Berlin oder in den Landkreis Teltow-Fläming begünstigt.

In den ländlich geprägten Ortsteilen Kleinbeeren und Diedersdorf sowie den Ortslagen Neubeeren, Birkholz und Friederikenhof sind ein Siedlungszuwachs oder größere Umnutzungen für den Wohnbau nicht vorgesehen und aufgrund von naturschutzrechtlichen Anforderungen und

Raumordnung auch nur eingeschränkt möglich. Hier soll stattdessen eine behutsame Innenentwicklung (z. B. Nachverdichtung) im Sinne einer kompakten und attraktiven Wohnsiedlung vor allem in den Ortskernen angestrebt werden. Kleinteilige bedarfsgerechte Ergänzungen sind möglich. Neubeeren soll als heterogener Gewerbe- und Freizeitstandort qualifiziert werden.

In den Ortslagen Neubeeren, Birkholz und Friederikenhof sollen aufgrund ihres Charakters als Splittersiedlungen im Außenbereich bzw. ihrer eingeschränkten infrastrukturellen Versorgung die Wohnfunktionen lediglich bestandsorientiert entwickelt werden.

Als Orientierung bei der Siedlungsentwicklung dient die empfohlene Baudichte von 40 Wohneinheiten je Hektar für den „Gestaltungsraum Siedlung“ im Berliner Umland aus dem Grundsatz G.5.1 des LEP HR. Abweichungen nach unten oder oben sind abhängig von der lokalen Situation, dem prägenden baulichen Umfeld oder dem ggf. vorhandenem Baurecht möglich (vgl. Kapitel I 2.7.6). Damit geht der vorliegende Flächennutzungsplan von einem wesentlich höheren Dichtewert als Entwurfsstände vor einigen Jahren aus.[52]

Als Beitrag zum Klimaschutz strebt der Flächennutzungsplan grundsätzlich Entwicklungsmöglichkeiten für verdichtete Wohntypologien an (Geschosswohnungsbau, kompakte Doppel- und Reihenhäuser). Hiermit soll auch eine Diversifizierung des Wohnungsangebots gegenüber dem zum Teil monostrukturierten Siedlungsbau für eigentumsorientierten Einfamilienhausbau in den 1990er bis 2010er Jahren unterstützt werden.

Verschiedene weitere Funktionen sind in der Gemeinde an bestimmten Standorten konzentriert. Künftig sollen die jeweiligen funktionalen Prägungen noch weiter gestärkt werden:

Die soziale Infrastruktur als Teil eines lebendigen Ortszentrums wird im Ortsteil Großbeeren noch weiter ausgebaut (Kita, Schulen, Sport- und Vereinseinrichtungen, Einzelhandel). Östlich der Wasserskianlage soll der neue Schulcampus entstehen. Diese Entwicklung stärkt und erweitert das Angebot an Schulen und Hort sowie den Schulsport, Vereinssport und den nicht organisierten Freizeit- bzw. Breitensport (auch niedrigschwellige Sportarten). Der Ausbau der Schulkapazitäten erfolgt bedarfsgerecht, ebenso wie der Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder zwischen 0 - 6 Jahren sowie die Ganztagsbetreuung im Grundschulbereich durch weitere Hortkapazitäten. Ebenfalls im Hauptort wird der Einzelhandel im Nahversorgungssegment vorausschauend ausgebaut und bedarfsgerecht ergänzt. Das Ortszentrum Großbeeren wird städtebaulich verdichtet und betont sowie mit entsprechenden kulturellen, gemeindlichen und zentrumsspezifischen Nutzungen qualifiziert, um als historischer und bürgeroffener Bereich erlebbar zu sein.

Nutzungen für Freizeit und Tourismus befinden sich im Süden der Gemeinde (Neubeeren – Großbeeren – Diedersdorf). Der Ortsteil Diedersdorf wird aufbauend auf seiner bestehenden Ausstattung in den Bereichen Freizeit und Kultur als Kultur- und Eventstandort weiterentwickelt. Das Angebot an regionalen Produkten/Vermarktung soll bspw. weiter ausgebaut werden (z. B. Bauernmarkt). Entwicklungsflächen stehen dafür zur Verfügung. Die Ortslage Neubeeren wird weiter als Standort für Gewerbe sowie Reit- und Golfsport entwickelt.

[52] Im Verfahrensstand der 2. Erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Dichte von 10 – 15 WE / ha als Orientierung angesetzt.

Im Hauptort Großbeeren erfolgt besonders im und um den Bereich des neuen Schulcampus eine Angebotserweiterung in den Bereichen Sport, Freizeit und Erholung.

Das Gewerbe erstreckt sich mit dem GVZ entlang der Nord-Südachse der westlichen Gemeindegrenze. Im GVZ stehen kontinuierlich Weiterentwicklungen an, um es als modernen und zukunftsweisenden Spitzenstandort der Logistikwirtschaft zu stärken. Dabei werden Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes im Besonderen berücksichtigt (z. B. Green GVZ, Photovoltaik, Mobilität). Als „Green GVZ“ soll das Gebiet als zukunftsweisender Gewerbestandort mit überregionaler Strahlkraft weiterentwickelt werden. Aktuell liegt der Fokus auf einer höheren Energieeffizienz und der Klimaverträglichkeit, die durch einen Ausbau von Photovoltaik erreicht werden sollen. Auch innovative Güterverkehrslösungen und Mobilitätsangebote für die vielen Mitarbeiter haben einen hohen Stellenwert. Hier sowie im südwestlichen Gemeindebereich, der bereits von überformten Gebieten oder weniger sensiblen Freiräumen geprägt ist, werden siedlungsunverträglichere Nutzungen, wie Windkraftanlagen und großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, vorzugsweise konzentriert.

Insbesondere die offenen Landschaften zwischen dem südlichen Stadtgebiet von Berlin über Birkholz und Kleinbeeren bis Diedersdorf sowie entlang der Nord-Süd-Achse zwischen der Bundesstraße B101 und dem Ruhlsdorfer Feld bleiben besonders vor dem Hintergrund des Klimaschutzes als klimatisch bedeutende Bereiche erhalten. Die prägenden und klimaunterstützenden Landschaftsstrukturen werden erlebbarer gestaltet sowie als Erholungsraum für die Bürger qualifiziert. Eine wohnungsnahe Versorgung von Grün- und Spielflächen wird verstärkt. Besonders für die neuen Wohnbauflächen Birkenhainer Ring, Nördliches Ruhlsdorfer Feld und Heinersdorf Nord soll im Bereich der Siedlungsränder ein sanfter Übergang in den Landschaftsraum mit Grünzäsuren ausgebildet werden.

Das überörtliche Verkehrsnetz wird durch den Ausbau der Osdorfer Straße und die Erweiterung der Anschlussstelle Süd („Spaghettiknoten“) optimiert.

Durch frühere und neue Entwicklungen wurden und werden naturschutzrechtliche Eingriffe vorbereitet, für die eine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich wird, die häufig auch innerhalb der Gemeinde umgesetzt wird. Es handelt sich dabei um Grün-, Landwirtschafts- und Waldflächen, in denen gleichzeitig Aufwertungsmaßnahmen für Natur- und Landschaft umgesetzt wurden und werden sollen. Das bestehende Flächengerüst an festgesetzten Maßnahmen wird aufgenommen und durch ökologisch sinnvolle Erweiterungen ergänzt. Die bestehenden Flächen sind langfristig gesichert. In der Entwicklung werden aber auch neue, fachlich geeignete Flächen für Maßnahmen aufgenommen, um für die zukünftige bauliche Entwicklung geeignete naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen anbieten zu können. Eine Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht. Auch die Gesamt-Waldfläche wird vergrößert, da forstrechtliche Kompensation erforderlich wird und die Gemeinde von der Forstbehörde als waldarm einzustufen wurde.

5. Ermittlung der Siedlungsflächen

5.1 Innenverdichtungspotenziale für Wohnen

Die gemeindliche Wohnbauflächenentwicklung soll sich zunächst innerhalb der bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiche i.S.d. § 34 BauGB und der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete vollziehen. Der Vorrang der Innenentwicklung ist ein Planungsgrundsatz, der u. a. sowohl im Bundesrecht (vgl. § 1a BauGB) als auch in der übergeordneten Raumplanung (vgl. Grundsatz 5.1 LEP HR) seinen Niederschlag findet und damit auch von der Gemeinde Großbeeren beachtet bzw. berücksichtigt wird. Die folgende Tabelle stellt die Wohnbauflächen innerhalb rechtskräftig ausgewiesener und erschlossener Gebiete der Gemeinde Großbeeren dar. Sie zeigt überschlägig die darin bestehenden Verdichtungspotenziale durch die Schließung von Baulücken (i.d.R. Parzellen) und Flächen bis 0,5 ha. Bewertet wurden alle Bebauungspläne mit dem Ziel der Wohnentwicklung sowie die Klarstellungssatzungen mit Ergänzungsflächen. In Aufstellung befindliche Bebauungspläne wurden für diese Untersuchung nicht betrachtet. Grundlage der Betrachtung sind zudem die Ergebnisse des Wohnflächenentwicklungsplans WEP der Gemeinde (2017), der eine Potenzialflächenanalyse beinhaltet. Diese wurden dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt und neu bewertet.

Tabelle 7: Verdichtungspotenziale für Wohnbau in den rechtskräftig ausgewiesenen und erschlossenen Gebieten durch Satzungen

Satzung/Flächenbezeichnung	Wesentliche Planaussagen	Zusammenhängende Innenverdichtungspotenziale unter 0,5 ha [53, 54]
Großbeeren B-Plan „Die Gehren“	WR, WA, MI	-
Großbeeren VEP/ B-Plan „Baufeld III - Teilstück an der Feldstraße“	WR, WA	-
Großbeeren VEP/ B-Plan „Baufeld III -Teilstück an der Teltower Straße“	WR, WA	Baulücken
Großbeeren B-Plan „Südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feldes“	WA	Baulücken
Großbeeren B-Plan „Trebbiner Straße“	WA	-
Klarstellungssatzung Großbeeren (GX)	-	Restflächen, Baulücken
Diedersdorf B-Plan I	MD	-
Diedersdorf B-Plan II	MD	Baulücken, Bauhöhenbeschränkung, Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS
Diedersdorf B-Plan III	MI	-
Diedersdorf B-Plan IV	WA	-

[53] Die Ermittlung der möglichen Wohneinheiten erfolgt durch standortsspezifische Einzelfallbetrachtung (durch die Festsetzungen des bereits vorhandenen Baurechts sowie realistische Standort-Einschätzungen).
[54] Ermittlung Stand Juni 2024.

Satzung/Flächenbezeichnung	Wesentliche Planaussagen	Zusammenhängende Innenverdichtungspotenziale unter 0,5 ha [53, 54]
Diedersdorf VEP Chausseestraße	W	-
Diedersdorf B-Plan Dorfstraße	WA	-
Klarstellungssatzung Diedersdorf (DX)	-	Restflächen, Baulücken
Kleinbeeren B-Plan „Kleinbeeren I“	WA	Baulücken
Kleinbeeren B-Plan „Kleinbeeren II Wördenplan“	WA	Baulücken
Klarstellungssatzung Kleinbeeren (KX)	-	Baulücken
Klarstellungssatzung Heinersdorf (HX)	-	Restfläche, Baulücken
Heinersdorf B-Plan „Ortsteil Birkenhain“	MI, MD	-

Der Plan 1 „Rechtskräftig ausgewiesene und erschlossene Gebieten durch Satzungen für Wohnbau“ befindet sich in der Anlage zum Flächennutzungsplan.

Fazit:

Überschlägig könnten aus der vorgenommenen Analyse theoretisch noch ca. 250 WE aus rechtskräftig ausgewiesenen und erschlossenen Flächen entwickelt werden. Darunter fallen Baulücken, auf denen eigentümerseitig keine Entwicklungsabsichten zu verzeichnen sind, sowie vereinzelte, kleine Restflächen mit Verdichtungspotenzial. Inwiefern sich tatsächlich eine kurzfristige Realisierung von Wohneinheiten einstellt, liegt nicht im Einflussbereich der Gemeinde, da sich die Potenzialflächen fast ausschließlich in Privateigentum befinden. Die Mobilisierbarkeit der ermittelten Baulandpotenziale ist dabei auf Basis kommunaler Erfahrungswerte zu beurteilen.[55] Es wird im Flächennutzungsplan davon ausgegangen, dass bis 2040 etwa 40 Prozent der ca. 250 Wohneinheiten bebaut werden. Die Mobilisierungsquote von 40 % entspricht den Erfahrungen der Gemeinde aus der tatsächlichen Baulandentwicklung der vergangenen Jahre. Als Innenverdichtungspotenziale werden in die Bedarfsermittlung demnach 100 Wohneinheiten eingestellt. Für die übrigen 150 Wohneinheiten stehen einer baulichen Entwicklung insbesondere Interessen der Eigentümer entgegen.

Im Ergebnis bleibt ein prognostizierter absoluter Bedarf von ca. 1.055 bis 1.805 Wohneinheiten (vgl. Kapitel I 2.7.6 Wohnraumbedarf). Daraus wird deutlich, dass aus der Innenentwicklung heraus zur Deckung des prognostizierten Bedarfs keine ausreichenden Flächen für die kommunale Entwicklung zur Verfügung stehen.

[55] Grundlagen für die Baulandentwicklung, Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab, 2020, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Seite 57.

5.2 Entwicklungsflächen für Wohnen

Innerhalb des Siedlungsbereichs befinden sich mehrere Entwicklungsflächen mit einer Größe von mindestens 0,5 ha, die unabhängig vom bestehenden Planungsrecht zugunsten einer Wohnnutzung städtebaulich neu geordnet werden sollen. Der Flächennutzungsplan enthält demnach 15 baulich bislang nicht bzw. anderweitig genutzte Flächen, die in Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen überführt werden.

Für alle Entwicklungsflächen erfolgt eine Prüfung auf ihre Eignung für eine Entwicklung von Wohnbauflächen. Hierzu wurden für die einzelnen Flächen die Grunddaten zusammengefasst und eine Bewertung vorgenommen. Sie ergibt sich aus dem im Analyseteil (vgl. Kapitel I 2 Planerische Ausgangssituation / Planungsziele) beschriebenen Planungen und Analysen sowie den Ergebnissen des Umweltberichts. Die natur- und artenschutzrechtliche Bewertung ist in den Datenblättern (vgl. Anlage 4) dargelegt. Entsprechend der Empfehlung des LEP HR werden bei der Ermittlung der Wohneinheiten i.d.R. 40 WE/ha [56] zugrunde gelegt.

Tabelle 8: Entwicklungsflächen Wohnbau / Gemischte Bauflächen

Flächen-Nr.	**Flächen-bezeichnung**	**Darstellung**	**Flächengröße gesamt in ha**	**Neue Wohn-einheiten** bei geplanter Flächenaus-weisung, ca.	**Anmerkung**
G6	Die Gehren	M	1,7	30	Lage innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „Die Gehren“
G10	Ruhlsdorfer Feld	W	0,5	20	Lage innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „Südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feldes“
G11.1	Genshagener Straße	W	1,0	40	Lage innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „Trebbiner Straße“
G11.2	Genshagener Straße	M	0,7	10	Lage innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „Trebbiner Straße“
G13	Mühlengrundstück	W	0,8	30	Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
G16.1	Bahnhofstraße/ Dorfaue	W	0,5	20	B-Plan „Ortskern - Nördliche Dorfaue“ im Verfahren, Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
G16.3	Ruhlsdorfer Straße	W	0,5	20	B-Plan „Ortskern - Nördliche Dorfaue“ im Verfahren

[56] 40 E / ha bezieht sich auf Bruttowohnbauland, d.h. Baugrundstücke einschließlich integrierter öffentlicher und privater Verkehrs- und Freiflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen).

Flächen-Nr.	Flächen-bezeichnung	Darstellung	Flächengröße gesamt in ha	Neue Wohn-einheiten bei geplanter Flächenaus-weisung, ca.	Anmerkung
G16.4	Am Sportplatz/Am Wiesengrund	W	1,6	60	B-Plan „Ortskern - Nördliche Dorfaue“ im Verfahren sowie Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – beides für kleine nördliche Teilfläche
G21	August-Bebel-Straße	W	1,1	40	
D4	Am Schlossgraben	W	0,6	20	Lage innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „IV“, Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS
H2.2	Heinersdorfer Straße Ost	W	0,6	20	Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Heinersdorf
H3	Gutshof Heinersdorf	W	3,7	150	Lage teilweise innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Heinersdorf
H4.1	Birkenhainer Ring Nord	M	ca. 1,9 (innerhalb einer Gesamtfläche von 9,8)	40	Lage innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „Birkenhain“, B-Plan im Verfahren
H5	Am Gutshof	W	0,8	30	
H7	Heinersdorfer Straße	W	0,5	20	Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Heinersdorf
H22	Mahlower Straße	M	2,9	60	
Summe			**19,4**	**610**	

Der Plan 2 „Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen“ befindet sich in der Anlage zum Flächennutzungsplan.

5.3 Zuwachsflächen für Wohnen

Die Ausweisung von Siedlungszuwachsflächen ist notwendig, um dem prognostizierten Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Die Gemeinde Großbeeren ist in ihrer Entwicklungsfähigkeit räumlich stark eingeschränkt. Große Teile des Gemeindegebiets außerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche unterliegen naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen. Im Süden und Osten begrenzt die Planungszone Siedlungsbeschränkung des LEP FS die Entwicklung neuer Wohnstandorte. Im Westen bestehen Restriktionen durch das Trinkwasserschutzgebiet sowie durch Abstandsanforderungen zu Windenergieanlagen, weiteren technischen Infrastrukturen und Immissionsschutzanforderungen im Umfeld stark belasteter Verkehrswege und Gewerbestandorte. In der Gesamtbetrachtung des Gemeindegebiets stehen daher nur wenige Standorte als Zuwachsflächen zur Verfügung.

Aufgrund ihrer Größe von mindestens 5 ha haben sie eine besonders große Bedeutung für die Gemeindeentwicklung. Der Flächennutzungsplan enthält mit dem Nördlichen Ruhlsdorfer Feld und Heinersdorf Nord zwei Zuwachsflächen, für die noch kein verbindliches Planungsrecht besteht. Eine weitere Fläche, Birkenhainer Ring Süd/West, ist teilweise bereits auf Grundlage eines geltenden, aber in der bestehenden Form nicht umsetzbaren Bebauungsplans aus dem Jahr 1991 planungsrechtlich entwickelbar. Für diese Flächen wurde daher ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Entwicklung von Siedlungszuwachsflächen ist von der realen Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage abhängig und wird nach Bedarf umgesetzt.

Für alle Zuwachsflächen erfolgt eine Prüfung auf ihre Eignung für eine Entwicklung von Wohnbauflächen. Hierzu wurden für die einzelnen Flächen die Grunddaten zusammengefasst und eine Bewertung vorgenommen. Sie ergibt sich aus den unter Kapitel 2 beschriebenen Planungen und Analysen sowie den Ergebnissen des Umweltberichts. Die natur- und artenschutzrechtliche Bewertung ist in den Datenblättern (vgl. Anlage 4) dargelegt. Entsprechend der Empfehlung des LEP HR werden bei der Ermittlung der Wohneinheiten i.d.R. 40 WE/ha zugrunde gelegt.

Tabelle 9: Siedlungszuwachsflächen Wohnbau / Gemischte Bauflächen

Flächen-Nr.	**Flächen-bezeichnung**	**Darstellung**	**Flächengröße gesamt in ha**	**Neue Wohn-einheiten** bei geplanter Flächenaus-weisung, ca.	**Anmerkung**
G20	Nördliches Ruhlsdorfer Feld	WA	17,8	710	
H4.2	Birkenhainer Ring Süd/West	WA	5,1	130 [57]	B-Plan „Birkenhain“ im Verfahren

[57] Aufgrund der lockeren Siedlungstypologie durch die landschaftliche und ländliche Prägung wird hier vom empfohlenen Dichtewert von 40 WE/ha abgewichen. Es werden 25 WE/ha zugrunde gelegt. Falls in der weiteren Planung ersichtlich wird, dass auch höhere Baudichten umsetzbar sind, können bis zu 680 WE realisiert werden.

Flächen-Nr.	Flächen-bezeichnung	Darstellung	Flächengröße gesamt in ha	Neue Wohn-einheiten bei geplanter Flächenaus-weisung, ca.	Anmerkung
H20	Heinersdorf Nord	WA	17,0	420 [58]	
			39,6	1.260	

Der Plan 2 „Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen“ befindet sich in der Anlage zum Flächennutzungsplan.

Fazit:

Insgesamt liegen somit die Wohnbaupotenziale der Gemeinde (mobilisierbare Potenziale aus rechtskräftig ausgewiesenen und erschlossenen Gebieten, Entwicklungsflächen und Zuwachsflächen) bei ca. 1.970. Ca. 59 ha [59] Flächen werden für die Entwicklung vorgesehen. Damit wird ein Entwicklungsrahmen für die Gemeinde gesichert, um den zukünftigen Wohnraumbedarf decken zu können. Die Baupotenziale können im ermittelten maximalen Szenario IV der Bedarfsberechnung (vgl. Kapitel I 2.7.6 Wohnraumbedarf) den Bedarf in Höhe von 1.805 Wohneinheiten decken, sofern nahezu alle Bauflächenpotenziale ausgeschöpft werden können. Die Entwickelbarkeit ist aus eigentumsstrukturellen und wirtschaftlichen Gründen nicht gesichert.

5.4 Pferdehaltung und Reitsport

Ausgangslage / Nutzungskonflikt

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde die Vereinbarkeit der Haltung von Pferden für die Freizeit und den Sport mit den Anforderungen an die benachbarte Wohnfunktion sowie die Schutzfunktionen von Natur- und Landschaft zu untersuchen. Es soll ein möglichst konfliktfreier Umgang mit der Thematik gesichert werden. Hintergrund sind die in den vergangenen Jahren zunehmenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung, Pferdehaltung sowie den Belangen von Natur und Landschaft. Ziel ist hierbei nicht der grundsätzliche Ausschluss der Pferdehaltung; vielmehr sind Kriterien und Standortanforderungen zu formulieren, nach denen Pferdehaltung sowohl innerhalb der Ortslagen als auch im Außenbereich zugelassen, aber auch untersagt werden kann. Hobbybezogene Pferdehaltung soll grundsätzlich auf integrierte und immissionsverträgliche Standorte im Innenbereich bzw. im Übergangsbereich zum Außenbereich beschränkt werden.

[58] Ebenda.
[59] Davon sind nicht alle Neudarstellungen, sondern tw. auch bislang anderweitig genutzte Flächen, die in eine Wohnnutzung überführt werden sollen.

Prüfkriterien zur Vereinbarkeit der Pferdehaltung:

- Lage der Pferdekoppel im Innen- bzw. im Außenbereich
- Lage der Pferdekoppel innerhalb eines Schutzgebietes (LSG); Vereinbarkeit des Schutzstatus mit der Pferdenutzung
- Prüfung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Baugebiete (Wohnbaufläche, Mischbaufläche, landwirtschaftliche Fläche, gewerbliche Baufläche)
- Prüfung der Vereinbarkeit von Wohnnutzung mit landwirtschaftlicher /gewerblicher Tierhaltung/ Hobbytierhaltung im Innenbereich
- Untersuchung des Pferdehaltungsbetriebes / des Freizeit- bzw. Sportbetriebes

Anlagen im Innenbereich:

Die Zulässigkeit von Pferdehaltung (inklusive Stallungen und Reithallen) richtet sich i.d.R. nach dem bestehenden oder geplanten Gebietscharakter. Ein Vorhaben muss sich einfügen. Die Nutzungen dürfen sich nicht gegenseitig stören.

Dies führt i.d.R. dazu, dass eine Großtier- und damit Pferdehaltung innerhalb von überwiegend zum Wohnen genutzten Siedlungsbereichen nicht genehmigungsfähig ist. In heterogen strukturierten Gebieten (gemischten Bauflächen) kann die Pferdehaltung eher in die Bestandsnutzungen oder die geplanten Nutzungen integriert werden. Auch hier muss sich die Nutzung aber einfügen. Das gilt nicht nur für die Nutzung selbst (z. B. hinsichtlich möglicher Emissionen durch Staub, Geruch, Lärm), sondern auch für bauliche Anlagen, die sich z. B. in der Gebäudehöhe einer Reithalle am Bestand oder den Bebauungsplanfestsetzungen orientieren müssen. Diese Abwägung ist bei jeder neuen Bebauung zu treffen. Den Gebäuden sind i.d.R. größere Freiflächen (Reitplätze, Weiden u. dgl.) zugeordnet. Diese sind üblicherweise aufgrund ihres Raumbedarfs nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu realisieren.

Daraus folgt für den baurechtlichen Innenbereich bzw. den Geltungsbereich von Bebauungsplänen: Pferdehaltung mit den dafür erforderlichen baulichen und infrastrukturellen Einrichtungen unterliegt der bau- und planungsrechtlichen Abwägung. Nicht jeder bauliche Zusammenhang ist geeignet und genehmigungsfähig.

Anlagen im Außenbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, privilegiert. Eine Pferdehaltung mit Landwirtschaftsprivileg ist im Außenbereich im Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb möglich.

Eine Hobby-Pferdehaltung oder gewerbliche Pensionshaltung ohne Landwirtschaftsprivileg ist im Außenbereich regelmäßig nicht zulässig und im Einzelfall planungsrechtlich zu prüfen.

Des Weiteren muss die Erschließung gesichert sein und es dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Für den Begriff des landwirtschaftlichen Betriebes ist die Begriffsbestimmung des § 201 BauGB hinzuzuziehen und auf § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Demnach fällt unter den Begriff der Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum

landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Weitere Voraussetzung für ein Vorhaben im Außenbereich sind die Übereinstimmung mit öffentlichen Belangen und die gesicherte Erschließung. Innerhalb von Landschaftsschutzgebieten sind Gebäude und Anlagen für Pferdenutzung (unabhängig von einer möglichen Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb) nur zulässig, wenn diese den schützenswerten öffentlichen Belangen des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegenstehen. Die Pferdehaltung im Außenbereich muss boden- und landschaftsschonend erfolgen. Daher sind hohe Besatzdichten und längere Standzeiten auf empfindlichen Böden, insbesondere auf Moorböden zu vermeiden. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind ggf. gutachterliche Nachweise zum verträglichen Nebeneinander zu führen.

Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ im Flächennutzungsplan:

Die Darstellung als Sonderbaufläche erfolgt ausschließlich für bestehende, großflächige und dauerhaft etablierte Standorte mit gewerblicher bzw. betrieblicher Prägung. Für die Standorte in Neubeeren, Birkholz und Diedersdorf soll aufgrund der großflächigen gewerblich genutzten Anlagen eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ erfolgen. Zulässig in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ sind insbesondere Reitbetrieb, Pension, Ausbildung, Reitsport mit gewerblichen Komponenten, Pferdehof, Übernachtungsbetrieb, Anlagen mit Publikumsverkehr, Reha- und Therapieangebote. Für den Standort Friederikenhof ist die Pferdehaltung als Teil der Gesamtanlage in der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tierhof“ einbezogen. Auf Flächen mit Darstellung als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung der Standorte über die verbindliche Bauleitplanung möglich.

6. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt die vorhandene und die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar (gemäß § 5 BauGB). Er bildet die Grundlage der räumlichen Planung sowie den Rahmen für die Entwicklung von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet. Auf der Grundlage des Darstellungskatalogs des § 5 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde ihre Planungsabsichten im Flächennutzungsplan umsetzen. Dabei kommt regelmäßig den Siedlungsflächen eine hohe Bedeutung zu, da diese die Gemeindestruktur maßgeblich bestimmen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der genannten Planungsziele (vgl. Kapitel I 2 Planerische Ausgangssituation / Planungsziele) werden im vorliegenden Flächennutzungsplan die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung durch Bauflächen dargestellt. Eine weitere Differenzierung gemäß BauNVO erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Darstellungen fußen auf den Ergebnissen der Situationsanalyse, dem aktuellen Stand der verbindlichen Bauleitplanung sowie den im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes (GEP) und des Wohnflächenentwicklungsplans (WEP) erarbeiteten Inhalten.

Neben der Bestandsdarstellung wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan insgesamt 33 Neudarstellungen aufgenommen. Davon sind 13 Wohnbauflächen, 5 gemischte Bauflächen, 3 gewerbliche Bauflächen und 6 Sonderbauflächen sowie 5 Gemeinbedarfsflächen. Zusätzlich werden 2 vorgehaltene Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt und eine Grünfläche.

6.1 Wohnbauflächen

Die vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen werden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Insgesamt werden im Flächennutzungsplan ca. 202,9 ha Wohnbauflächen dargestellt, von denen ca. 52,2 ha Neudarstellungen sind. Die Bestandsdarstellung von Wohnbauflächen basiert auf der tatsächlichen Nutzung sowie auf den für die einzelnen Ortsteile geltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie den in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen. Mit dem Flächennutzungsplan sind zudem folgende Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen ausgewiesen und bei der Darstellung als Wohnbauflächen berücksichtigt:

H4.2 Birkenhainer Ring Süd/West

Die insgesamt 16,1 ha große Ortslage Birkenhain teilt sich in die 6,3 ha große Wohnbaufläche Birkenhainer Ring Süd/West (H4.2) und in eine 9,8 ha große gemischte Baufläche (H4.1 Birkenhainer Ring Nord). Sie befindet sich in einer besonderen städtebaulichen Lage angrenzend an den Siedlungsraum der Stadt Teltow und in einer Insellage innerhalb des Gemeindegebiets von Großbeeren. Ergänzend zur derzeitigen Bebauung in der Ortslage Birkenhain besteht auf der Gesamtfläche ein hohes Verdichtungs- und Erweiterungspotenzial hin zu einem kompakten Siedlungskörper. Auch der Wohnungsentwicklungsplan weist dieses Gebiet als Potenzialfläche aus. Ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan überplant derzeit einen geltenden, aber nicht umsetzbaren B-Plan von 1991. Die Lage ist verkehrstechnisch sowohl für den MIV als auch für den ÖPVN sehr gut angeschlossen. Durch die Mischgebietsfläche innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes soll eine kleinteilige Versorgung für die Ortslage gesichert werden. Das wiederum steht im Sinne des Leitbildes der Gemeinde der kurzen Wege. Die Fläche für eine neue Kita (H4.3) als quartierseigene Infrastruktureinrichtung wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Mit der Planung wird die städtebauliche Identität Birkenhains weiter gestärkt.

Für die Wohnbaufläche H4.2 sind überwiegend Doppelhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser, mit zwei bis vier Geschossen vorgesehen, sodass innerhalb der Wohnbaufläche bis zu 130 Wohneinheiten umgesetzt werden können. Der Großteil der Entwicklungsflächen befindet sich im Bundeseigentum. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beabsichtigt, diese Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Kategorie	Siedlungszuwachsfläche
Größe in ha	6,3, davon Zuwachsfläche 5,1
Wesentliche vorhandene Nutzung	Gemischte und landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Wiese)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	130 [60]
Umsetzung	ab 2026

G20 Nördliches Ruhlsdorfer Feld

Angrenzend an die Neubaugebiete „An der Teltower Straße“ und „Südlicher Teil Ruhlsdorfer Feld“ soll die Zuwachsfläche Nördliches Ruhlsdorfer Feld entlang des vorhandenen Siedlungskörpers entstehen. In Ergänzung der angrenzenden Wohnsiedlung ist die Fläche, bestehend aus drei Einzelbereichen, mit insgesamt 17,8 ha für die Wohnbebauung vorgesehen. Sie bildet die einzige mögliche Siedlungserweiterung in zentraler Ortslage mit fußläufiger Erreichbarkeit der meisten Infrastrukturangebote. Damit kommt die Fläche dem Ziel nach, Wohnbau entlang der bereits gut erschlossenen Siedlungsachse Berlin – Heinersdorf – Großbeeren – Ludwigsfelde zu konzentrieren. Die Ausdehnung der Siedlungsflächen wird durch die aus Lärmschutzgründen erforderliche Pufferzone zur westlich gelegenen Bundesstraße B101 sowie durch die Ausgleichsflächen für das GVZ im Zusammenhang mit den landschaftsplanerischen und klimaschützenden Zielvorstellungen bestimmt. Zum Schutz der Wohnbedürfnisse wird auch aus Immissionsschutzgründen ein ausreichender Abstand zum GVZ gewahrt. Die Siedlungskanten lassen zudem einen ausreichend großen Korridor als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise frei, der zugleich für die Erholungsfunktion der Großbeerener Bevölkerung dient. Die freigehaltenen Grünachsen innerhalb der Siedlung gliedern die Gesamtfläche G20. Sie schaffen eine konzeptionelle Verbindung mit dem anschließenden Natur- und Landschaftsraum und strukturieren die künftigen Baugebiete. Die Grünzüge orientieren sich an den bestehenden Wegeverbindungen (z. B. Storchenweg). Vorgesehen sind auf den G20-Flächen Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser. Ca. 710 Wohneinheiten können realisiert werden.

Dieser Standort wurde bereits 2006 im Gemeinsamen Strukturkonzept für das Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (GSK FU-BBI) als Erweiterungsfläche erster Priorität dargestellt und im Gemeindeentwicklungsplan als ein Schlüsselprojekt aufgenommen.

Für die nachfolgende strategische Planung sind ein vertiefendes Entwicklungskonzept sowie anschließend ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Bei der Entwicklung ist der entstehende Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere Kitas, zu berücksichtigen.

[60] Aufgrund der lockeren Siedlungstypologie durch die landschaftliche und ländliche Prägung wird hier vom empfohlenen Dichtewert von 40 WE/ha abgewichen. Es werden 25 WE/ha zugrunde gelegt. Falls in der weiteren Planung ersichtlich wird, dass auch höhere Baudichten umsetzbar sind, können bis zu 680 WE realisiert werden.

Größe in ha	17,8
Wesentliche vorhandene Nutzung	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	710
Umsetzung	ab 2030

H20 Heinersdorf Nord

H20 Heinersdorf Nord stellt eine im bisherigen Planungsverlauf kontrovers diskutierte Siedlungszuwachsfläche dar. Sie ist Teil des insgesamt ca. 5.500 ha großen Landschaftsschutzgebiets „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“, weist jedoch im Vergleich zu anderen Teilräumen dieses Schutzgebietes eine naturräumlich und kulturlandschaftlich geringere Wertigkeit auf.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl. I/25, Nr. 17) enthält unter anderem Änderungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes. Gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Abgrenzung der Siedlungszuwachsfläche Heinersdorf Nord wurde entsprechend auf den 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf angepasst. Die Fläche verbleibt weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Unberührt bleiben die Anforderungen des Naturschutzrechts, insbesondere der Eingriffsregelung sowie des Arten- und Biotopschutzes.

Seit nahezu 20 Jahren wird die Möglichkeit zum langfristigen Ausbau der Wohnfunktion des Ortsteils Heinersdorf planerisch untersucht. Die Konzeption einer Siedlungsentwicklung wurde auf Grundlage verschiedener Planungen schrittweise konkretisiert. Hierzu zählen insbesondere das Gemeinsame Strukturkonzept für das Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (GSK FU-BBI) aus dem Jahr 2006, der Gemeindeentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahr 2011, die verschiedenen Entwurfsstände des Flächennutzungsplans sowie der Wohnflächenentwicklungsplan (WEP) aus dem Jahr 2017.

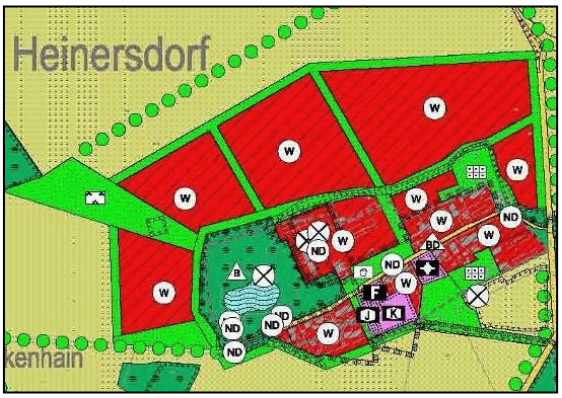
Die städtebauliche Zielsetzung der Fläche H20 ist das Vorhalten einer langfristigen Siedlungszuwachsfläche zur Deckung der prognostizierten Wohnraumnachfrage sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Heinersdorf. Die Entwicklung soll entsprechend des tatsächlichen Bedarfs und der Bevölkerungsentwicklung erfolgen. H20 entspricht dem Ziel des LEP HR, die Siedlungsentwicklung im Gestaltungsraum Siedlung entlang der Entwicklungsachse Berlin – Heinersdorf – Großbeeren – Ludwigsfelde zu konzentrieren.

Die Siedlungszuwachsfläche setzt sich aus vier Einzelflächen zusammen. Seit dem Vorentwurfsstand des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2013 wurde die Fläche mehrfach verkleinert, um die Eingriffe in den Landschaftsraum zu reduzieren. Durch den Ansatz höherer

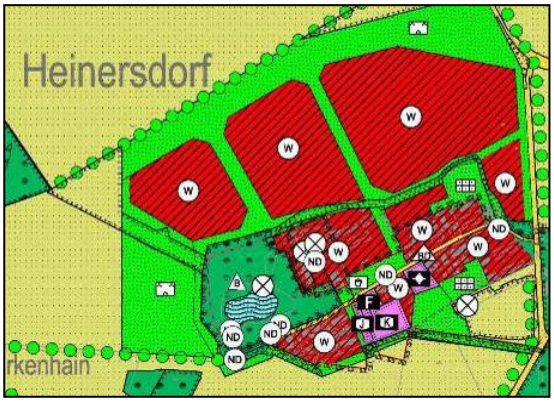
und flächensparender Bebauungsdichten konnte die Entwicklungsfläche gegenüber früheren Planungsständen um rund 25 % von 24,4 ha auf 17 ha reduziert werden.

Abbildung 23: Entwicklungsschritte zur Flächenausweisung

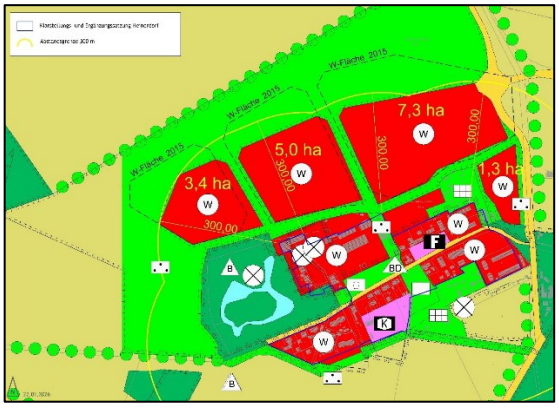
Gemeindeentwicklungsplan (Auszug) 2011: 26 ha



Vorentwurf FNP 2013: 25,4 ha



Entwurf FNP 2015: 24,4 ha



Entwurf FNP 2026: 17 ha [61]

Beim geplanten Siedlungsstandort handelt es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Biotopfläche nordwestlich des Gutsparks werden durch Grünzäsuren in die Planung integriert. Hierdurch werden die Biotopvernetzung gestärkt, Eingriffe in den Landschaftsraum minimiert und Voraussetzungen für eine ökologische Aufwertung gegenüber der heutigen Agrarnutzung geschaffen. Die nördlichen und westlichen Grünflächen werden als Maßnahmenflächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Das Kaltluftentstehungsgebiet mit seiner lokalklimatischen Bedeutung bleibt erhalten. Die Grünzüge gliedern die Bauflächen und stellen Verbindungen zwischen Ortsteil und umgebendem Landschaftsraum her. Der bestehende Gutspark bildet die westliche Siedlungskante. Die

[61] Dargestellt sind die entsprechende Kulisse des FNP-Entwurfs von 2015 (schwarz gestrichelte Linie, W-Fläche 2015) und ein 300-Meter-Radius ausgehend vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil am 25.07.2025 (Gelbe Linie).

geplante Verbindungsstelle zur Osdorfer Straße sowie die Heinersdorfer Straße sichern die äußere Erschließung. Die „Gestaltung nördlicher Ortseingang Heinersdorf“ ist bereits im Gemeindeentwicklungsplan als Schlüsselprojekt enthalten. Die Entwicklung der Fläche H20 trägt zur Umsetzung dieses Ziels bei.

Die Nähe zum S- und Regionalbahnhof der Stadt Teltow, zu Berlin sowie zum GVZ Großbeeren stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar. Dadurch kann ein Teil der Wohnraumnachfrage in räumlicher Nähe zu bedeutenden Arbeitsplatzschwerpunkten gedeckt werden. Dies trägt zur Verringerung zusätzlicher Pendlerverkehre sowie damit verbundener Schadstoff- und Lärmbelastungen bei. Die bestehende Wegeverbindung zur Mahlower Straße in Teltow bleibt als landwirtschaftlicher Weg sowie als Fuß- und Radweg erhalten. Sie stellt eine wichtige Verbindung zum Bahnhaltepunkt Teltow dar und stärkt die Erreichbarkeit des schienengebundenen ÖPNV. Eine Erschließung der Wohnbauflächen für den motorisierten Individualverkehr über diese Wegeverbindung ist nicht vorgesehen.

Für die Entwicklung von Heinersdorf Nord lassen sich folgende wesentlichen Merkmale zusammenfassen:

- Langfristige Entwicklungsreserve zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs
- Entwicklung unterschiedlicher Bebauungsstrukturen mit hohem Grünanteil für verschiedene Zielgruppen
- Berücksichtigung und Stärkung der Heinersdorfer Ortsidentität
- Beitrag zur Entwicklung einer Parklandschaft im Umfeld des Ortsteils Heinersdorf
- Schaffung eines neuen Übergangs zwischen Ortslage und Landschaftsraum
- Grünzüge zur Gliederung der Baugebiete sowie zur Biotopvernetzung innerhalb der Siedlung und mit dem umgebenden Naturraum

Kategorie	Siedlungszuwachsfläche
Größe in ha	17,0
Wesentliche vorhandene Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	420[62]
Umsetzung	ab 2030

[62] Aufgrund der lockeren Siedlungstypologie durch die landschaftliche und ländliche Prägung wird hier vom empfohlenen Dichtewert von 40 WE/ha abgewichen. Es werden 25 WE/ha zugrunde gelegt. Falls in der weiteren Planung ersichtlich wird, dass auch höhere Baudichten umsetzbar sind, können bis zu 680 WE realisiert werden.

Weitere Entwicklungsflächen:

G10 Ruhlsdorfer Feld

Die 0,5 ha große Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feldes“. Das Bauplanungsrecht richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die unbebaute Restfläche ist dreiseitig erschlossen. In der Umgebung dominieren gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Reihen- bis Einfamilienhäuser, deren Siedlungsstruktur innerhalb der Fläche G10 fortgeführt werden soll. Ca. 20 Wohneinheiten sind realisierbar. Für die Fläche ist auch die Entwicklung eines betreuten Seniorenwohnstandortes durch einen sozialen Träger vorstellbar.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,5
Wesentliche vorhandene Nutzung	Grünfläche (Wiese), Brachfläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	20

G11.1 Genshagener Straße

Die 1,1 ha große Entwicklungsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Trebbiner Straße“. Das Bauplanungsrecht richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Derzeit besteht auf der nordwestlichen Teilfläche eine gewerblich genutzte Halle, dessen Verlagerung langfristig angestrebt ist. Das Umfeld ist stark geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Heidefeld. Umsetzbar sind insgesamt ca. 40 Wohneinheiten.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	1,0
Wesentliche vorhandene Nutzung	Gewerblich genutzte Fläche, landwirtschaftlich genutzte Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	40

G13 Mühlengrundstück

Durch Umstrukturierung wird hier auf ca. 0,8 ha eine Fläche zugunsten einer Wohnnutzung für ca. 30 Wohneinheiten vorbereitet. Die Fläche ist in den gewachsenen Siedlungskörper, der überwiegend von Wohnnutzung dominiert wird, eingebunden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Einbindung in den Siedlungsbereich ist die Fläche infrastrukturell angebunden. Die Nähe zum nördlich angrenzenden Kinderreitplatz soll bei der vertiefenden Planung insbesondere aus

Immissionsschutzgründen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,8
Wesentliche vorhandene Nutzung	Gewerblich genutzte Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	30

G16.1 Bahnhofstraße/ Dorfaue

Die Entwicklungsfläche G16.1 besitzt eine zentrale Lage im Ortskern von Großbeeren am Kreisverkehr der L 40. Auf einer Fläche von ca. 0,5 ha soll zentrumsnaher Wohnraum entwickelt werden, um einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zu leisten. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer integrierten Lage und der guten Erreichbarkeit von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere für eine verdichtete Wohnnutzung in Form eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Dadurch kann die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und die Ortsmitte gestärkt werden. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Bis zu dessen Rechtskraft richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,5
Wesentliche vorhandene Nutzung	Grünfläche (Wiese), Brachfläche
Geplante Nutzung	Wohnnutzung, ggf. Ergänzung durch ortskernspezifische Nutzungen im Erdgeschoss
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	20

G16.3 Ruhlsdorfer Straße

Bei der 0,5 ha großen Fläche handelt es sich um eine zentrumsnahe Verdichtungsfläche. Entsprechend ihrer Lage soll hier zentrumsnahe Wohnnutzung entwickelt werden. Die Fläche sollen einen Beitrag zum Wohnen in Ortskernlage leisten. Integriert werden können ca. 20 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Ergänzt werden können ortskernspezifische Nutzungen im Erdgeschoss.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,5
Wesentliche vorhandene Nutzung	Grünfläche (Wiese), Brachfläche
Geplante Nutzung	Wohnnutzung, ggf. Ergänzung durch ortskernspezifische Nutzungen im Erdgeschoss
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	20

G 16.4 Am Sportplatz / Am Wiesengrund

Die Fläche umfasst private Garten- und Grünlandflächen, die sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden. Sie stellt ein Potenzial für eine integrierte Siedlungserweiterung unmittelbar in der Ortsmitte dar und Nachverdichtungen in zweiter und dritter Reihe dar. Über die Straßen Am Sportplatz (L 40) und Am Wiesengrund sind Erschließungen realisierbar.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	1,6
Wesentliche vorhandene Nutzung	Gärten, Gartenbrachen, Grünland
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	60

G21 August-Bebel-Str. Ostseite

Mit der Entwicklung der Fläche wird durch eine Lückenschließung eine zentrumsnahe Wohnbaufläche mobilisiert. Die durch private Gärten genutzte Fläche war lange als Vorhaltestandort für einen Schulbau vorgesehen, für den inzwischen ein Alternativstandort planungsrechtlich entwickelt wird (G15). Die Erschließung ist durch die angrenzende Bahnhofstraße (L 40) und August-Bebel-Straße bereits vorhanden. Auf ca. 1,1 ha ist von mindestens 40 Wohneinheiten auszugehen.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	1,1
Wesentliche vorhandene Nutzung	Private Gärten
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	40

D4 Am Schlossgraben

Die 0,6 ha große Arrondierungsfläche befindet sich am westlichen Ortsteilrand von Diedersdorf. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „IV“. Das Bauplanungsrecht richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Fläche ist über die Straße Am Schlossgraben erschlossen. Entwickelbar sind ca. 20 Wohneinheiten.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,6
Wesentliche vorhandene Nutzung	Grünfläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	20

H2.2 Heinersdorfer Straße Ost

Durch die Entwicklung der 0,6 ha großen Wohnbaufläche wird eine Lücke im Siedlungskörper des Ortsteils Heinersdorf geschlossen und der Siedlungsrand arrondiert. Die Fläche liegt direkt an der Heinersdorfer Straße und ist somit infrastrukturell angebunden. Bei der städtebaulichen Entwicklung ist die Nähe zum Ortskern Heinersdorf zu berücksichtigen. Die Aufwertung des Ortsteilzentrums Heinersdorf ist im Gemeindeentwicklungsplan als Schlüsselprojekt aufgenommen. Von 20 neuen Wohneinheiten ist hier auszugehen. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,6
Wesentliche vorhandene Nutzung	Grünfläche (Wiese) mit kleinteiliger Bebauung
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	20

H3 Gutshof Heinersdorf

Durch eine Verlagerung des Gewerbebetriebes aus dem innerörtlichen Bereich in Heinersdorf wird auf dem ehemaligen Gutshof ein Wohnbauflächenpotenzial mit 3,7 ha und ca. 150 Wohneinheiten erschlossen. Die Neuordnung des ehemaligen Gutshofs ist zur städtebaulichen Verknüpfung der alten Ortslage Heinersdorf und der geplanten Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord, zur besseren Anbindung des Ortskerns an die nördlichen Siedlungserweiterungen und den angrenzenden Landschaftsraum, zur Reduktion von Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen im Ortskern sowie zur Aufwertung und Stärkung von Heinersdorf als Wohnstandort langfristig städtebaulich erforderlich.

Insbesondere die Verlagerung des innerörtlich gelegenen Logistikstandortes trägt zur Reduzierung von Verkehrs- und Immissionsbelastungen im Ortskern bei. Aufgrund der intensiven Nutzung des Areals durch alteingesessene Gewerbebetriebe ist eine Umsetzung kurzfristig nicht zu erwarten.

Insgesamt ist für die Wohnbaufläche eine kleinteilige durchgrünte Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser) vorgesehen, welche aufgrund der nahen umgebenden Landschaftsräume, insbesondere des westlich angrenzenden Gutsparks, gute Voraussetzungen für ein ruhiges und erholsames Wohnen bietet. Gleichzeitig soll in der städtebaulichen Gestaltung die Lage am Ortskern berücksichtigt werden. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits erschlossen. Die Fläche liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Ein nördlicher Teilbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl. I/25, Nr. 17) enthält unter anderem Änderungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes. Gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Abgrenzung der Entwicklungsfläche wurde entsprechend auf den 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf angepasst. Der nördliche Teil der Fläche verbleibt weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Unberührt bleiben die Anforderungen des Naturschutzrechts, insbesondere der Eingriffsregelung sowie des Arten- und Biotopschutzes.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	3,7
Wesentliche vorhandene Nutzung	Gewerblich genutzte Fläche (Spedition)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche, Ergänzung durch ortskernspezifische Nutzungen, wie kleinteilige Einrichtung der Gastronomie, der sozialen Infrastruktur, des Handels
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	150

H5 Am Gutshof

Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche H5 erfolgt eine städtebauliche Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Heinersdorf. Die Fläche wird aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der landschaftsräumlichen Einbindung bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die Fläche grenzt in östlicher und südlicher Richtung an die bestehende Wohnbebauung. Auf 0,8 ha sollen ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung über die bestehende Wohnsiedlung ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl. I/25, Nr. 17) enthält unter anderem Änderungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes. Gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG

bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Abgrenzung der Entwicklungsfläche H5 wurde entsprechend auf den 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf angepasst. Die Fläche verbleibt weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Unberührt bleiben die Anforderungen des Naturschutzrechts, insbesondere der Eingriffsregelung sowie des Arten- und Biotopschutzes.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,8
Wesentliche vorhandene Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	30

H7 Heinersdorfer Straße

Die Entwicklungsfläche soll langfristig für eine Wohnnutzung gesichert werden. Die Erschließung ist über die Heinersdorfer Straße vorhanden. Auf 0,5 ha sind hier ca. 20 Wohneinheiten vorstellbar. Die Aufwertung des Ortsteilzentrums Heinersdorf ist im Gemeindeentwicklungsplan als Schlüsselprojekt aufgenommen. Die Fläche soll aufgrund ihrer Lage einen Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung des Ortsteilzentrums Heinersdorf leisten. H7 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,5
Wesentliche vorhandene Nutzung	Gemischte Nutzung, u. a. Grünflächen (private Gärten), Wohnen, ehem. Feuerwehr
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	20

6.2 Gemischte Bauflächen

Die Darstellung "Gemischte Baufläche" (M) sichert langfristig die vorhandene oder geplante Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Einzelhandel, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Verwaltungseinrichtungen. Eine Gliederung der Flächen nach der besonderen Art der Nutzung erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Bestandsdarstellung der gemischten Bauflächen basiert einerseits auf den für die einzelnen Ortsteile geltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und andererseits auf den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Insgesamt werden im Flächennutzungsplan ca. 72,3 ha gemischte Bauflächen dargestellt, von denen ca. 5,5 ha Neudarstellungen sind.

Die übergeordnete Bedeutung von gemischten Flächen im vorliegenden Flächennutzungsplan hat eine Sicherung der Mischung von Wohnen und Arbeiten zum Ziel. Im Speziellen soll mit der Darstellung der gemischten Bauflächen die Sicherung und Erweiterung bestehender beziehungsweise der Ausbau neuer zentraler Nutzungen erfolgen. „Damit werden insbesondere Betriebe des Handels, private und öffentliche Dienstleistungen, kleine Handwerksbetriebe sowie kulturelle Einrichtungen berücksichtigt. Auch Gemeinbedarfseinrichtungen sind innerhalb der gemischten Bauflächen entwicklungsfähig.

Da in gemischten Bauflächen von einer Nutzungsmischung ausgegangen werden kann, wird für die überschlägige Berechnung der Wohneinheiten die Dichte pro ha auf 20 WE/ha reduziert, sofern im Einzelfall nicht anders erläutert. Folgende neue gemischte Bauflächen werden ausgewiesen:

G6 Die Gehren

Die 1,7 ha große gemischte Baufläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Die Gehren“ am östlichen Rand des Wohngebietes. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für eine ergänzende bauliche Entwicklung. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche soll eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Es können ca. 30 Wohneinheiten realisiert werden.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	1,7
Vorhandene Nutzung	Brachfläche, Grünfläche (Wiese),
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	30

H4.1 Birkenhainer Ring Nord

Die 9,8 ha große gemischte Baufläche Birkenhainer Ring Nord wird im baulichen Zusammenhang mit der Wohnbaufläche H4.2 Birkenhainer Ring Süd/West entwickelt. Sie befindet sich in einer besonderen städtebaulichen Lage angrenzend an den Siedlungsraum der Stadt Teltow und in

einer Insellage in Großbeeren. Es besteht Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplans „Ortsteil Birkenhain, 1. Ausfertigung“ der Gemeinde Osdorf von 1991. Als Ersatz für diesen Plan befindet sich ein neuer Bebauungsplan für das insgesamt 16,1 ha große Gesamtgebiet Birkenhain in der Aufstellung. Ein Großteil der Entwicklungsfläche H4.1 ist bereits bebaut, so dass sich die Potenziale auf mehrere Teilflächen mit insgesamt 1,9 ha beschränken. Mit der Darstellung der gemischten Baufläche besteht für Birkenhain die Möglichkeit, aufgrund der dezentralen Lage abseits vom Hauptort die kleinteilige Versorgung vor Ort zu sichern. Dies steht im Sinne des Leitbildes der Gemeinde der kurzen Wege. Ergänzend zur bestehenden Bebauung können in der gemischten Baufläche ca. 40 neue Wohneinheiten umgesetzt werden.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	1,9 innerhalb einer Gesamtfläche von 9,8
Vorhandene Nutzung	Gemischte Nutzungen, Brachfläche, Grünfläche (Wiese), Wohnen,
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche, u. a. mit kleinteiligem Handel, Gewerbe und Dienstleistungen
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	40

G11.2 Genshagener Straße

Die 0,7 ha große Entwicklungsfläche befindet sich in Ortsrandlage entlang der Genshagener Straße. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Trebbiner Straße“. Das Bauplanungsrecht richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zu berücksichtigen ist eine oberirdische Versorgungsleitung, welche die Fläche im südlichsten Bereich kreuzt. Umsetzbar sind insgesamt ca. 10 Wohneinheiten.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	0,7
Wesentliche vorhandene Nutzung	Brachfläche, Grünfläche
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	10

H22 Mahlower Straße

D Die Umstrukturierungsfläche befindet sich in einer besonderen städtebaulichen Lage angrenzend an den Siedlungsraum der Stadt Teltow sowie in einer Rand- und Insellage innerhalb des Gemeindegebiets Großbeeren. Auf Großbeerener Gemeindeseite grenzt die Fläche überwiegend an den Landschaftsraum. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Teltow (INSEK) formuliert für das Gebiet am Regionalbahnhof Teltow das Ziel, dieses

perspektivisch zu einem lebendigen, gemischt genutzten Ortsbereich zu entwickeln.[63] Anlehnend an diese Entwicklungsperspektive sowie aufgrund der Nähe zur Bahn und der umliegenden nachbarschaftlichen Prägung wird die Fläche H22 als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung greift die vorhandene Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzungen im Umfeld auf.

Die auf der Fläche ansässigen großflächigen Autohäuser stehen teilweise leer. Seit 2020 wurden unterschiedliche Entwicklungsideen mit einem breiten Spektrum von Nutzungsformen an die Gemeinde herangetragen. Derzeit ist nicht absehbar, ob eher eine Revitalisierung der gewerblichen Prägung oder eine Umstrukturierung zu stärkerer Wohnnutzung erfolgen wird. Eine städtebauliche und funktionale Aufwertung sowie eine höhere Nutzungsintensität sind anzustreben, gegebenenfalls perspektivisch bzw. anlassbezogen auch durch verbindliche Bauleitplanungen. Auf 2,9 ha sind perspektivisch ca. 60 Wohneinheiten umsetzbar.

Kategorie	Entwicklungsfläche
Größe in ha	2,9
Wesentliche vorhandene Nutzung	Großflächige Gewerbe (Autohäuser), Wohnen
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Mögliche neue Wohneinheiten, ca.	60

6.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt ca. 249,4 ha gewerbliche Bauflächen (G) wie dargestellt, davon sind 8,5 ha Neudarstellungen.

- GVZ (Güterverkehrszentrum), Ortsteil Großbeeren: Den Schwerpunkt von Gewerbeansiedlungen stellt in der Gemeinde das GVZ (Güterverkehrszentrum) dar, das sich in den vergangenen Jahren um die Flächenentwicklungen „Am Lilograben“ und „An der Anhalter Bahn“ erweitert hat. Weitere Neuausweisungen im GVZ sind nicht vorgesehen. Die Gemeinde hat mit dem GVZ eine Bedeutung als überörtlicher Arbeitsplatzstandort mit diversifiziertem Branchenangebot. Angestrebt ist eine weitere Profilierung des GVZ als Spitzenstandort der Logistikwirtschaft, auch unter neuen Aspekten von Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

- Gewerbehof Neubeeren (N1), Ortsteil Großbeeren: In der Ortslage Neubeeren befindet ein Gewerbehof mit einer Fläche von ca. 8,1 ha. Zur Erweiterung des Bestandes stehen 1,9 ha zur Verfügung. Die derzeitigen Nutzungen der Erweiterungsfläche sind Brache, Grünfläche, Stellplatz- und Lagerfläche.

- Industriepark - West Ludwigsfelde, Ortsteil Großbeeren: Eine Teilfläche mit ca. 4,2 ha des Industrieparks - West Ludwigsfelde liegt innerhalb der südwestlichen Gemarkung von

[63] INSEK Teltow - Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Teltow; Teltow, Juni 2021, S. 79.

Großbeeren. Großflächige Gewerbe haben sich hier angesiedelt, die noch vorhandene Flächenpotenziale von ca. 3,6 ha (GH1) (derzeit Brache, Grünfläche) als Expansionsreserve vorhalten. Die Flächenpotenziale sind derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Entwicklung des Gewerbestandorts soll über interkommunal umzusetzende Bauleitplanungen mit der Stadt Ludwigsfelde gesichert werden.

- Getränkehersteller, Ortsteil Diedersdorf: Im Ortsteil Diedersdorf ist eine gewerbliche Baufläche zur Sicherung des dort ansässigen Getränkeherstellers ausgewiesen. Unmittelbar an die Bestandsfläche des Getränkeherstellers im Ortsteil Diedersdorf angrenzend besteht ein zusätzliches Erweiterungspotenzial (D9) von ca. 3,1 ha. Die Erweiterungsfläche dient der langfristigen Standortsicherung und Entwicklung des Unternehmens.

Folgende Gewerbestandorte sind nicht dargestellt:

Die in Heinersdorf an der Osdorfer Str. / Neuen Osdorfer Str. gelegenen Standorte sollen über den Bestandsschutz hinaus nicht weiter verfestigt werden. Aufgrund der Privilegierung im Zusammenhang mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt keine Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Die gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Gutshof innerhalb des Ortsteils Heinersdorf erhält keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Mit dem Betrieb im Logistik- und Speditionssektor besteht ein Konfliktpotenzial zwischen der umliegenden Wohnnutzung und der gewünschten Entwicklung eines attraktiven Ortszentrums und Wohnstandorts. Langfristig ist eine Verlagerung des Speditionsbetriebs angestrebt, nicht störende Gewerbebetriebe, die mit der Umstrukturierung zu einem Wohnstandort vereinbar sind, sollen auch weiterhin ausnahmsweise angesiedelt werden bzw. am Standort verbleiben. Die Entwicklungsfläche ist als Wohnbaufläche (H3) dargestellt.

Die Gewerbestandorte an der Mahlower Str. (Autohäuser) werden aufgrund der angefragten und aufgrund der Lagegunst auch erwünschten Umstrukturierung ebenfalls nicht mehr als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dargestellt ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche.

Tabelle 10: Entwicklungsflächen Gewerbe

Flächen-nummer	Bezeichnung	Flächengröße in ha
N1	Gewerbehof Neubeeren	1,9
GH1	Industriepark West Ludwigsfelde	3,6
D9	Erweiterung Getränkehersteller Diedersdorf	3,1
Summe		8,6

6.4 Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt ca. 160,2 ha Sonderbaufläche (S) ausgewiesen, davon sind 48,4 ha Neudarstellungen. Nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung werden diese mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Großbeeren:

- S Sport und Freizeit: Die bestehende Wasserski- und Wakeboardanlage mit Naturbadesee ist als wichtiger regionaler Standort für Freizeit und Erholung mit regionaler Wirkkraft als Sonderbaufläche dargestellt.

  S Einzelhandel (G14): Die 1,3 ha große neu ausgewiesene Entwicklungsfläche für den Einzelhandel dient der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der Ergänzung des bestehenden Angebots. Die derzeitige Nutzung ist Grünland (Wiese).

- S Gartenbau Campus: Für die im südlichen Bereich des Ortsteils Großbeeren bestehenden Einrichtungen (IGZ, LVGA) werden 3 Einzelstandorte in räumlicher Nähe zueinander dargestellt. Die Flächen beinhalten Gebäude sowie Nebenanlagen (u. a. Gewächshäuser) und Freiflächen.

Diedersdorf:

- S Schloss: Die Schlossanlage mit Hofbereich und Biergarten wird zur Sicherung des Bestandes als Sonderbaufläche dargestellt. Sie ist ein regionaler Standort für Freizeit mit regionaler Wirkkraft.

- S Ökozentrum (D10): Das 22,3 ha große Gelände der ehemaligen Färsenzuchtanstalt am nördlichen Rand von Diedersdorf liegt derzeit brach. Es wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ökozentrum Diedersdorf“ als Sonderbaufläche in der Darstellung übernommen. Auf dem Gelände können mit dem Ziel einer Vermarktung regional produzierter Agrarprodukte und Lebensmittel nicht störende gewerbliche Nutzungen, Läden, kulturelle und touristische Einrichtungen angesiedelt werden. Die landwirtschaftlichen Bestandsgebäude stehen leer und das Gelände liegt brach.
- S Pferdehof: Der in Diedersdorf gelegene Pferdehof wird in seiner Nutzung als Sonderbaufläche gesichert. Er stellt ein Freizeit- und Sportangebot für die lokale Bevölkerung dar.

- S Kleinteilige Versorgung (D20): Die 2,6 ha große Entwicklungsfläche soll der Ansiedlung kleinteiliger Einrichtungen für Versorgung, Gewerbe, Handwerk dienen. Die Fläche wird mittig durch eine Streuobstwiese (Biotop) geteilt. Die genauen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der Biotopfläche sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen. Die derzeitige Nutzung ist Landwirtschaft, teilweise Brache.

Heinersdorf:

- S Heinersdorfer Markt: An dem direkt an der B 101n gelegenen Standort der ehemaligen Milchviehanlage hat sich ein Gewerbe- und Handwerksbetrieb (Holzbearbeitungs- & Holzverarbeitungsmaschinen) angesiedelt, der gesichert werden soll.

- S Tankstelle: Unmittelbar an die B 101n grenzt eine Tankstelle, deren Betriebsgrundstück als Sonderbaufläche ausgewiesen wird.

- S Tierhof: In der Ortslage Friederikenhof wird ein ca. 3,6 ha großer Tierhof ausgewiesen. Neben der Nutzung als Tierpension sind auch weitere, dem Arbeiten am Tier zuzuordnende Nutzungen zulässig. Dazu zählen Tierheim, Hundeschulen, weitere kleinteilige Gewerbe sowie Mitarbeiterwohnungen.

- S Pferdehof: Im Gemeindeteil Birkholz ist ein Pferdehof mit Reithalle, Allwetterreitplatz, Führanlage und Paddocks angesiedelt, die als Sonderbaufläche dargestellt wird. Er stellt ein Freizeit- und Sportangebot für die regionale Bevölkerung dar.

Neubeeren:

- S Pferdehof: Der in Neubeeren gelegene Pferdehof wird als Gesamtanlage in seiner Nutzung gesichert. Drei Wohnstandorte, die nicht im Zusammenhang mit dem Pferdehof stehen, werden von der S Darstellung ausgespart, um die Wohnfunktion zu sichern. Er stellt ein Freizeit- und Sportangebot für die regionale Bevölkerung dar.

- Golfplatz: Am westlichen Rand von Neubeeren befindet sich eine 9-Loch-Golfplatzanlage mit Driving-Range und Übungsplatz. Die Gesamtanlage wird um eine 1,7 ha große Sonderbaufläche (N3) erweitert, auf der unter anderem Funktionsflächen wie Stellplätze sowie dem Golfsport entsprechende Baukörper vorgesehen sind. Damit wird dem im Gemeindeentwicklungsplan dargelegten Schlüsselprojekt „Qualifizierung Sport- und Freizeitstandort Neubeeren“ nachgegangen.

Heidering:

- S Justizvollzugsanstalt: Die bis 2012 errichtete Justizvollzugsanstalt wurde auf einer ca. 20 ha großen Fläche für die Berliner Justizeinrichtungen gebaut. Es erfolgt eine Unterbringung von ca. 650 Insassen.

- S Photovoltaik: Zur Bereitstellung erneuerbarer Energien sind mit einer Gesamtgröße von 20,8 ha Flächen für Photovoltaik gesichert. Die Flächen wurden aus vorhabenbezogenen Bebauungsplänen übernommen (Heidering, Aschedeponie). Auf mehreren Teilflächen wurden die Anlagen bereits errichtet. Im nordwestlichen Bereich befinden sich zusätzlich auf 9,3 ha Entwicklungsflächen für Photovoltaik (R1) sowie im südöstlichen Bereich eine Fläche mit 11,2 ha (R2). Derzeit sind die Flächen Brachflächen (ehemalige Rieselfeldflächen). Damit wird dem im Gemeindeentwicklungsplan dargelegten Schlüsselprojekt „Potenzialflächen Solarenergie“ nachgekommen. Die Flächenauswahl

erfolgte unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargestellten Positivkriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Tabelle 11: Entwicklungsflächen Sonderbau

Flächen-nummer	Bezeichnung	Flächengröße in ha
G14	S Einzelhandel	1,3
D10	S Ökozentrum	22,5
D20	S Kleinteilige Versorgung	2,6
R1	S Photovoltaik	9,3
R2	S Photovoltaik	11,2
N3	S Golf	1,7
Summe		**48,6**

6.5 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinschaftseinrichtungen sind der Allgemeinheit dienende Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Flächennutzungsplan werden insgesamt ca. 13,9 ha Gemeinbedarfsflächen dargestellt, davon sind 4,1 ha Neudarstellungen. Folgende bestehende Gemeinbedarfsflächen bzw. -standorte sind mit der entsprechenden Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan gesichert:

- Großbeeren: Otfried-Preußler-Schule / 4 Kindertagesstätten / 1 Hort / öffentliche Verwaltung (mit Rathaus, Bibliothek) / Kirche / Jugendclub / Feuerwehr
- Diedersdorf: Kirche / Feuerwehr / Dorfgemeinschaftshaus / Jugendclub
- Heinersdorf: Kindertagesstätte / Kirche / Feuerwehr
- Kleinbeeren: Kirche / Feuerwehr / Dorfgemeinschaftshaus

Folgende Neudarstellungen sind als Gemeinbedarfsflächen für eine Entwicklung gesichert:

- Gutshof/ Dorfaue (G16.2): Im Ortskern von Großbeeren wird auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche ein Standort für Gemeinbedarfsnutzungen gesichert. Die Fläche liegt entlang der Straße Dorfaue im Bereich des ehemaligen Gutshofes. Vorgesehen ist insbesondere die Entwicklung eines Gemeindezentrums mit öffentlichen und sozialen Funktionen. Die „Gestaltung Gemeindezentrum Gutshof Großbeeren“ ist im Gemeindeentwicklungsplan als Schlüsselprojekt aufgenommen. Durch die zentrale Lage im Ortskern soll ein identitätsstiftender Treffpunkt für die Einwohner geschaffen und die Ortsmitte funktional gestärkt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll unter besonderer Berücksichtigung der historischen und ortsbildprägenden Gebäude und Anlagen des Gutshofbereichs erfolgen. Angestrebt werden die Aufwertung des ehemaligen Gutshofes, eine bessere Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sowie ergänzende freiraumplanerische Maßnahmen. Im östlichen Bereich wird die Fläche von Grünflächen und dem Lilograben

begrenzt. Ein Bebauungsplan („Ortskern – Nördliche Dorfaue“) befindet sich derzeit in der Aufstellung.

- Schulcampus (G15): Aufgrund des mittel- und langfristig steigenden Bedarfs an Schulplätzen in der Gemeinde wird der Schulcampus in das Siedlungskonzept aufgenommen. Ein Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung. Die Gesamtfläche beträgt 3,3 ha. Die derzeitige Nutzung ist Grünland (Wiese). Die Entwicklung der Schule (ursprünglich Erweiterung) ist im Gemeindeentwicklungsplan als ein Schlüsselprojekt aufgenommen. Die Fläche integriert neben einer Oberschule im Ortsteil Großbeeren einen Hort, eine Mehrzweckhalle und einen Sportplatz. Damit kommt die Fläche dem im Gemeindeentwicklungsplan dargelegten Schlüsselprojekt „Qualifizierung Sport- und Freizeitstandort Großbeeren“ nach. Die Darstellung kommt auch den Zielen des Integrierten Sportentwicklungskonzepts nach, die den Bereich als multifunktionalen "Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße" (vgl. Kapitel I 2.4.4 Integriertes Sportentwicklungskonzept) vorsehen.

- Feuerwehr (H6): Auf einer 0,3 ha großen Fläche wird der neue Standort der Feuerwehr im Ortsteil Heinersdorf dargestellt. Die derzeitige Nutzung sind Gärten, Grünflächen, Stellplatzflächen und ein leerstehendes Gebäude.

- Kita Erweiterung (H2.1): Eine Erweiterungsfläche der Freianlagen für den bestehenden Kindergarten im Ortsteil Heinersdorf ist auf 0,18 ha geplant. Die derzeitige Nutzung ist Grünfläche (Wiese mit hohem Baumbestand).

- Kita Birkenhain (H4.3): Im Zuge der baulichen Entwicklung von Birkenhain als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche wird perspektivisch in der Ortslage ein 0,3 ha großer Standort für eine Kita gesichert.

- Darüber hinaus sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Entwicklung der Wohnbauflächen weitere Standorte nach Bedarf auszuweisen.

Tabelle 12: Entwicklungsflächen Gemeinbedarf

Flächen-nummer	Bezeichnung	Flächengröße in ha	Anmerkungen
G15	Schulcampus	3,3	B-Plan im Verfahren
H6	Feuerwehr	0,3	Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Heinersdorf
H2.1	Kita Erweiterung	0,2	Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Heinersdorf
H4.3	Kita Birkenhain	0,3	B-Plan im Verfahren
Summe		**4,1**	

6.6 Überörtliche Verkehrszüge / Haupterschließungsstraßen

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für den überörtlichen Verkehr (B 101, L794, L76, L40) und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Berliner Str.- K7241, An der Anhalter Bahn, Märkische Allee, Hauptstraße, Heinersdorfer Straße, Teltower Str., Feldstr., Osdorfer Str., Lichtenrader Str., Birkholzer Str. (K 7239), Sputendorfer Str., Ernst-Stargardt-Allee, Straße zum Industriepark) dargestellt. Für den ruhenden Verkehr sind in Diedersdorf zwei großflächige Parkplatzanlagen vorgehalten. Diese decken den hohen Stellplatzbedarf für Veranstaltungen sowie die gastronomischen Einrichtungen des Schlosses Diedersdorf mit regionaler Ausstrahlung.

Folgende Neudarstellungen werden aufgrund der aktuellen Planungen in den Flächennutzungsplan übernommen:

Osdorfer Straße (V1): Die Osdorfer Straße ist eine wichtige Straßenverbindung zwischen dem Landkreis Teltow-Fläming (Gemeinde Großbeeren) und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf der Stadt Berlin. Sie nimmt auch die Durchgangsverkehre zwischen dem Bezirk und dem Flughafen BER auf. Zur notwendigen Steigerung der Leistungsfähigkeit erfolgt der Ausbau der Osdorfer Straße und ihres Umfeldes. Damit geht zudem eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortsteils Heinersdorf einher. Die „Gestaltung nördlicher Ortseingang Heinersdorf“ ist im Gemeindeentwicklungsplan als ein Schlüsselprojekt aufgenommen. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ ist für die neu geplante Straßentrasse ein Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG gemäß § 10 BbgNatSchAG erforderlich. Die alte Trasse soll zu einer bis auf geringen Anliegerverkehr weitgehend autofreien Fahrradstraße umgestaltet werden. Dem Alleenschutz wird Rechnung getragen, indem die alte Allee gesichert und durch Baumpflanzungen ergänzt wird. Der Ausbau der Osdorfer Straße befindet sich in der Genehmigungsplanung. Im Flächennutzungsplan sind die geplanten Verkehrsflächen gesichert.

- Anschlussstelle Süd (V2): Um die Anbindung des GVZ an das übergeordnete Straßennetz weiter zu verbessern, führt der Landesbetrieb Straßenwesen in Abstimmung mit der Gemeinde Großbeeren ein Planfeststellungsverfahren für eine Erweiterung der Anschlussstelle Süd (sog. Spaghettiknoten) um eine neue Zufahrt auf die B 101 in Richtung Berlin durch. Diese wird im Plan gesichert.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Flächennutzungsplan sind die bestehenden und geplanten Standorte der Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser dargestellt. Dazu gehört die symbolhafte Darstellung innerhalb der Bauflächen sowie bei einer übergeordneten Bedeutung die flächenmäßige Darstellung der Einrichtungen. Ebenso ist der Verlauf von wichtigen über- und unterirdischen Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Die Darstellung entspricht der Bestandsituation.

Folgende Hauptver- und -entsorgungsflächen sowie die Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind dargestellt:

- Umspannwerk (Neubeeren und Heidering)
- Gas- Untergrundspeicher, Station zur Einlagerung (Osdorfer Str. an der Berliner Stadtgrenze)
- Ferngasleitung am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes
- Im südlichen Gemeindegebiet verlaufen in Ost-West-Richtung 220kV- sowie 110kV-Freileitungen.

Folgende landwirtschaftliche Einrichtungen bzw. Produktionsanlagen für die Ver- und Entsorgung, die nicht in der Zuständigkeit der Zweckverbände liegen, sind dargestellt:

- Güllepumpstation mit zugehörigen Becken und landwirtschaftlichen Zweckbauten (an der L 76 und nördlich der L 40 - Straße nach Großbeeren)
- Güllebecken (westlich der B 101n / Heinersdorfer Markt)
- Güllebecken bzw. Güllelager (an der östlichen Gemarkungs- und Gemeindegrenze auf den Flurstücken 72 und 504, Flur 3, Gemarkung Diedersdorf)

Regenrückhaltebecken befinden sich zwischen dem Knotenpunkt der L 76n / K 7239, dem Knotenpunkt B 101n / L 76 und dem Knotenpunkt B 101n / L 40.

6.8 Grünflächen

Grün- und Freiflächen bilden wichtige Elemente zur Gliederung der Siedlungsstrukturen, sind fester Bestandteil der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde und wirken positiv auf den Klimaschutz (z. B. Sportanlagen, Kleingartenanlagen, Parkanlagen, Golfplatz). Kleinteiligere private Grünflächen und Gärten sind Bestandteil der unterschiedlichen Bauflächen und werden daher nicht separat als Grünfläche dargestellt. Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Maßnahmeflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ist grundsätzlich möglich und in der Planzeichnung dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind bei einer Gesamtfläche von ca. 322,2 ha entsprechend der Nutzungsdifferenzierung folgende Grünflächen ausgewiesen:

- Parkanlagen: Die innerhalb der Wohngebiete bestehenden und zu ergänzenden Parkanlagen im Sinne von siedlungsnahen Grünflächen werden im Flächennutzungsplan aufgenommen.

- Schlosspark in Diedersdorf: Die Gartenanlage wird als Schlosspark dargestellt.

- Dauerkleingärten: Im Ortsteil Großbeeren und am Bahnhof Genshagener Heide sind Dauerkleingartenanlagen in einem Umfang von ca. 14,3 ha dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche an der Bahnhofsstraße nicht mehr als Kleingartenanlage dargestellt, da die Fläche als Entwicklungsoption für einen Schulstandort vorgesehen war. Nach der Verlagerung des Vorhaltestandorts für eine Schule auf den zukünftigen Bildungscampus wird diese Fläche als Wohnungsbaupotenzial G21 dargestellt. Diese mittel- bis langfristige Option trägt dem zentralen, städtebaulich integrierten Standort Rechnung. Eine detaillierte Bedarfsprüfung der Umnutzung erfolgt in weiteren Planungsverfahren.

- Private Gärten: Gartenflächen ohne Status von Dauerkleingärten werden als private Gärten dargestellt.

- Spielplatz: In Großbeeren, Birkenhain und Heinersdorf sind zur Versorgung der umgebenden Wohnnutzung Spielplätze dargestellt. Im Ortsteil Großbeeren befinden sich öffentliche Spielplätze in der Grünfläche „Am alten Sportplatz“ sowie in den Wohngebieten (z. B. Die Gehren, Kondor-Wessels-Siedlung, Trebbiner Straße Heidefeld). Ein weiterer Spielplatz ist in der öffentlichen Parkanlage im B-Plan Baufeld III – Teilstück an der Feldstraße vorgesehen.

- Bolzplatz: Zwei bestehende Bolzplätze sind an der Teltower Straße und in Kleinbeeren dargestellt. Sie dienen dem vereinsungebundenen Freizeitsport.

- Sportplatz: Zum Angebot an Sportanlagen der Gemeinde gehört der Sportplatz „Am Eichenhügel“ in Großbeeren.

- Golfplatz: Am westlichen Rand von Neubeeren befindet sich eine 9-Loch-Golfplatzanlage mit Driving-Range und Übungsplatz. Für die Erweiterung der bestehenden Anlage zu einer 18-Loch-Anlage ist eine 20,28 ha große Grünfläche (N2) vorgesehen. Damit wird dem im Gemeindeentwicklungsplan dargelegten Schlüsselprojekt „Qualifizierung Sport- und Freizeitstandort Neubeeren“ nachgegangen.

- Tennisplatz: Nördlich der Wasserskianlage auf den Ruhlsdorfer Feldern befindet sich eine Tennisanlage.

- Kinderreitplatz: Im Bereich der an der Kastanien- und Mühlenstraßen entwickelten Neubaugebiete befindet sich ein Kinderreitplatz mit angrenzender Weide. Diese gliedernde Grünfläche soll in ihrer bestehenden Nutzungsform erhalten bleiben.

- Friedhof: Bestehende Friedhofsflächen liegen in Großbeeren, Kleinbeeren und Diedersdorf. Eine Erweiterung der Standorte ist nicht vorgesehen.
- Sonstige Grünflächen: Bestehende und zu ergänzende begrünte Freiflächen sowie Anpflanzungen in Siedlungsbereichen und Anlagen sind als Sonstige Grünflächen dargestellt. Dadurch sollen bestehende Grünflächen gesichert oder langfristig eine Begrünung ermöglicht werden. Bei Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft werden großflächig naturnah gestaltete Grünflächen angelegt, die dauerhaft extensiv gepflegt werden. Diese Flächen dienen i.d.R. dem naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen. Diese Funktion sollen auch die Flächen im Bereich der neuen Siedlungsflächen in Heinersdorf erfüllen. Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die Einbindung der neuen Siedlungszuwachsflächen in die Landschaft.

- Hundesport: An den Standorten südöstlich von Kleinbeeren und am alten Bahnhof Genshagener Heide liegen Flächen für Hundesport.

- Festplatz: Ein Bereich auf den Ruhlsdorfer Feldern wird als Festplatz vorgehalten.

6.9 Wasserflächen

Bestehende Wasserflächen (Gräben, Küsterteich, Teich im Gutspark Heinersdorf, Teich im Schlosspark von Diedersdorf) sind mit insgesamt ca. 13,8 ha im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.10 Flächen für Landwirtschaft

Großflächige Landwirtschaftsflächen umgeben die Ortsteile Heinersdorf, Diedersdorf sowie Kleinbeeren und bilden einen Puffer zur Berliner Stadtgrenze. Als wesentliches Element der Kulturlandschaft sollen die Ackerflächen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Ein Großteil der Flächen um die Ortsteile Großbeeren, Kleinbeeren und um Neubeeren sind ehemalige Rieselfelder.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfang von ca. 2.797,4 ha.

6.11 Flächen für Wald

Flächen für Wald unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Im LWaldG werden neben der Definition von Wald die Erhaltung und Bewirtschaftung, die Benutzung und der Schutz des Waldes geregelt. Die Darstellung der Waldflächen im Landschaftsplan wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Unterscheidung zwischen Bestandsflächen und Rekultivierung wird nicht vorgenommen, diese Inhalte sind dem Landschaftsplan zu entnehmen. Im Flächennutzungsplane sind ca. 1.074,1 ha Flächen für Wald dargestellt.

Die Gemeinde ist bestrebt den Waldanteil zu erhöhen, um u.a. die Natur- und Erholungsfunktionen zu verbessern. Aufgrund von artenschutz- und eigentumsrechtlichen Bedenken mussten die vormals im GEP vorgesehenen Aufforstungsflächen deutlich reduziert werden.

6.12 Flächen für Maßnahmen

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung dargestellt. Die Darstellung erfolgt überlagernd mit anderen Flächenkategorien, wo ökologische Aufwertungen möglich sind, z. B. in naturnahen Grünflächen sowie in Landwirtschafts- und Waldflächen. Kleinere Maßnahmenflächen unter 0,5 ha werden i.d.R. nicht dargestellt. Im FNP werden neue und Bestands-Flächen nicht unterschieden.

Die Flächen sind aus bestehenden und gesicherten Planungen übernommen worden. Darunter befinden sich festgesetzte Flächen aus Bebauungsplänen und planfestgestellte Flächen. Zudem befinden sich einige Flächen in einem Planverfahren, die vertraglich gebunden und umgesetzt oder als Vorleistungsfläche durchgeführt wurden, aber noch nicht gebunden sind und auch als Fläche für Maßnahme zur Verfügung gestellt wurden oder werden.

Es werden außerdem Potenziale für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 18 BNatSchG dargestellt, um entsprechende Nachweise an Maßnahmen, die im Zuge geplanter Siedlungsentwicklungen sowie sonstiger absehbarer Eingriffe benötigt werden, anbieten zu können, die z.B. aus dem Landschaftsplan abgeleitet wurden.

Prägende Baumreihen, Baumalleen und Windschutzhecken sind als wichtige lineare Landschaftselemente dargestellt. Ergänzungen stellen Maßnahmen zur Verbesserung der Verbundfunktion und der Landschaftsbildgestaltung dar. Alle Maßnahmen wirken für unterschiedliche Schutzgüter multifunktional.

Eine direkte Zuordnung von Baugebieten zu Maßnahmenflächen ist nicht unbedingt erforderlich, ist z.B. am Ruhlsdorfer Feld oder Heinersdorf Nord sinnvoll und möglich, da hier Baugebiete und die umgebenden Maßnahmeflächen gemeinsam entwickelt werden können.

6.13 Nachrichtliche Übernahmen

FFH-Gebiet „Genshagener Busch“

Vom südlichen Gemeindegebiet aus erstreckt sich in Richtung Genshagen das Flora-Fauna-Habitat. Die gesamte Fläche des FFH-Gebiets mit der landesinternen Nummer 489 sowie der EU-Nr. „DE 3645-302“ umfasst ca. 283 ha. Es liegt laut Brandenburger Liegenschaftskataster in Flur 2 der Gemarkung Großbeeren und in Flur 2 der Gemarkung Genshagen. Von Ost nach West wie auch von Nord nach Süd erstreckt sich das Gebiet über ca. 3,1 km. Das FFH-Gebiet wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“

Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, vom 27. Februar 1998, zuletzt geändert durch Art. 13 d. Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14 Nr. 05). Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 5.463 ha. Es liegt in den Gemarkungen Mahlow, Osdorf, Großbeeren, Diedersdorf, Genshagen, Jühnsdorf, Dahlewitz, Rangsdorf und Blankenfelde. Das Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Naturdenkmale

Gemäß Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Erosionsrinnen, Trockentäler, Dünen Trockenhänge, Heiden, Erdfälle, Trockenrasen) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015) und

Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Bäume, Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Relikte natürlicher Wälder) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015, in der Fassung der 1. Änderung vom 22.06.2026) und

Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Hohlformen, Quellen/Salzaustritte, Moore, Moorseen, Feuchtwiesen, natürliche Bachläufe) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015) und

Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Findlinge) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015).

Für Bäume erstreckt sich der Schutz auf den Traufbereich zuzüglich 5 m sowie auf die Einzelbäume in Alleen und Baumreihen einschließlich vorhandener Baumlücken. Bei flächigen Gruppen und kleinen Restwäldern sind die Traufbereiche der äußeren Bäume maßgeblich. Als Traufbereich gilt die Bodenfläche unterhalb der Krone, wobei die Projektion des am weitesten ausladenden Astes den Traufradius bildet.

Nummern, Standorte, Art und Kataster-Angaben sind im Amtsblatt veröffentlicht. Demnach stehen 11 Objekte bei den Bäumen (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen oder Alleen) als Naturdenkmal unter Schutz. Findlinge, trockene oder feuchte Sonderbiotope gibt es im Gemeindegebiet nicht. Die Naturdenkmale wurden nachrichtlich in Flächennutzungsplan übernommen.

Bodendenkmale

Im Flächennutzungsplan sind die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Teltow-Fläming (Stand: 2022) eingetragenen Bodendenkmale nachrichtlich übernommen worden. In der Anlage sind Bodendenkmale, die sich im Eintragungsverfahren befinden bzw. zusätzliche Fundorte aufgeführt.

Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG), d.h. sie bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehen Mehrkosten und Bauverzögerungen, die einzukalkulieren sind, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Wasserschutzgebiet

Gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002 (GVBl.II/02, Nr. 28, S.602) geändert durch Artikel 134 Absatz 33 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.55).

Das Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde, dessen Wasserfassungen im weiteren Siedlungsbereich von Ludwigsfelde liegen, reicht mit seiner Zone III B (weitere Schutzzone) bis in das südliche Gemeindegebiet von Großbeeren hinein. Das Gebiet ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen.

Bahnanlagen

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen der planfestgestellten Bahnanlagen (Bahnhof Großbeeren, Containerbahnhof GVZ, Bahnstrecke Berlin-Halle, Berliner Außenring, Heidering) übernommen.

Tags- und Nachtschutzgebiet

Nach dem FlugLärmG in Verbindung mit den Berechnungen zu den Lärmschutzzonen wurden im Planfeststellungsbeschluss (PFB) vom 13.08.2004 und dem Planergänzungsbeschluss (PEB) vom 20.10.2009 zum „Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin Schönefeld" Konturen für die Lärmschutzzonen festgelegt, die auch die Gemeinde Großbeeren, speziell den Ort Diedersdorf berühren. Die im PFB/PEB dargestellten Isocronen des Tag- und Nachtschutzgebietes sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Diese Lärmschutzzonen verpflichten zur Einhaltung der Lärmschutzziele durch den Einbau entsprechender Schallschutzmaßnahmen.

Planungszone Siedlungsbeschränkung

Im Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Ortsteils Diedersdorf die Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß Z 5 des LEP FS, 2006, nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich sind Planungen für neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen unzulässig.

Planungszone Bauhöhenbeschränkung

Im Flächennutzungsplan wird die Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Z 3 des LEP FS, 2006, nachrichtlich übernommen. Dadurch sind Bauhöhen für den südlichen Bereich von Großbeeren (144,73 m über NHN, die Siedlungsbereiche liegen bei ca. 40 m über NHN) und den Ortsteil Diedersdorf (140 - 144,73 m über NHN, die Siedlungsbereiche liegen bei ca. 42 m über NHN) eingeschränkt. Dadurch soll eine Hindernisfreiheit für den Flugbetrieb und die Flugsicherheit gewährleistet werden.

Ruhige Gebiete

In der Lärmaktionsplanung 4. Stufe sind „Ruhige Gebiete“ gemäß § 47d Abs. 2, Satz 2 BImSchG im Gemeindegebiet ausgewiesen (vgl. Kapitel I 2.4.5 Lärmaktionsplanung). Die getroffenen Abgrenzungen der Ruhigen Gebiete sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Windkraftvorranggebiete

Mit dem Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ wird im Gemeindegebiet ein Windkraftvorranggebiet ausgewiesen (vgl. Kapitel I 2.3.7). Die getroffene Abgrenzung ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

6.14 Kennzeichnungen

Altstandorte und Altablagerungen

Im Flächennutzungsplan sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die Altstandorte und Altablagerungen entsprechend den Angaben des Landkreises Teltow-Fläming, Umweltamt (Stand November 2011), gekennzeichnet. Werden wesentliche Umweltinformationen und Stellungnahmen in der Auslegungsbekanntmachung nicht korrekt benannt, kann dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen

6.15 Hinweise

Geschützte Biotope

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplans wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen erstmals durch Luftbildinterpretation (Luftbild von März 2012) ermittelt und im Anschluss durch Geländebegehungen überprüft. Für die geschützten Biotope wurde 2023 eine Aktualisierung der Geodaten des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vorgenommen. Die Bezeichnung der Biotopstrukturen orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Einteilung der Obereinheiten der Kartieranleitung zur Biotopkartierung in Brandenburg.[64] Die geschützten Biotope sind zusammen mit den sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und Schutzobjekten im Plan 5 (vgl. Anlage) dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind festgestellte Biotopflächen als Fläche bzw. Symbol als Hinweise übernommen.

6.16 Sonstige Darstellungen

Standort Windkraftanlage

Ergänzend sind im Flächennutzungsplan die bestehenden 4 Windkraftanlagen im Bereich des Eisenbahnrings dargestellt.

Röhricht / sonstige Feuchtgebiete

Im Gemeindegebiet wurden Flächen aufgrund ihrer besonderen Funktion in dem übergeordneten natürlichen Zusammenhang als Fläche Röhricht / sonstige Feuchtgebiete in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Festpunkte

Gem. Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg sind im Gemeindegebiet insgesamt 27 Lagefestpunkte und 17 Höhenfestpunkte markiert. Auf der Grundlage des Gesetzes über das Geoinformations- und amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg vom 27.Mai 2009 sind diese Festpunkte durch Bauarbeiten nicht zu zerstören. Sollte der Erhalt der Festpunkte durch Baumaßnahmen nicht sichergestellt werden können, sind die Verlegung der entsprechenden Festpunkte zu beantragen. Im Anhang des Flächennutzungsplans (vgl. Anlage 3) werden die Festpunkte mit Hoch- und Rechtswerten tabellarisch aufgelistet.

[64] Landesumweltamt Brandenburg (2007).

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Am 26.03.2009 wurde durch die Gemeindevertretung von Großbeeren der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst.

Bürgerinformation

In einer Ausstellung wurde ein fortgeschrittener Arbeitsstand des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan im Bau- und Planungsamt vom 22.06.2012 bis 27.07.2012 für interessierte Bürger präsentiert. Bei der Gemeinde wurden keine Stellungnahmen zu den ausgestellten Unterlagen abgegeben.

7.2 Frühzeitige Beteiligung [65]

Im Rahmen der vom 25.10 - 07.12.2012 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt (Zusammenfassung):

Gemeinsame Landesplanung

Eine Darstellung der Siedlungszuwachsfläche D20 in Diedersdorf als Mischbaufläche steht durch einen möglichen Wohnanteil im Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wird daher eine Sonderbaufläche „Kleinteilige Versorgung“ dargestellt. Da damit dieser Konflikt ausgeräumt wird, kann diesbezüglich eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden.

Weiterhin werden für Diedersdorf und Heinersdorf Angaben zur Entwicklungsoption gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B ergänzt sowie redaktionelle Anpassungen in der Begründung vorgenommen.

Regionale Planungsgemeinschaft

Die im Ortsteil Großbeeren beabsichtigten Wohnbauflächen-Neuausweisungen liegen mit Ausnahme der Fläche G20 im Vorzugsraum Siedlung und stehen somit in Übereinstimmung mit dem Grundsatz des Regionalplanentwurfs. In Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Regionalen Planungsgemeinschaft wird die Fläche G20 in den Entwurf des Regionalplanes als Vorzugsraum Siedlung aufgenommen.

Hinsichtlich der Flächen Heinersdorf H3 und H20 wird angeregt, eine Entwicklung besonders sorgfältig zu prüfen, da trotz der Darstellung als „Gestaltungsraum Siedlung" im LEP B-B

[65] Die Ergebnisse der Abwägung sind ggf. zum aktuellen Stand des Flächennutzungsplans 2026 bspw. aufgrund von geänderten Rechtsgrundlagen nicht übertragbar.

aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen und abseitiger Lage eine Entwicklung als „riskant“ eingeschätzt wird. Hierzu wird von der Gemeinde erwidert, dass die Wohnbauflächen H3 / H20 ein langfristiges Entwicklungspotenzial für den bis 2025 prognostizierten Einwohnerzuwachs darstellen und eine stufenweise Umsetzung vorgesehen ist, die auch einen angepassten Ausbau an Versorgungseinrichtungen (im Wesentlichen Kinderbetreuung, Soziale Einrichtungen, Grün- und Spielflächen, Ausbau des ÖPNV-Angebotes - Bus) vorsehen wird. Diese Flächen sind im Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI von 2006 als Siedlungserweiterungsflächen festgelegt und damit Gegenstand der intensiven, übergeordneten Abstimmungen zwischen der GL, den Ländern Brandenburg, Berlin sowie dem Landkreis Teltow-Fläming. Das Ergebnis wurde als GSK FU BBI von allen Teilnehmern ratifiziert und ist damit als regionales Planungsziel anzusehen.

Im FNP sind das Eignungsgebiet für die Windenergienutzung WEG 30 „Genshagener Heide“ zu berücksichtigen. Die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen soll daher in den ausgewiesenen Windeignungsgebieten konzentriert werden und außerhalb dieser Gebiete ausgeschlossen sein. Die Darstellung der Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen wird auf Grundlage der Ausweisungen des Regionalplan-Entwurfes vom April 2012 sowie eines Abstimmungsgespräches zwischen der Gemeinde und der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 25.02.2013 angepasst. Planzeichnung und Begründung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend überarbeitet.

Landkreis Teltow-Fläming

Es sind Angaben zur Entwicklungsoption gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu ergänzen, die Konzentrationsflächen für die Windkraft-nutzung sind mit dem Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 2020 abzugleichen. Auf Anregung des Landkreises wurde auch für Mischbauflächen eine Ermittlung der Wohneinheiten ergänzt sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung im Umweltbericht aufgenommen. Auf Anregung der Flughafenkoordinatorin werden die Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung gem. LEP FS sowie die Lärmschutzzonen nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Weitere redaktionelle Hinweise zur Plandarstellung wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Landkreis Teltow-Fläming, Unteren Naturschutzbehörde

Da die Baugebiete H3, H5, H20 innerhalb des LSG liegen, besteht ein Normkonflikt. Die Gemeinde wird zur Auflösung von Normkonflikten für die Planung neuer Baugebiete innerhalb des LSG die Beantragung von Ausgliederungen vornehmen. Weiterhin wird durch die UNB darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbaufläche G 17 in Großbeeren und die geplante Mischgebietsfläche D 20 in Diedersdorf geschützte Biotope überplanen. Zwischen UNB und Forstbehörde gab es eine Verständigung, dass die Fläche G17 mal eine Streuobstwiese war, die zu einem Wald ausgewachsen ist und deshalb formal als Wald einzustufen ist. Die Sonderbaufläche D20 wird im Entwurf des FNP geändert, in dem nun die Biotopfläche als Grünfläche dargestellt wird. Damit besteht kein Normkonflikt. Im FNP sind nur ein Teil der bekannten und rechtsverbindlichen Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Die Maßnahmenflächen werden daher in der Planzeichnung ergänzt.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum

Die Planzeichnung wird in Abstimmung mit dem Archäologisches Landesmuseum aktualisiert und ergänzt. Es wurde ein zusätzlicher Übersichtsplan für Bodendenkmale erstellt und als Anlage in die Begründung aufgenommen.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Die Darstellung von Waldflächen wurde auf Grundlage der Stellungnahme sowie einiger Abstimmungstermine überarbeitet, so dass die Bestandssituation und die rechtskräftigen Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)

Es wurden Anregungen zur Präzisierung der artenschutzrechtlichen Betrachtung, der Angaben zu Gewässern und Gewässerschutz sowie zur stärkeren Auseinandersetzung mit den Immissionsschutzkonflikten der Siedlungszuwachsflächen (insbesondere G20) gemacht. Die Planzeichnung und Begründung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend überarbeitet.

Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Auf Anregung des BER werden die Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung gem. LEP FS nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Berliner Stadtgüter GmbH: Bei dargestellte Siedlungszuwachsflächen wird auf bestehende Pachtverträge sowie bestehende gewerbliche Nutzungen hingewiesen. Weiterhin werden eine Anpassung der Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen sowie Verzicht auf Aufforstungsflächen angeregt. Planzeichnung und Begründung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend überarbeitet, soweit nachrichtliche Übernahmen von Flächenansprüchen des Landesbetrieb Forst Brandenburg dem nicht entgegenstehen.

DB Service Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Liegenschaftsmanagement

Für den Mindestabstand zwischen Windenergieanlage und 110-kV-Freileitung ist der 3,5fache Rotordurchmesser (ca. 315 m) einzuhalten. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt, es wird ein Mindestabstand von 100 m festgelegt. Diese Regelung orientiert sich an Fachgutachten und den technischen Möglichkeiten sowie einer raumsparenden und effektiven Anordnung von Windkraftanlagen. Können entsprechende Effekte von Schwingungsschutzmaßnahmen nicht nachgewiesen werden, ist der Abstand entsprechend zu vergrößern.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 13

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP sollte eine Untersuchung und Analyse der verkehrlichen Folgewirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung in Heinersdorf für die angrenzenden Berliner Bezirke erstellt werden. In diesem Zusammenhang wird von der Gemeinde Großbeeren darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Osdorfer Str. als überörtliche

Straßenverbindung zwischen Berlin, dem Umland und zukünftig mit dem Großflughafen Gegenstand von Abstimmungen zwischen dem Landkreis, der Senatsverwaltung / Bezirk Steglitz-Zehlendorf und der Gemeinde Großbeeren ist.

Von Bürgern wurden 8 Stellungnahmen zu folgenden Themen eingereicht

- Kleinbeeren: Die Anregung zur Darstellung einer ca. 3.500 m² großen Teilfläche als Wohnbaufläche wird nicht aufgenommen, da diese Fläche innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heider und Großbeerener Graben“ und außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (2006) liegt. Weiterhin handelt es sich um einen begrünten Ortsrand mit Alleebäumen. Damit bestimmen die landschaftlichen Qualitäten diesen Bereich.
- Kleinbeeren: Um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Kleintierhaltung zu vermeiden, werden die Teilflächen beidseitig der Nussallee im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.
- Heinersdorf: Eine gewerbliche Darstellung des am östlichen Rand gelegenen Unternehmens erfolgt nicht, da es sich um eine Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB handelt. Hier sind lediglich privilegierte Vorhaben zulässig; eine Verfestigung bzw. Legitimierung gewerblicher Nutzungen ist seitens der Gemeinde weder vorgesehen noch gewünscht und würde der städtebaulichen Gesamtplanung widersprechen. Langfristig ist eine Verlagerung von Gewerbeunternehmen in Flächen des GVZ vorgesehen. Das Unternehmen hat Bestandsschutz.
- Großbeeren: Eine gewerbliche Darstellung des Guts Osdorf erfolgt nicht, da es sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB handelt. Hier sind lediglich privilegierte Vorhaben zulässig, die Nutzungen (Wohnen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber, Bauernhof mit Gastronomie und Hofladen) haben Bestandsschutz. Gewerbestandort im Außenbereich (Splittersiedlung) sind planerisch nicht gewollt und gem. Regionalplanung nicht zulässig.
- Kleinbeeren: Auf Anregung eines landwirtschaftlichen Betriebes wird eine Teilfläche am östlichen Grundstücksrand als Mischbaufläche dargestellt und die Grünfläche angepasst.
- Großbeeren: Der Umfang der Siedlungszuwachsflächen wird kritisiert, insbesondere die fehlende Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte bei den Flächen G17, G20 und H20. Weiterhin wird angeregt, den Abriss alter Bahngebäude in Genshagen und Diedersdorf in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.
- Großbeeren: Zur Standortsicherung der Wasserski- u. Wakeboardanlage wurden zwei Flächenerweiterungen angeregt. Davon wird eine Erweiterung als S „Sport und Freizeit“ (Flächengröße ca. 7.000 m²) in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, da es sich um eine siedlungsverträgliche Arrondierungsfläche der bestehenden Anlage handelt. Da kein konkreter Bedarf für zusätzliche umfangreiche Erweiterungen nachgewiesen wurde, erfolgt keine weitergehende Flächenausweisung.
- Kleinbeeren: Zur siedlungsverträglichen Arrondierung des südlichen Ortsrandes wird im Entwurf des Flächennutzungsplans am östlichen Gartenweg eine Wohnbaufläche (K6) mit ca. 0,09 ha und am südlichen Gartenweg eine Wohnbaufläche (K7) mit ca. 0,31 ha dargestellt.

Es wird auch auf die detaillierten Ausführungen des Abwägungsergebnisses hingewiesen.

Im Rahmen der Entwurfsentwicklung wurden weiterhin folgende Anpassungen vorgenommen:

- Unter Berücksichtigung der mit der Forstbehörde abgestimmten Waldflächen sowie der Biotopfläche des ehem. Gutsparkes erfolgt eine Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche in Heinersdorf (H20) um ca. 0,93 ha.
- Darstellung der geplanten Parkplatzfläche des LAGF südlich der L40 als Sonderbaufläche „Gartenbau Campus“
- Konkretisierung der Zweckbestimmungen von Grünflächen

7.3 Offenlage [66]

Im Rahmen der vom 29.07 bis 02.09.2013 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt (Zusammenfassung):

Gemeinsame Landesplanung

Untersetzung des Planungskonzeptes für Windkraft / Konzentrationsflächen, Prüfung ob substanzieller Raum für Windenergienutzung gegeben wird. Im FNP erfolgt eine Überarbeitung des Planungskonzeptes für Windkraft / Konzentrationsflächen.

Regionale Planungsgemeinschaft

Die Fläche G20 wird in den Entwurf des Regionalplanes als Vorzugsraum Siedlung aufgenommen. Hinsichtlich der Flächen Heinersdorf H3 und H20 wird angeregt, eine Entwicklung besonders sorgfältig zu prüfen, da trotz der Darstellung als „Gestaltungsraum Siedlung" im LEP B-B aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen und abseitiger Lage eine Entwicklung als „riskant“ eingeschätzt wird. Bei der Wohnflächenentwicklung in Heinersdorf sind die erforderlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge mit zu berücksichtigen.

Das Eignungsgebiet für die Windenergienutzung WEG 30 „Genshagener Heide“ wird im Regionalplanentwurf angepasst, zur Kleingartenanlage wird ein Schutzabstand von 350 m eingehalten. Für die Rücksichtnahme auf den Golf-Übungsplatz Neubeeren durch einen Schutzabstand wird keine Veranlassung gesehen. Im FNP erfolgt auf Grundlage der neuen Abgrenzung der WEG 30 (Stand Oktober 2013) eine Überarbeitung des Planungskonzeptes für Windkraft / Konzentrationsflächen.

[66] Die Ergebnisse der Abwägung sind ggf. zum aktuellen Stand des Flächennutzungsplans 2025 bspw. aufgrund von geänderten Rechtsgrundlagen nicht übertragbar.

Landkreis Teltow-Fläming

Redaktionelle Überarbeitung der Begründung sowie Untersetzung des Planungskonzeptes für Windkraft / Konzentrationsflächen. Die Anregungen wurden durch eine Überarbeitung der Begründung und des Planungskonzeptes für Windkraft / Konzentrationsflächen berücksichtigt.

Landkreis Teltow-Fläming, Unteren Naturschutzbehörde

Da die Baugebiete H3, H5, H20 innerhalb des LSG liegen, besteht ein Normkonflikt. Die Gemeinde wird zur Auflösung von Normkonflikten für die Planung neuer Baugebiete innerhalb des LSG die Beantragung von Ausgliederungen vornehmen. Weiterhin wird durch die UNB darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbaufläche G 17 in Großbeeren geschützte Biotope überplanen. Auf Grundlage von artenschutzrechtlichen Bedenken der UNB erfolgte im FNP eine Reduzierung von Aufforstungsflächen.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Es besteht die Forderung 4 Teilflächen als Wald im FNP darzustellen. Da für diese Flächen jedoch bereits rechtskräftige Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen bzw. schon Waldumwandlungen stattgefunden haben, sind keine Anpassungen im FNP erforderlich.

Berliner Stadtgüter GmbH

Bei dargestellte Siedlungszuwachsflächen wird auf bestehende Pachtverträge sowie bestehende gewerbliche Nutzungen hingewiesen. In Neubeeren wird angeregt, eine gewerbliche Baufläche auszuweisen sowie eine Waldfläche als Sonderbaufläche darzustellen. Weiterhin werden eine Anpassung der Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen sowie Verzicht auf Aufforstungsflächen angeregt. Planzeichnung und Begründung des FNPs werden erneut überarbeitet (Ausweisung einer ca. 1,7 ha großen gewerblichen Baufläche, Reduzierung der Aufforstungsflächen und Anpassung von Konzentrationsflächen).

DB Service Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Liegenschaftsmanagement

Für den Mindestabstand zwischen Windenergieanlage und 110-kV-Freileitung ist der 3,5fache Rotordurchmesser einzuhalten. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, es wird ein Mindestabstand von 90 m (harter Tabubereich) festgelegt. Diese Regelung orientiert sich an Fachgutachten und den technischen Möglichkeiten sowie einer raumsparenden und effektiven Anordnung von Windkraftanlagen. Können entsprechende Effekte von Schwingungsschutzmaßnahmen nicht nachgewiesen werden, ist der Abstand entsprechend zu vergrößern. Zu Gleisanlagen wird ein Mindestabstand des 2fachen Rotordurchmessers, zumindest die Gesamtanlagenhöhe gefordert. Diese Anregung wird mit einem Mindestabstand von 150 m (harter Tabubereich) berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 13

Zur Untersuchung von verkehrlichen Auswirkungen und Lösungsmöglichkeiten ist eine Untersuchung und Analyse der geplanten Siedlungsentwicklung in Heinersdorf für die angrenzenden Berliner Bezirke zu erstellen. In diesem Zusammenhang wird von der Gemeinde Großbeeren darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine interkommunale Aufgabe handelt, bei der insbesondere auch die umfangreichen Entwicklungsabsichten im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet von Berlin (Lichterfelde Süd mit geplanten 2.700 Wohneinheiten) zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde bereite mit dem Landkreis eine Umwidmung der Osdorfer Str. als Landesstraße vor.

Weiterhin haben folgende geänderte Planungsziele zu einer geringfügigen Anpassung des Flächennutzungsplanes geführt:

- Geplante Entwicklung des alten Hortstandortes an der Bahnhofstr. 14 als Wohnbaufläche. An dem Standort soll durch die Wohnungsbaugesellschaft von Großbeeren kurz- bis mittelfristig ein Wohnungsangebot geschaffen werden.
- Erweiterung des Pferdehofes am östlichen Siedlungsrand von Birkholz für ergänzende Nutzungen (therapeutisches Reiten), dadurch Umwandlung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Pferdehof“.
- Erweiterung des Gewerbehofes Neubeeren im nordöstlichen Bereich des Bestandsgebietes; dadurch Umwandlung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ zu gewerblichen Bauflächen.

Die Änderungen und Ergänzungen machen gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Aus diesem Grunde wird eine erneute Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes durchgeführt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

7.4 Erneute Auslegung [67]

Im Rahmen der vom 24.02.2014 bis 17.03.2014 durchgeführten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) sowie der Nachbargemeinden § 2 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt (Zusammenfassung):

Gemeinsame Landesplanung

Prüfung ob substanzieller Raum für Windenergienutzung gegeben wird. Anpassung der Flächennutzungsplan an die Ziele des Regionalplanentwurfes (Stand 24.10.2013). Im FNP erfolgt eine Anpassung des Planungskonzeptes für Windkraft an den Regionalplanentwurf und damit einhergehend eine Vergrößerung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen.

[67] Die Ergebnisse der Abwägung sind ggf. zum aktuellen Stand des Flächennutzungsplans 2025 bspw. aufgrund von geänderten Rechtsgrundlagen nicht übertragbar.

Regionale Planungsgemeinschaft

Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele des Regionalplanentwurfes (Stand 24.10.2013). Für die Rücksichtnahme auf den Golf-Übungsplatz Neubeeren, sowie den Bahntrassen und Freileitungen durch einen Schutzabstand wird keine Veranlassung gesehen. Der Schutzabstand zum Unterbringungsgebäude der JVA soll erhöht und dem Schutzabstand eines allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt werden. Im FNP erfolgt eine Anpassung des Planungskonzeptes für Windkraft an den Regionalplanentwurf und damit einhergehend eine Vergrößerung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen. Ein Schutzabstand für den Golf-Übungsplatzes Neubeeren wird beibehalten.

Landkreis Teltow-Fläming, Kreisentwicklungsamt

Redaktionelle Überarbeitung der Begründung und der Planzeichnung sowie einheitliche Anwendung der Mindestabstände für weiche Tabuzonen und Berücksichtigung des Anpassungsgebots an die übergeordneten Planungen. Die Begründung und die Planzeichnung wurden redaktionell überarbeitet sowie das Planungskonzept zur Windkraft und der Ausweisung von Konzentrationszonen angepasst.

Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde

Hinweis auf Nichtinaussichtstellung von LSG-Ausgliederung für Wohnbauflächenausweisungen Ortsteil Heinersdorf, Hinweise zu Naturdenkmalen. Nach Abstimmung und Überarbeitung wird seitens des MLUL eine Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt, die parallel zum FNP-Verfahren beantragt wird. Die Begründung bzgl. der Naturdenkmäler wird redaktionell ergänzt.

Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Hinweise auf neue Erkenntnisse zu Überschwemmungsgebieten und Berücksichtigung der Rieselfelder als Altlasten. Die Begründung wird ergänzt.

Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Bildung und Kultur / Denkmalschutz: Die Darstellung eines Fundplatzes ist nicht mehr erforderlich. Wird in der Begründung (Plan 8) berücksichtigt.

Landesumweltamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Hinweise auf neue Erkenntnisse zu Überschwemmungsgebieten. Die Begründung wird ergänzt.

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“

Anregungen für die zusätzliche Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Darstellungen im FNP bedürfen einer städtebaulichen Begründung. Eine langfristig angelegte ökologisch sinnvolle Maßnahme allein ist nicht ausreichend. Die Renaturierung des Mahlower Seegrabens zwischen Eisenbahnring und Kreuzung Diedersdorf wurde als Anregung bereits im

letzten Verfahrensschritt im Landschaftsplan als Maßnahmenvorschlag aufgenommen. Der Lilograben ist im Landschaftsplan bereits enthalten. Eine Aufnahme in den FNP ist aus den genannten Gründen ebenfalls nicht erfolgt.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum

Erweiterung eines Bodendenkmals und Streichung eines Fundplatzes. Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Anpassung der Waldflächenbilanz an die Gemarkungen der Gemeinde Großbeeren, Überarbeitung der Ausweisung und Zuordnung der Kompensationsflächen für Windenergieanlagen, Korrektur in der Begründung zum Gutshof und zusätzliche Hinweise. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung von Waldflächen wurde bereits anhand vorangegangener Stellungnahme sowie einiger Abstimmungstermine überarbeitet.

Berliner Stadtgüter GmbH

Reduzierung der geplanten Aufforstungsflächen. Die Planungen für die Wohnbauflächenausweisungen im Ortsteil Heinersdorf sowie zum optionalen Schulstandort an der Bahnhofsstr. werden zur Kenntnis genommen, hierzu sind im Zuge von weitergehenden Planungen Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zu führen. Anpassung der Konzentrationszonen für Windenergieanlagen gem. der Stellungnahme von Bürger 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Planungskonzept zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen wird überarbeitet. Planzeichnung und Begründung des Flächennutzungsplanes werden in Teilen entsprechend angepasst.

DB Service Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Liegenschaftsmanagement

Für den Mindestabstand zwischen Windenergieanlage und 110-kV-Freileitung ist der 3,5fache Rotordurchmesser und zu Gleisanlagen der 2fache Rotordurchmesser, zumindest die Gesamtanlagenhöhe einzuhalten. Es wird kein Mindestabstand berücksichtigt. Die Berücksichtigung von Mindestabständen findet im Rahmen des BImSch-Genehmigungsverfahrens Beachtung.

Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH: Ergänzender Hinweis auf eine Buslinie. Es wird eine Ergänzung in der Begründung vorgenommen.

Gemeinde Stahnsdorf

Überdenken/Anpassung der Potenzialfläche 4 für Windenergieanlagen aufgrund des angrenzenden Erholungswaldes der Gemeinde Stahnsdorf, für den keine Eignungsgebiete für Windenergie ausgewiesen sind. Entsprechend der Planungskonzeption zur Ausweisung von

Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen der Gemeinde Großbeeren und deren zugrunde liegen Kriterien für Mindestabstände (harte und weiche Tabuzonen) ergibt sich die Potenzialfläche 4. Zur Wahrung eines schlüssigen Gesamtkonzeptes, der Bereitstellung von substanziellem Raum für Windkraftanlagen und nicht zuletzt somit der Rechtssicherheit des gesamten Flächennutzungsplanes kann der Bitte der Änderung bzw. der Aufgabe der Potenzialfläche 4 nicht entsprochen werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 13

Hinweis auf die Einstufung der Osdorfer Straße als Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III und das eine Ausdehnung seitens des Landes Berlins nicht in Betracht kommt. Die Osdorfer Straße stellt aufgrund ihrer Lage und Funktion keine Gemeindestraße im eigentlichen Sinn, sondern eine Kreis- bzw. Landesstraße dar. Mittelfristig wird der Ausbau angestrebt. Die Entwicklung und deren (Umwelt-) Auswirkungen für das Gemeindegebiet Großbeeren werden daher in der Begründung ergänzt.

Von Bürgern wurden 8 Stellungnahmen zu folgenden Themen eingereicht

- Bürger 1: Forderung des Verzichtes und der Verringerung von Schutzabständen und somit einer Vergrößerung der Konzentrationszonen für Windenergieanlagen. Das Planungskonzept zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen wird überarbeitet. Planzeichnung und Begründung des Flächennutzungsplanes werden in Teilen entsprechend angepasst.
- Bürger 2: Es wird angeregt eine Verkehrserschließung von der Berliner Straße an das nördliche Ende der Straße Zu den Erlen vorzubereiten. Dazu soll ein südlicher Teilbereich des Flurstückes 117 als Mischbaufläche dargestellt werden. Aufgrund derzeit entgegenstehender Belange und Restriktionen wird der Anregung nicht gefolgt.

Änderungen und Ergänzungen

Die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen haben durch ihre Anregungen und Hinweise zu Anpassungen des Flächennutzungsplanes Großbeeren (Stand Dezember 2013) geführt. Es handelt sich dabei neben redaktionellen Änderungen um 3 Teilbereiche, in denen Änderungen vorgenommen wurden (Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind Verweise auf die betroffenen Stellen in der Begründung, durch Seitenzahlen in Klammen, angegeben):

Anpassung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen:

Die Anpassung von harten und weichen Tabubereichen hat zu einer Vergrößerung der Konzentrationsflächen für die Windenergienutzung von 45 ha verteilt auf 5 Flächen auf 88,1 ha verteilt auf 4 Flächen geführt (S.92). Auch die neu abgegrenzten Flächen liegen im westlichen Gemeindegebiet an der Grenze zum Landkreis Potsdam-Mittelmark. Im Einzelnen haben sich die Abstände wie folgt verändert (Plan 3-5):

- Der weiche Tabubereich für alle Einzelgebäude im Außenbereich entfällt zugunsten der privilegierten Windenergienutzung, keine Beschränkung auf das Wohngebäude am Umspannwerk Neubeeren (S. 102, 105f.).
- Die Abstände für den harten und weichen Tabubereich für die JVA werden denen eines allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt. Damit vergrößert sich der harte Tabubereich von 500 m auf 800 m und der weiche Tabubereich von 800 m auf 1.000 m erhöht (S. 105f.)
- Für Hochspannungsleitungen wird keine harte Tabuzone mehr angesetzt. Damit verringert sich der Mindestabstand von 80 m auf 0 m (S. 107, 109).
- Für Bahntrassen wird keine harte Tabuzone mehr angesetzt. Damit verringert sich der Mindestabstand von 160 m auf 0 m (S. 107-109).
- Für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Hundesport“ entfallen die harte und weiche Tabuzone. Die Mindestabstände für Windenergieanlagen verringern sich somit von 250/350 m (hart/weich) auf 0 m (S. 109).

Aufgrund der veränderten harten und weichen Tabuzonen hat sich die Ermittlung der Potenzialflächen sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange angepasst (S. 118-125, Abb. 17). Im Ergebnis wird für die Windenergienutzung nun noch mehr substanzieller Raum geschaffen (S. 126). Ein Repowering der bestehenden 3 Windenergieanlagen ist jetzt jedoch gänzlich nicht mehr möglich, da nun alle Anlagen außerhalb der Konzentrationszonen liegen. Mit den genannten Änderungen ging eine Anpassung der Planzeichnung einher.

Qualifizierung der Siedlungszuwachsfläche (Wohnbaufläche H20) im Ortsteil Heinersdorf und deren rahmenden Grünflächen:

In Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg, dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Siedlungserweiterungsfläche für den Ortsteil Heinersdorf weiterentwickelt (S. 84f., Anhang 1 - Wohnbaufläche Heinersdorf H 20). Der Teil der Wohnbaufläche westlich des Gutsparks wurde zugunsten einer Grünfläche aufgegeben. Die Fläche der ersetzten Wohnbaufläche wurde auf die nördlich der Ortslage Heinersdorf liegenden Wohnbauflächen aufgeteilt. Die Flächengröße der dargestellten Wohnbaufläche bleibt damit insgesamt unverändert. Der Flächenanteil der Grünflächen, die die Wohnbauflächen gliedern und einrahmen bzw. umgeben wurde insgesamt erhöht. Diese Grünflächen sind nunmehr allesamt als Maßnahmenfläche für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Biotopverbund zwischen der neuen Grünfläche westlich des Gutsparks und dem westlich an der Kreisgrenze gelegenen Waldbiotop, wird nicht mehr mittels Grünfläche dargestellt, sondern über eine Landwirtschaftsfläche, die zusätzlich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Schließlich wird klargestellt, dass die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbauflächen nicht über die dem motorisierten Verkehr entzogene, als Landwirtschaftsfläche dargestellte ehemalige Pflasterstraße zw. Heinersdorf und der L76 in Richtung Teltow, erfolgt.

Die benannten Änderungen schlagen sich sowohl im Text der Begründung als auch in der Anpassung der Planzeichnung nieder, die u. a. die Aufnahme einer Nebenzeichnung umfasst, die klarstellt, dass die bestehende LSG-Grenze nicht verändert wird, aber die Verbote und Genehmigungsvorbehalte des Schutzgebietsverordnung für die gekennzeichneten Wohnbauflächen nicht mehr gelt bzw. anzuwenden sind.

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tierhof“ in Friederikenhof:

Die Ausdehnung der Sonderbaufläche wird an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes “Diedersdorfer Heide- Großbeerener Graben“ angepasst. Dadurch wird im östlichen Bereich des Friederikenhofes nun Landwirtschaftliche Fläche anstatt Sonderbaufläche dargestellt. Die Sonderbaufläche verringert sich somit von 5,1 ha auf 3,5 ha. Mit den genannten Änderungen ging eine Anpassung der Planzeichnung einher.

Allgemeines bzw. Sonstiges:

Die benannten Änderungen ((1) bis (3)) führten zu einer Anpassung der Flächenbilanz (S. 156) Zusätzlich wurden die Bedeutung des Ausbaus der Osdorfer Straße für die Gemeinde herausgestellt (S. 44) und Erläuterungen, zur Übernahme von Inhalten aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan (S. 78-80), ergänzt.

Sie führten auch zu einer Anpassung der Bewertung der voraussichtlichen Eingriffe in die Umwelt, deren Umweltauswirkungen sowie möglichen Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Umweltberichtes. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit sind die entsprechenden Fundstellen dem jeweiligen Teilbereich mit den entsprechenden Seitenzahlen zugeordnet.

Zusätzlich wurden in der Begründung die Bedeutung des Ausbaus der Osdorfer Straße für die Gemeinde herausgestellt (S. 44) und Erläuterungen, zur Übernahme von Inhalten aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan (S. 78-80), ergänzt.

Eingriffe:

- Anpassung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (S. 218f.)
- Es wurden allgemeine Hinweise zur Eingriffsermittlung bei Windkraftanlagen im Umweltbericht redaktionell ergänzt (S. 217).
- Siedlungserweiterung Heinersdorf im Landschaftsschutzgebiet (S. 223f.)
- Für die angepasste Siedlungserweiterung Heinersdorf, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes geplant ist, wurden vertiefende Betrachtungen hinsichtlich der Schwere und des voraussichtlichen Umfangs des Eingriffes überarbeitet. Es wird festgestellt, dass auch die geänderten Planungen absehbar zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, die einen umfangreichen Kompensationsumfang fordern.
- Ausbau Osdorfer Straße (S. 218)
- Der Ausbau der Osdorfer Straße ist als eine der zukünftigen Planungen in den Umweltbericht aufgenommen worden. Es erfolgen allgemeine Hinweise zur Ermittlung des Eingriffs (S. 217 ff), der erst bei Vorliegen einer konkreten Planung im Rahmen der Genehmigungsplanung detailliert ermittelt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe:

- Anpassung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (S. 226): Durch Einhaltung von Abständen zu Siedlungen, Nutzung von Flächen mit geringen naturschutzrechtlichen

Restriktionen und bereits mit technischen Anlagen bestehenden Flächen können stärkere Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden. Diese Hinweise wurden im Umweltbericht ergänzt.

- Ausbau Osdorfer Straße (S. 226): Die Straße wird von einer geschützten Allee begleitet. Ein Aspekt bei der Planung sollte die Prüfung des Erhalts von Bäumen aus dieser Allee sein. Dadurch könnte ein wesentlicher Anteil an erheblichen Beeinträchtigungen vermieden werden. Bei Baumaßnahmen sind darüber hinaus eine Reihe von technischen Maßnahmen möglich, um negative Auswirkungen zu reduzieren oder zu vermeiden.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

- Anpassung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (S. 229f.): Die Anwendung der spezifischen Ermittlungsmethoden für das wesentlich betroffene Schutzgut Landschaftsbild ist abhängig von konkreten Standorten und Anlagenhöhen und daher nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich. Durch Einhaltung von Abständen zu Siedlungen und Erholungsflächen können stärkere Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden. Es wird außerdem eingeschätzt, dass aus dem dargestellten Flächenpotenzial dem Grunde nach ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um ggf. Spielräume i.S.d. Landschaftsbildes zu nutzen, um ggf. Spielräume i.S.d. Landschaftsbildes zu nutzen.
- Siedlungserweiterung Heinersdorf (S. 227f.): Insbesondere die Erweiterungsfläche H20 wird von umfangreichen Grün- und Maßnahmenflächen umgeben, die das Baugebiet einerseits landschaftlich einbinden und gliedern sowie andererseits den Biotopverbund zwischen Gutspark und der freien Landschaft erhält. Diese Flächen können gleichzeitig der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen.
- Ausbau Osdorfer Straße (S. 230): Der absehbare Eingriff in den Allee-Bestand kann durch Neupflanzung einer Allee oder schließen der Bestandslücken ausgeglichen werden. Für die erst auf Ebene der Genehmigungsplanung mögliche Ermittlung der zusätzlichen Versiegelung werden zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell stehen auch dafür potenziell Maßnahmen zur Verfügung.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

- Anpassung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (S. 233f.): Die Anpassung erfolgte aufgrund der nochmaligen Abwägung aller Belange unter Berücksichtigung der gesetzlichen Privilegierung der Windenergienutzung, den Unsicherheiten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Kenntnis über die nachgelagerte Erforderlichkeit vorhabenkonkreter BImSch-Verfahren: Siedlungserweiterung Heinersdorf (S. 233f.)
- Durch die Lage innerhalb des Schutzgebietes und zur freien Landschaft bestehen hier besondere Anforderungen an den Flächenzuschnitt, die Einbindung in die Landschaft und den Schutz des Bestandes (insbesondere Gutspark). Diese bestimmen die Planungsmöglichkeiten.

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Betrachtung für den Flächennutzungsplan:

- Anpassung der Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen (S. 250): Die Konzentrationsflächen für Windkraft werden wesentlich auch von

Abstandserfordernissen störempfindlicher Großvögel bzw. von Fledermäusen bestimmt. Diese Tatsache wurde bereits zu Beginn des Verfahrens berücksichtigt, wird aus redaktionellen Gründen in diesem Zusammenhang im Umweltbericht ergänzt.

- Siedlungserweiterung Heinersdorf (S. 244f.): Die geänderte Planung machte eine Ergänzung erforderlich. Insbesondere die umfangreichen Grün- und Maßnahmenflächen sowie die verbleibende Verbindung des Gutsparks mit dem Umland wirken sich positiv auf den Artenschutz aus.
- Ausbau Osdorfer Straße (S. 247f.): Für diese Planung wurde eine neue Einschätzung vorgenommen. Es wird wegen des Alleebaum-Bestandes insbesondere auf einen Untersuchungsbedarf hinsichtlich Brutvögeln, Fledermäusen und streng geschützten Käferarten sowie Baumhöhlen hingewiesen. Die Untersuchungen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen.

Normwiderspruch zu LSG-Verordnung:

Mehrere Flächen (H3, H5 und H20) liegen vollständig oder zum Teil innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Nach § 4 Absatz 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Handlungen verboten, „die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Zur Klärung des Sachverhalts wurde beim Verordnungsgeber eine Voranfrage eingereicht. Mit Schreiben vom 26.11.2014 [68] teilt der Verordnungsgeber (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft – MLUL) mit, dass die innerhalb des LSG geplanten baulichen Nutzungen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung stehen, aber ein Antrag auf Zustimmung gemäß § 4 Abs. 4 der LSG-Verordnung in Betracht komme, wenn bestimmte Änderungen in den Planzeichnungen im FNP und im LP vorgenommen werden. Als Änderungen sollen dabei im Wesentlichen die westlich an den Gutspark anschließenden und die das geplante Wohngebiet abgrenzenden Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Diese Maßgabe wird im Folgenden als bindend im Sinne der Hinweise des Verordnungsgebers aufgenommen.

Die Änderungen und Ergänzungen machen gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Aus diesem Grunde wird eine erneute Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes durchgeführt. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass die Auslegung verkürzt stattfindet und Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

[68] Gesch.Z.: 4-4612/308+15#236351/2014

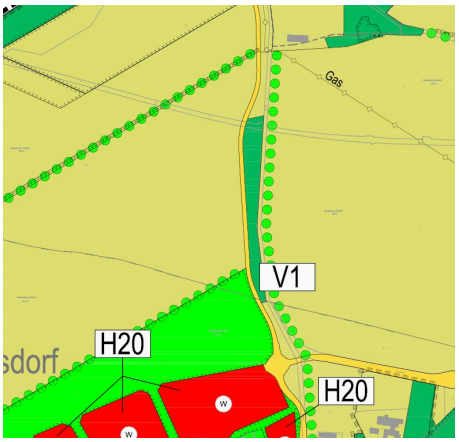
7.5 2. Erneute Auslegung

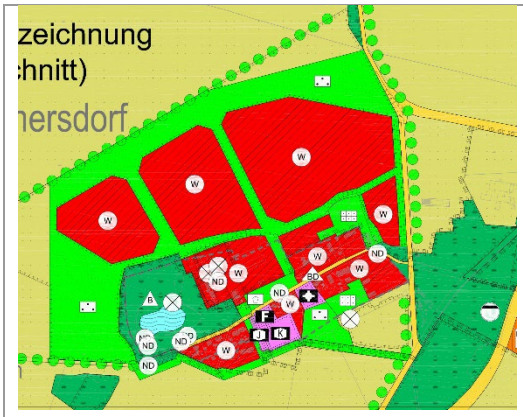
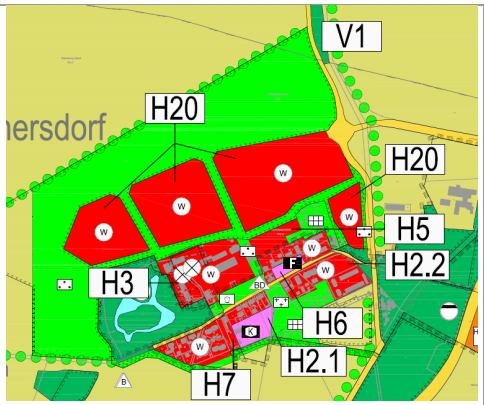
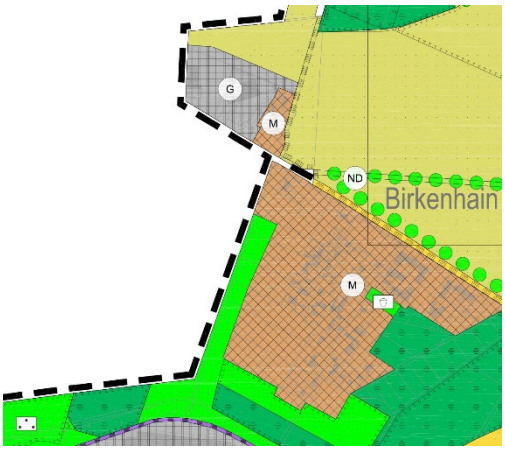
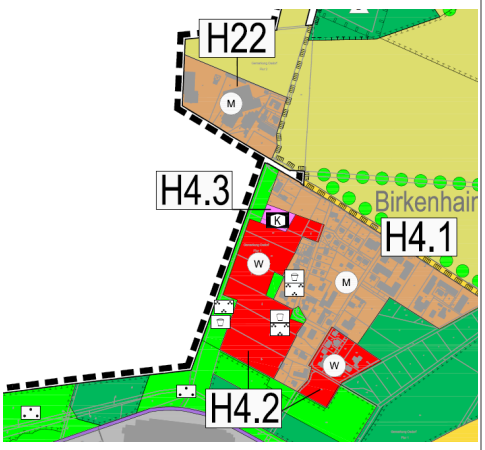
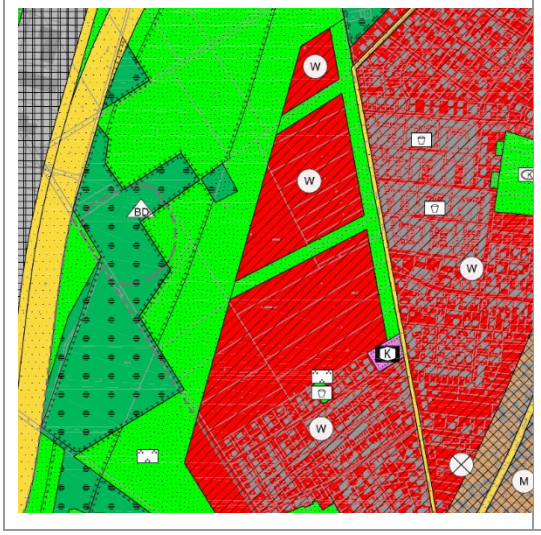
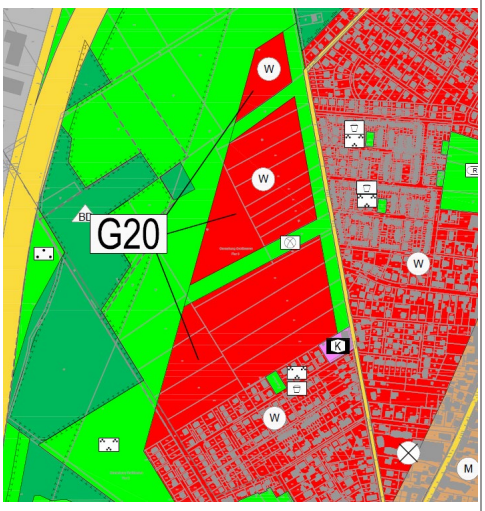
Im Rahmen der vom 24.02.2015 – 17.03.2015 durchgeführten 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) sowie der Nachbargemeinden § 2 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt. Aufgrund des langen Zeitraums seit der 2. erneuten Beteiligung sowie der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen wird auf eine zusammenfassende Darstellung der damaligen Abwägungsergebnisse verzichtet. Maßgeblich für die aktuelle Planung sind die nachfolgend dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

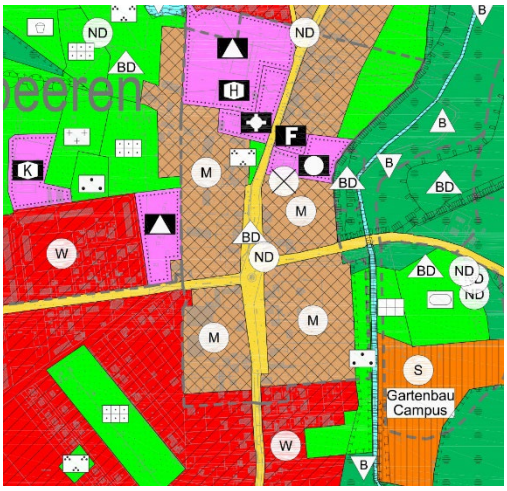
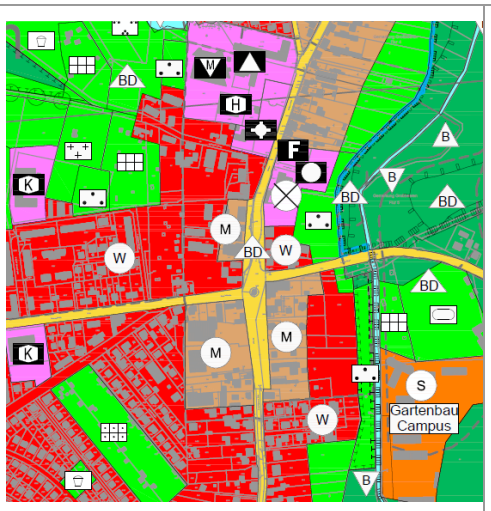
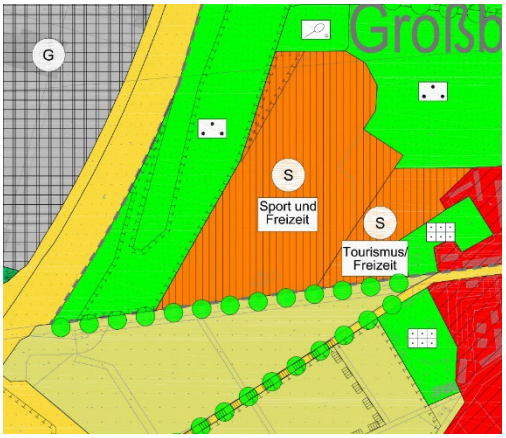
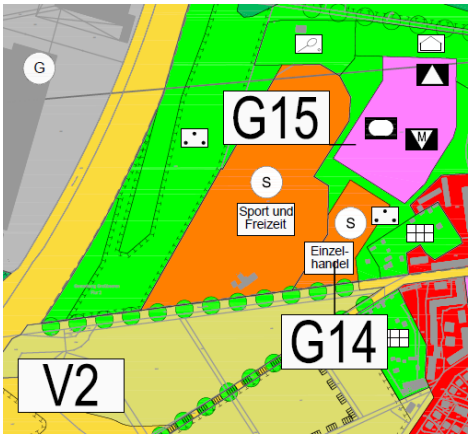
Änderungen und Ergänzungen

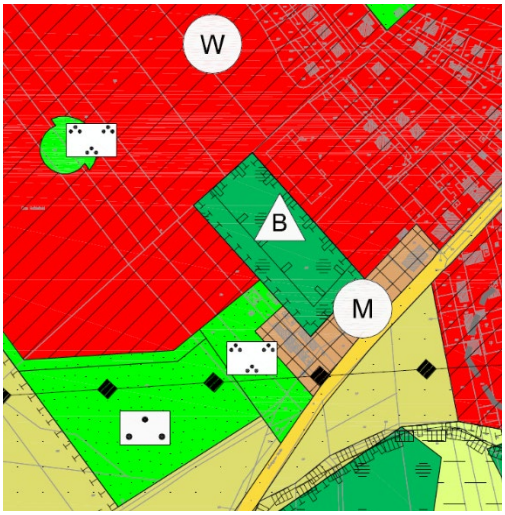
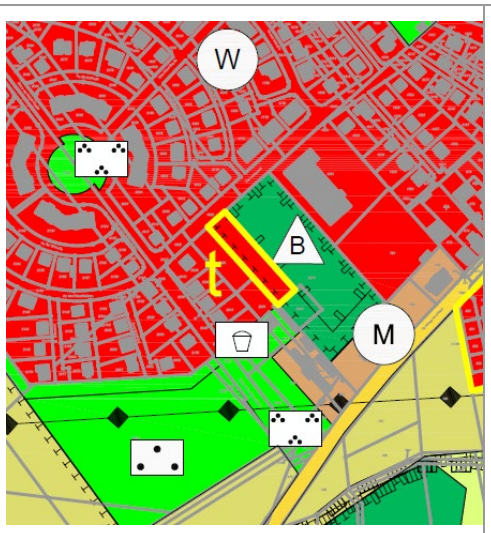
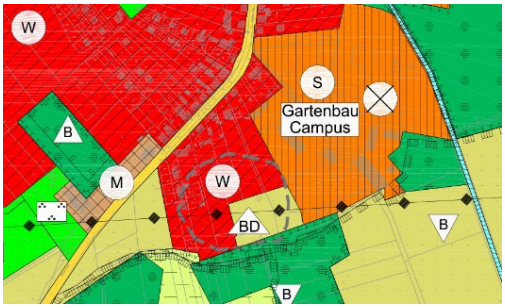
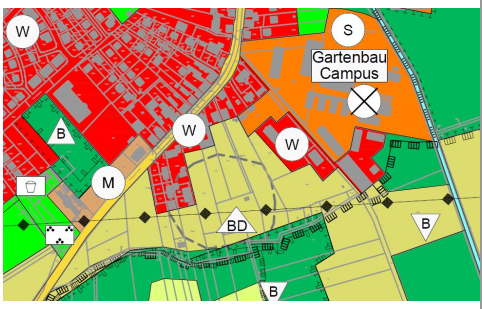
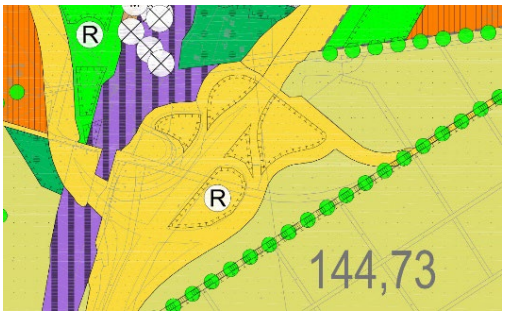
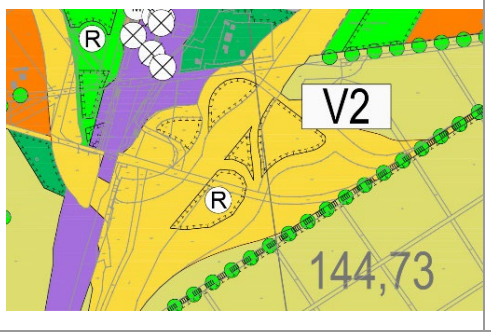
Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen der Planung sowie der Bestandsdarstellungen seit der zweiten erneuten Auslegung sind nachfolgend aufgeführt. Nicht berücksichtigt sind bei dieser Aufstellung kleinere Änderungsbereiche unter 1 ha. Auch geänderte Grün- oder Waldflächen sind nicht aufgeführt. Maßnahmenflächen finden hier ebenfalls keine Berücksichtigung. Änderungen wurden zudem bei den Zweckbestimmungen von Grünflächen vorgenommen, z. B. wurden Dauerkleingärten zu privaten Gärten geändert.

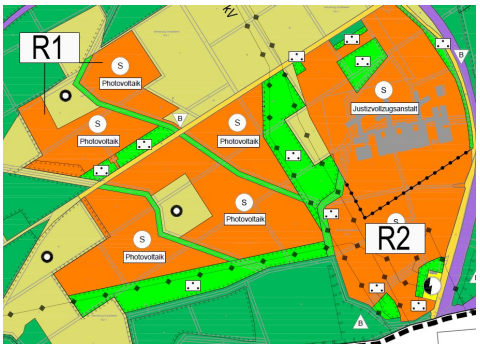
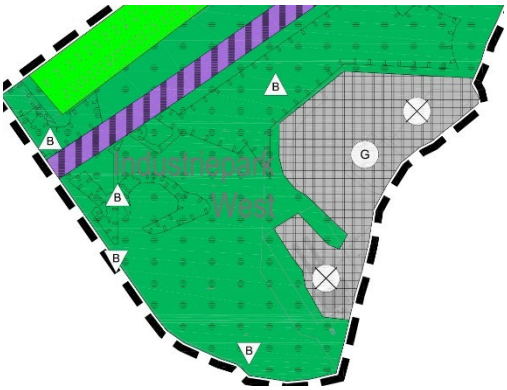
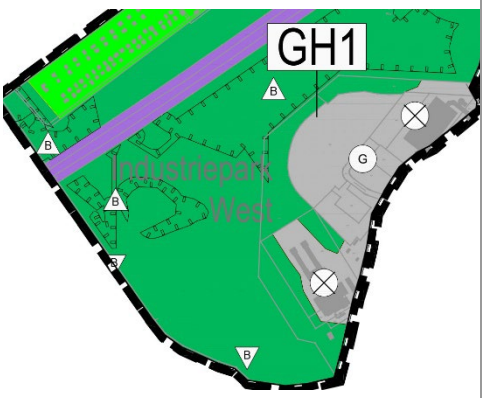
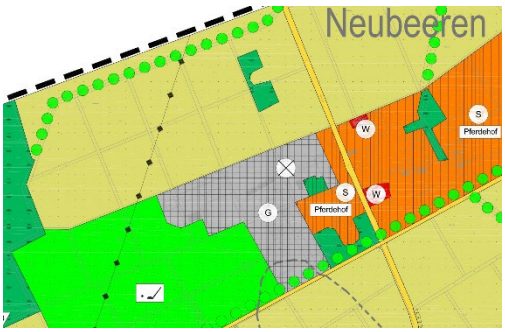
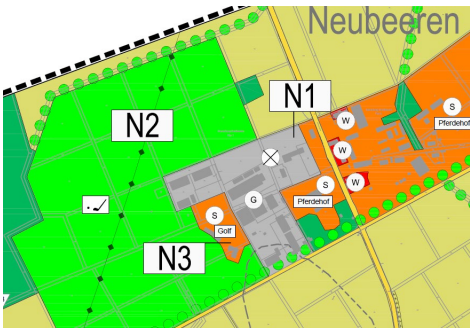
Tabelle 13: Wesentliche Änderungen der Darstellungen

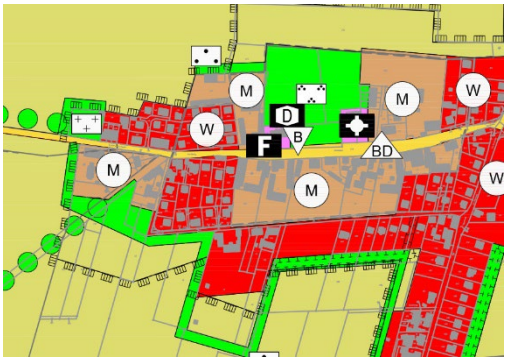
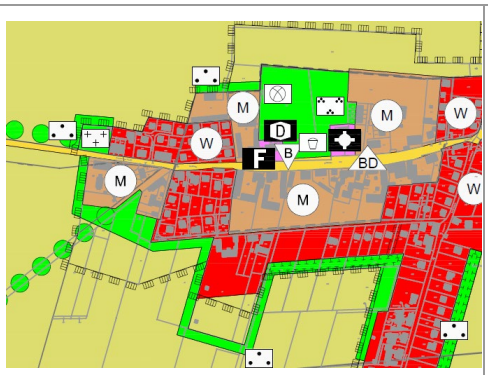
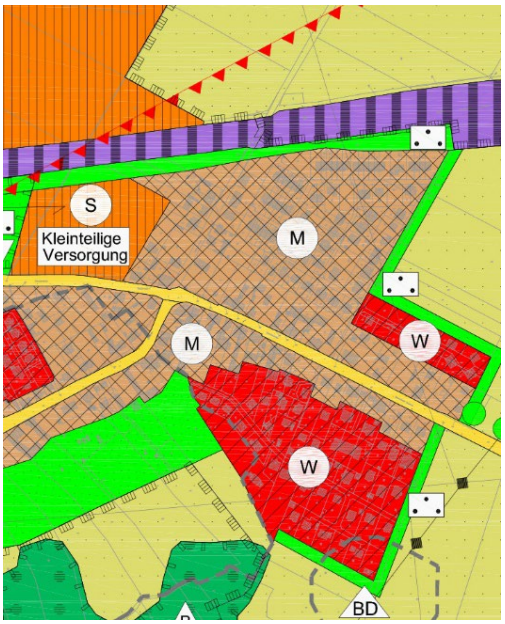
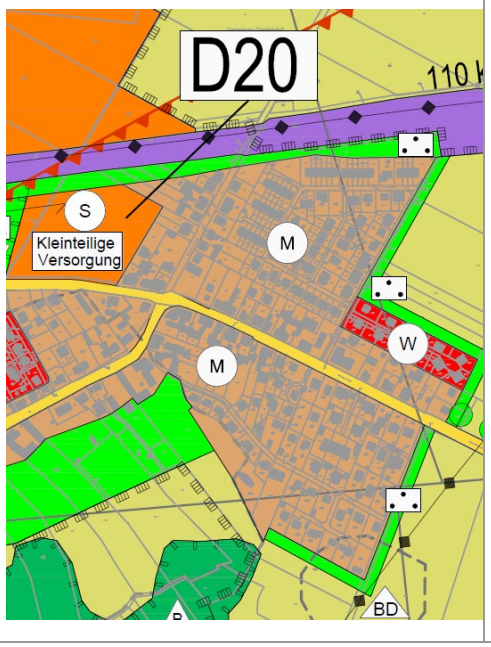
Entwurf 2. erneute Auslegung, 2015	Entwurf 3. erneute Auslegung, 2026	Anmerkungen
		V1 Osdorfer Straße: Neuer Trassenverlauf / Kreisverkehr gemäß Genehmigungs-planung
		H20: Änderung der Flächengröße H6: Änderung der Nutzung (zu Gemeinbedarf) H2.1: Änderung der Nutzung (zu Gemeinbedarf)

		H7: Änderung der Nutzung (zu Wohnen)
		H22: Änderung der Größe und Nutzung (zu Gemischte Baufläche) H4.1: Änderung der Flächengröße H4.2: Änderung der Nutzung (zu Wohnen) H4.3: Änderung der Nutzung (zu Kita)
		G20: Geringfügige Veränderung der Grünkorridore

		Änderungen der Nutzungen (insb. zu Wohnen, tw. zu Grünfläche, Gemeindbedarf) im Ortskern Fläche südlich der Bahnhofstraße: Änderung der Nutzung (zu Kita)
		G14: Änderung der Nutzung und Flächengröße (zu S Einzelhandel) G15: Änderung der Nutzung (zu Gemeinbedarf) Grünfläche nördlich G15: Änderung der Zweckbestimmung (zu Festplatz) Fläche S Sport und Freizeit: Änderung der Flächengröße Grünfläche nördlich S Sport und Freizeit: tw. Änderung der Zweckbestimmung (zu Erweiterung Tennis)

		Fläche t: Änderung der Nutzung durch Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan (zu Wohnen)
		Theodor-Echtermeyer-Weg: Anpassung der Nutzung (zu Wohnen) Südlich Genshagener Straße: Anpassung der Nutzung gemäß Klarstellungssatzung (zu Landwirtschaftliche Fläche)
		Verkehrsknoten B101 / L40: Anpassung der Fläche an Genehmigungsplanung

		R2: Änderung der Nutzung (zu Sonderbaufläche Photovoltaik)
		GH1: Anpassung der Flächengröße
		N1: Anpassung der Flächengröße N2: Änderung der Nutzung (Grünfläche Golfplatz) N3: Änderung der Nutzung (Gewerbe zu Sonderbaufläche Golf) Bereich Sonderbaufläche Pferdehof: Tw. Anpassung der Nutzung (zu Wohnen)

		Wohnbaufläche südlich: Anpassung der Flächengröße gemäß Klarstellungssatzung
		Diedersdorf, südöstliche Siedlungsfläche: Änderung der Nutzung gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan (zu Gemischte Baufläche)

Wald

Für den Bestand wurde beim Landesbetrieb Forst Brandenburg eine Anfrage nach Metadaten aller Waldflächen gestellt.[69] Dargestellt ist der Bestand nach § 2 LWaldG. Die Abgrenzung ist im FNP dargestellt.

Auf dieser Grundlage wurde geprüft und festgestellt, dass keine Konflikte mit den Planungsabsichten der Gemeinde oder anderer Planungsträger bestehen.

Da die Gemeinde im Bestand als waldarm eigestuft werden muss, besteht das planerische Ziel der Gemeinde, den Anteil zu erhöhen.

[69] Daten des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Stand 29.02.2024), Eberswalde.

Auf dieser Grundlage wurden Erweiterungsflächen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen (z.B. Rieselfeldflächen und entlang der Bundesstraße) geprüft und in die Flächenkulisse für Wald aufgenommen. Neue und alte Waldflächen sind in Anlage Plan 6 und Plan 7 dargestellt.

Heinersdorf Nord (H20)

Die Wohnbaufläche Heinersdorf Nord (H20) wurde seit der zweiten erneuten Auslegung auf Grundlage der aktualisierten Wohnraumbedarfsprognose, des Wohnflächenentwicklungsplans sowie der Abstimmungen mit den berührten Fachbehörden planerisch überarbeitet und weiter konkretisiert.

Die Fläche bleibt Bestandteil der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Gegenüber den früheren Verfahrensständen wurden Umfang und Abgrenzung der Bauflächen deutlich reduziert. Gleichzeitig wurden die Grün- und Freiraumstrukturen erweitert und die landschaftliche Einbindung verbessert. Bestehende Gehölzstrukturen sowie der ehemalige Gutspark werden stärker in die Planung integriert und als prägende Elemente des Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum berücksichtigt.

Die aktualisierte Wohnraumbedarfsprognose bestätigt weiterhin die Notwendigkeit, langfristige Entwicklungsspielräume für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde vorzuhalten. Die Darstellung von Heinersdorf Nord bleibt daher Bestandteil des Flächennutzungsplans. Durch die Überarbeitung der Flächenabgrenzung und der Freiraumstrukturen werden die Eingriffe in den Landschaftsraum gegenüber früheren Verfahrensständen reduziert.

Windkraft

Die Darstellung der Vorranggebiete für die Windenergienutzung wurde aus dem übergeordneten Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ nachrichtlich übernommen. Ergänzend sind im Flächennutzungsplan die bestehenden vier Windkraftanlagen im Bereich des Eisenbahnrings dargestellt.

7.6 3. Erneute Auslegung

Die Änderungen und Ergänzungen erfordern gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine dritte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der vom xx.xx.2015 – xx.xx.2025 durchgeführten 3. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) sowie der Nachbargemeinden § 2 (2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt (Zusammenfassung):

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Flächenbilanz

	Gesamt m²	ha	%
1. Wohnbauflächen	2.029.163	202,9	3,9
2. gemischte Bauflächen	723.147	72,3	1,4
3. Gewerbeflächen	2.494.463	249,4	4,8
4. Sonderbauflächen	1.601.659	160,2	3,1
5. Gemeinbedarf	138.925	13,9	0,3
6. Verkehrsfläche	1.596.060	159,6	3,1
6.1. VF bes. Zweckbest.	33.335	3,3	0,1
7 Bahnfläche	940.786	94,1	1,8
8. Versorgungsflächen	79.892	8,0	0,2
9. Grünflächen	3.221.378	322,1	6,2
10. Wasserflächen	139.474	13,9	0,3
11. Landwirtschaft	27.908.696	2.790,9	53,8
12. Wald	10.691.370	1.069,1	20,6
13. Röhricht/Sonst. Feuchtgebiete	271.403	27,1	0,5
Gesamt	**51.869.736**	**5.187,0**	**100,0**

II UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. Einleitung

Die Gemeinde Großbeeren hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Hierzu wurde mit einer konzeptionellen Planungsgrundlage als 3-Phasen-Projekt im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplans (GEP) in der ersten Phase ein Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung erstellt (Juli 2010), das in der zweiten Phase zu einem Konzept mit Schlüsselmaßnahmen ausgearbeitet wurde (April 2011). Diese Grundlagen münden nun in der dritten Phase in einen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan soll die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde ermöglichen. Die Umsetzung der qualitativen Ansprüche an die einzelnen Entwicklungsbereiche und Projekte wird im Rahmen der weiteren planerischen Ausgestaltung erfolgen.

In der fortgeschriebenen Fassung wurden Anregungen von Behörden und Eigentümern berücksichtigt und die geänderten Planungsziele der Gemeinde eingearbeitet.

Die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Veränderungen sowie deren Auswirkungen und zukünftigen Nutzungsansprüche erfordern zur städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die Notwendigkeit zur Neuaufstellung geht einher mit den gestiegenen Anforderungen an den Natur- und Umweltschutz. Dementsprechend werden zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht sowie ein Landschaftsplan erstellt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans diente im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch der Klärung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Ermittlung der Umweltbelange. Der Landschaftsplan ist am 28. Mai 2015 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming bestätigt worden und somit gemäß § 11 BNatSchG wirksam. Der Landschaftsplan ist eine wesentliche Grundlage der Umweltprüfung.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans im Kontext der Gesamtgemeinde konzentriert darzustellen. Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen müssen diejenigen identifiziert werden, die auf dieser Ebene erkennbar und für die städtebauliche Abwägung relevant sind.

Aufgrund des langen Klärungsprozesses zum Umgang mit den Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes von 2015 mit Ende der 2. Offenlage ergeben sich Anpassungserfordernisse. Die Änderungen und Ergänzungen erfordern gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine dritte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1.1 Lage und Standort

Die Gemeinde Großbeeren liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, im Landkreis Teltow-Fläming, und ist seit Mitte der 1990er Jahre durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde hatten die Fusionen (2000, 2002) der ehemals selbständigen Gemeinden bzw. Ortsteile Großbeeren, Heinersdorf (ehemals Osdorf) und Diedersdorf sowie die Ansiedlung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Berlin

Süd Großbeeren seit den 1990er Jahren. Die positive gewerbliche Entwicklung beförderte zusammen mit der attraktiven Lage im direkten Verflechtungsraum von Berlin einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen auf heute 9.548 Personen[70]. Großbeeren entwickelte sich zu einem beliebten Wohnort für vorwiegend junge Familien, was zu zahlreichen neuen Wohnsiedlungen am Ortsrand führte. Die Ansiedlung des GVZ führte zu der Entstehung eines neuen großflächigen Siedlungskörpers, der das räumliche Gefüge der Gemeinde veränderte. Auch der Verlauf der zahlreichen Verkehrstrassen, wie die Bahntrasse der Anhalter Bahn und die neue Bundesstraße B 101n, überformte die ursprüngliche Gebietsstruktur. Dieses Wachstum führte zu großflächigen Veränderungen in der Siedlungsstruktur, die nur bedingt durch eine übergeordnete Gesamtplanung gesteuert werden konnten.

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die gemeindliche Raumnutzung abzustimmen. Der weit überwiegende Flächenanteil wird dabei bestandsorientiert dargestellt.

Es werden in der gemeindlichen Planung einige neue Entwicklungen dargestellt, die vom Bestand abweichen. Diese bilden die Schwerpunkte der Konfliktbetrachtung im Landschaftsplan sowie im Umweltbericht des Flächennutzungsplans, wenn voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können.

Die übergeordneten Zielsetzungen des Flächennutzungsplans geben den Rahmen für die Teilziele zur Entwicklung der Gemeinde vor. Es werden die Planungsziele für folgende Themenbereiche formuliert:

- Siedlungsstruktur,
- Landschaftsstruktur,
- Bevölkerung und Wohnen,
- Gewerbe, Handel und Forschung,
- Tourismus,
- Freizeit und Sport,
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Kultur,
- Grünflächen,
- Verkehr / Lärmschutz und
- Ver- und Entsorgung / Klimaschutz,
- erneuerbare Energien,
- Waldflächen und Flächen für naturschutzrechtliche Maßnahmen.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen". Die Planung soll "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und die Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen

[70] Einwohnermelderegister, Gemeinde Großbeeren, Stand: 31.12.2025.

miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten" (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll die Entwicklung von Großbeeren nach den vorhersehbaren Bedürfnissen für die nächsten 10-15 Jahre ordnen.

Von neuen Bauflächen im bisherigen städtebaulichen Außenbereich gehen in der Regel negative Auswirkungen für die Umwelt aus. Es werden aber auch neue Flächen (z.B. Flächen für naturschutzrechtliche Maßnahmen) dargestellt, von denen positive Auswirkungen für die Umwelt ausgehen und die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich dienen können.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Übersicht stellt die aktuelle Flächenbilanz (09.06.2026) dar.

Darstellungen	**Gesamt m²**	**ha**	**%**
1. Wohnbauflächen	2.023.608	202,4	3,9
2. gemischte Bauflächen	728.702	72,9	1,4
3. Gewerbeflächen	2.494.463	249,4	4,8
4. Sonderbauflächen	1.601.659	160,2	3,1
5. Gemeinbedarf	138.722	13,9	0,3
6. Verkehrsfläche	1.596.060	159,6	3,1
6.1. VF bes. Zweckbest.	33.335	3,3	0,1
7 Bahnfläche	940.786	94,1	1,8
8. Versorgungsflächen	79.892	8,0	0,2
9. Grünflächen	3.221.378	322,1	6,2
10. Wasserflächen	139.474	13,9	0,3
11. Landwirtschaft	27.908.696	2.790,9	53,8
12. Wald	10.691.370	1.069,1	20,6
13. Röhricht/Sonst. Feuchtgebiete	271.403	27,1	0,5
Gesamt	**51.869.736**	**5.187,0**	**100,0**

Die Darstellungen und Flächennutzungen des Flächennutzungsplans sind in Teil A Kapitel 6 ausgeführt.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind.

2.1 Fachrecht

2.1.1 Umweltschützende Belange im Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB)[71] legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d und
j) Anfälligkeit des nach Bebauungsplan zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.

[71] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Zum Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a ergänzende Bedeutung zu. Ebenfalls Gegenstände der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren sind:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen),
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz,
- Berücksichtigung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze des Umweltschutzes, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

2.1.2 Naturschutzrecht

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege[72] (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz[73] (BbgNatSchAG). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung,

[72] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 29.03.2026 (BGBl. I 2026 Nr. 87)

[73] Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17).

Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 10 bis 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Insektenschutz

Dem Insektenschutz soll zukünftig eine besondere Bedeutung im BNatSchG zukommen. So werden gem. § 41a BNatSchG zukünftig in baurechtlichen Außenbereichen nach § 35 BauGB eine künstliche Beleuchtung von Straßen, Wegen und die Aufstellung lichtemittierender Werbeanlagen i.d.R. verboten. Und grundsätzlich ist in bebauten Gebieten bei der Neuanlage bzw. -bebauung von Wegen, Straßen und Grundstücken zukünftig die Beleuchtung so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtemissionen vermieden werden. Auch bestehende Anlagen sollen möglichst umgerüstet werden.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Von den Verboten kann gemäß § 18 Abs. 3 BbgNatSchAG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden.

Alleenschutz

Gemäß § 17 des BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz. Diese dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Vom Schutz kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

Baumschutz

Der Schutz von Bäumen wird in der Gemeinde Großbeeren auf der Grundlage der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile[74] geregelt.

Die Baumschutzverordnung findet Anwendung sowohl im Außen- als auch im Innenbereich mit Ausnahme von Gebieten, für die eine kommunale Baumschutzsatzung besteht. Dies trifft auf die Gemeinde Großbeeren aber nicht zu.

Auf Grundlage der Verordnung des Landkreises sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) geschützt. Auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang stehen unter Schutz, wenn diese Ersatzpflanzungen sind bzw. als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Dabei gilt auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung der Schutz nur für die Baumarten Eiche, Ulme, Platane, Linde, Rosskastanie und Rotbuche, die in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 190 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) haben.

Es gilt ein Beschädigungs- und Beseitigungsverbot. Ausnahmen erteilt die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag. Eine Fällgenehmigung wird mit einem Ersatz (i.d.R. Ersatzpflanzung) beauflagt. Die Zahl der beauflagten Ersatzpflanzungen wird auf Grundlage der Schadstufe und des Stammumfangs ermittelt. Für nicht heimische und nicht standortgerechte Baumarten sowie für Baumarten mit kurzer Lebensdauer am Standort können Abschläge an der Zahl der Ersatzpflanzen erteilt werden.

[74] Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 39 vom 17. Dezember 2013), in Kraft seit 18. Dezember 2013.

2.1.3 Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)[75] ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist durch die öffentlichen Planungsträger vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 Abs. 2 Bln BodSchG). Dieses wird durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgen.

2.1.4 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)[76] liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)[77] die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer, außerdem die Unterhaltung sowie den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt. Das Wassergesetz Brandenburg (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Nach BbgWG können die Gemeinden durch eine kommunale Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen. Für die Gemeinde Großbeeren liegt aber keine Satzung vor.

---

[75] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

[76] Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert d. Art. 7 d. G. v. 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 48).

[77] Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20) zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17).

2.1.5 Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BImSchG)[78] ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete, wie z. B. Wohnen, soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Sicherung der menschlichen Gesundheit gibt die TA Lärm[79] Grenzwerte für die zulässige Lärmbelastung in Wohngebieten vor. Dabei werden für ein reines Wohngebiet die Orientierungswerte von 50 dB (A) für den Tag und 35 dB (A) für die Nacht vorgegeben. Im Zuge der Entwicklung eines später aufzustellenden Bebauungsplans sind diese Grenzwerte zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Einhaltung einzuplanen.

2.2 Übergeordnete Fachplanungen

2.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg[80] enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 4 des BbgNatSchAG.

Die Gemeinde Großbeeren liegt in der naturräumlichen Region „Mittlere Mark“. Die Erhaltungs- und Entwicklungsschwerpunkte liegen hier insbesondere im Netz der Niederungen.

Zu den Kernflächen des Naturschutzes innerhalb des Gemeindegebietes gehört das FFH-Gebiet „Genshagener Busch“ als repräsentatives und kohärenzsicherndes, großräumig hydrologisch intaktes Vorkommen von Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, insbesondere von Erlen-Eschen-Wäldern.

Weiterhin werden für das Teilgebiet Arten und Lebensgemeinschaften im nördlichen Teil der Gemeinde Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie die Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel und Biozide) dargestellt. Das gesamte südliche Gemeindegebiet ist als Bereich zur Entwicklung großräumiger Niedermoorgebiete und grundwassernaher Standorte dargestellt.

Für das Schutzgut Boden ist standortbedingt auf den land- und forstwirtschaftlich genutzten, sorptionsschwachen Böden eine bodenschonende Bearbeitung vorzusehen. Dieses betrifft überwiegende Flächenanteile der Gemeinde. Für die restlichen Flächen innerhalb der Gemarkung sind die vorhandenen stofflichen Belastungen (aus früherer Gülle- und

[78] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I S. 84) geändert worden ist.
[79] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
[80] Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg, Potsdam.

Klärschlammausbringung) abzubauen. In den Niederungsbereichen sollen die grundwasserbeeinflussten Böden erhalten bzw. regeneriert werden. In der Fortschreibung für das Teilziel 3.2 Boden[81] sind dementsprechend entlang des Lilograbens und großflächig in der Nutheniederung Moorböden mit unterschiedlich starker Funktionsausprägung dargestellt. Moorböden besitzen als Speicher von Wasser und Kohlenstoff eine besondere Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt und als Kohlenstoffsenke. Bei Trockenlegung wird der komplex gebundene Kohlenstoff freigegeben und wirkt als Treibhausgas klimaschädlich.

Für das Schutzgut Wasser gilt für das nördliche Gemeindegebiet ein prioritärer Grundwasserschutz in Gebieten mit überdurchschnittlich hoher Grundwasserneubildung.

Großflächig zusammenhängende Acker- oder Grünlandflächen z.B. im Norden von Großbeeren und im Südosten des Gemeindegebietes sind für das Schutzgut Klima / Luft, in Bezug auf die Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) sorgen, von besonderer Bedeutung.

Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters ist das oberste Ziel des Schutzgutes Landschaftsbild.

Die Entwicklungsschwerpunkte beziehen sich u. a. auf

- Entwicklung einer kleinteiligen Flächengliederung
- Pflege und Erhalt des Erscheinungsbildes der Rieselfeldareale
- Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen

Die Fortschreibung für das Teilziel 3.5 Landschaftsbild[82] war wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen und vor dem Hintergrund der Energiewende und dem damit verbundenen Ausbau der Windenergie erforderlich geworden. Mit der Fortschreibung wurde eine einheitliche Bewertungsgrundlage für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erarbeitet, die durch den Bau von Windkraftanlagen entstehen. Für die Fortschreibung wurde eine Methode entwickelt, das Landschaftsbild flächendeckend für das gesamte Land Brandenburg unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten zu bewerten und Eingriffe in das Landschaftsbild durch den Kompensationserlass für Windenergie einzuschätzen und daraus den Kompensationsbedarf und -umfang zu ermitteln. In die Bewertung gingen u.a. digitale Gelände- und Oberflächenmodelle sowie Schutzgebiete ein. Außerdem wurde ein Modell entwickelt, das das Landschaftsbild auf Grundlage der Kriterien Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturnähe sowie Empfindlichkeit des Landschaftsbildes bewertet.

Für die erneuerbaren Energien wurde die landschaftsräumliche Empfindlichkeit durch Einsehbarkeit für bodennahe Eingriffe wie Photovoltaik und große Wirkdistanzen durch hohe mastenartige Vorhaben wie Windenergieanlagen unterschieden. Dabei war festzustellen, dass weiträumig offene Landschaftsstrukturen wie der überwiegende Anteil im Gemeindegebiet außerhalb der Waldflächen besonders empfindlich gegen hohe Eingriffstypen sind. Aber auch gegenüber flachen Eingriffstypen besteht in großen Teilbereichen eine mittlere oder hohe Empfindlichkeit.

[81] Landschaftsprogramm Fortschreibung Teilziel 3.2 Boden (2022).
[82] Landschaftsprogramm Fortschreibung Teilziel 3.5 Landschaftsbild (2022).

Der Landschaftsraum Teltow ist als Siedlungs- und Agrarlandschaft im Übergang zum Stadtgebiet zu Berlin gekennzeichnet. Das Relief ist flachwellig. Typisch sind großflächige Agrarflächen, oft als ehemaliges Rieselfeld. Der Raum besitzt in der aggregierten Gesamtbewertung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Entlang von Gewässern ist die Bedeutung etwas höher. Von Bedeutung ist der vorhandene Zugang aus dem Stadtgebiet von Berlin in die freie Landschaft.

Nach § 21 BNatSchG sind räumlich und funktional verbundene Biotope als Biotopverbund auszuweisen, um heimische Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften nachhaltig zu sichern. Der Biotopverbund dient gleichzeitig der Verbesserung der ökologischen Kohärenz des Europäischen Netzes „Natura 2000“. Bestandteile des Biotopverbunds sind u. a. festgesetzte Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, nach § 18 BbgNatSchAG unter Schutz stehende Biotope sowie weitere Flächen aus Landschaftsschutzgebieten und anderen Schutzgebieten sowie begleitenden Flächen, die zur Erreichung der Ziele geeignet sind.

Das Landschaftsprogramm wurde 2016 durch das Teilziel 3.7 Biotopverbund[83] fortgeschrieben. Darin besitzt das FFH-Gebiet Genshagener Busch im Zusammenhang mit den Kernflächen von Wald- und Feuchtgrünland-Biotopflächen entlang des Lilograbens eine besondere Bedeutung im Verbund. Die von Nord nach Süd ausgerichtete Bahntrasse ist Kernfläche für Arten der Trockenstandorte. Weiterhin befinden sich in der Gemeinde in den landwirtschaftlich genutzten Flächen Verbindungsflächen für Arten der Klein- und Stillgewässer sowie der Feuchtgrünländer und Niedermoore.

2.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow-Fläming[84] untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm. Rechtsgrundlage für den LRP ist § 4 des BbgNatSchAG. Der LRP soll die Vorgaben für die umweltverträgliche Raumnutzung liefern. Er stellt als regionaler Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans werden gemäß § 10 Abs. 3 BNatSchG bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen in die Abwägung eingestellt, wenn sie raumbedeutsam sind.

Die Darstellungen werden an dieser Stelle stichpunktartig zusammengefasst.

Aufgrund der ökologisch hochwertigen Flächen in überwiegend kleinräumigem Wechsel wird eine große Dichte von Zielen und Maßnahmen innerhalb des Ortes erreicht.

<u>Arten und Lebensgemeinschaften</u>

- Erhalt von Fledermauswinterquartieren im Bereich des Gutparks Osdorf
- Erhalt von Sandheiden und Trockenrasen nördlich entlang der Gemarkungsgrenzen und innerhalb der Kleinbeerener Heide

[83] Landschaftsprogramm Fortschreibung Teilziel 3.7 Biotopverbund (2016).
[84] Landkreis Teltow-Fläming (2010): Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes wurde am 17. November 2010 genehmigt.

- Erhalt besonders bedeutsamer Amphibienvorkommen in der Parkanlage am westlichen Rand von Heinersdorf, im Machalit-Pfuhl, im Teich in Kleinbeeren
- Erhalt naturnaher Gewässer und Röhrichte als Bruthabitat seltener und gefährdeter Brutvogelarten am südlichen Rand der Kleinbeerener Heide, an den Kleingewässern westlich von Birkholz und am Speicherbecken südlich der Diedersdorfer Heide
- Erhalt und Aufwertung von Mooren, Sümpfen und Röhrichtgesellschaften in der Diedersdorfer Heide, an den Kleingewässern nordwestlich von Diedersdorf und südöstlich von Großbeeren im Bereich der Gutswiesen
- Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern und Laubforsten für die überwiegenden Waldflächen der Gemeinde, in Teilbereichen sollen seltene Laubholzgesellschaften entwickelt werden
- Erhalt besonders bedeutsamer, seltener oder gefährdeter Pflanzenarten im Bereich der Waldflächen westlich des Industrieparks Ost-Ludwigsfelde

Boden

- Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung auf den Ackerflächen im Norden und Osten der Gemarkung
- Erhalt von Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit südlich der L 40 zwischen Großbeeren und Diedersdorf
- Schutz von Böden mit hoher bis sehr hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung im Bereich der Wiesen südwestlich von Diedersdorf
- Aufwertung von Niedermoorböden unter Ackernutzung mit einer vorrangigen Umwandlung in Grünland im Bereich der Wiesen südwestlich von Diedersdorf
- Aufwertung von stark beeinträchtigten Niedermoorböden mit vorrangiger Vernässung im Bereich der Wald- und Wiesenflächen südlich von Großbeeren

Wasser

- Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern im gesamten Gebiet
- Vorrangige Entwicklung von Uferrandstreifen an Fließgewässern im Bereich nördlich der Kleinbeerener Heide sowie der Wiesen südwestlich von Diedersdorf
- Erhalt und Aufwertung von bedingt naturnahen und naturnahen Fließgewässern und Gräben unter anderem des Lilograbens

Klima

- Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Gebiete im Bereich westlicher Ortsrand Großbeeren

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung im Bereich der Diedersdorfer Heide, der ehemaligen Rieselfelder im Südwesten der Gemarkung und der Wiesen südwestlich von Diedersdorf
- Erhalt und Aufwertung der Eigenart von Landschaftsteilen mit rieselfeldtypischen Strukturen im Südwesten der Gemeinde
- Erhalt und Aufwertung von Gebieten mit durchgrünter lockerer Bebauung
- Erhalt und Ergänzung von straßenbegleitenden Alleen und Baumreihen im gesamten Gemarkungsgebiet
- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer für die Ortslagen Heinersdorf, Birkholz und Birkenhain
- Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des GVZ-Großbeeren

3. Kommunale Planungen

3.1 Klimaschutz und erneuerbare Energien

Dem Klimaschutz kommt in der gemeindlichen Planung eine besondere Rolle zu. Die Gemeinde wird in der Bauleitplanung dazu verpflichtet, besondere Vorkehrungen zum Klimaschutz zu treffen. So wird es im Flächennutzungsplan erforderlich, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b) und c) BauGB Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dazu gehören insbesondere die dezentrale und zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder die Kraft-Wärme-Kopplung.

Dem zugeordnet ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 347)), das den generellen Ausbau erneuerbarer Energien fördern soll. Bei diesem Gesetz geht es insbesondere darum, die fossilen Energieressourcen zu schonen und die Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. Ziel ist es, den Anteil des aus erneuerbarer Energie erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Jahr 2030 auf 80 % zu steigern.

Die besondere Bedeutung dieses Zieles wird in § 2 des EEG dargestellt. Demnach liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie den dazugehörenden Nebenanlagen „im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit.“ In der Schutzgüterabwägung müssen die erneuerbaren Energien zukünftig als vorrangiger Belang eingestellt werden.

Im Verlauf der Bearbeitung des Flächennutzungsplans wurde im Bereich Klimaschutz und Energiewende vor allem durch neue bundesrechtliche Gesetze und Vorschriften eine umfassende Transformation eingeleitet. Durch den Beschluss des neuen Bundes-

Klimaschutzgesetzes (KSG) im Juni 2024, mit dem das deutsche Treibhausgasminderungsziel für das Jahr 2030 auf minus 65 Prozent gegenüber 1990 deutlich angehoben wurde, wurde eine neue Dynamik ausgelöst. Weitere Treiber sind u.a. das Erneuerbare-Energien-Gesetz, das Gebäudeenergiegesetz, das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, das Energiewirtschaftsgesetz, das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz und das Windenergieflächenbedarfsgesetz. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, ist der beschleunigte Ausbau erneuerbarer Energien unumgänglich.

Für Großbeeren ergeben sich aus den neuen Rahmenbedingungen Auswirkungen auf die Planung von Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen. Gemeinden sollen Flächen für diese oft stark raumwirksamen technischen Infrastrukturen zum Ausbau erneuerbarer Energien bereitstellen und ihre Entwicklung verträglich steuern. Die Dynamik ist in den beiden für Großbeeren besonders relevanten erneuerbaren Energiesegmenten Solar- und Windenergie relativ hoch.

In den letzten Jahren wurde in der Gemeinde die Nutzung von alternativen Energien bereits deutlich verstärkt. Die Gemeinde besitzt einen guten Ausstattungsgrad an technischer Infrastruktur. Im Jahr 2021 entsprach die installierte Leistung bilanziell einem Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch der Gemeinde von ca. 46 %.[85]

Außerdem wurde der Klimaplan Brandenburg am 05.03.2024 von der Landesregierung beschlossen. Gemeinsam mit der am 04.07.2023 verabschiedeten Klimaanpassungsstrategie (MLUK 2023) bildet er die beiden zentralen Säulen der Klimapolitik des Landes Brandenburg.

Er bildet den übergeordneten Rahmen für klimarelevante Fachstrategien verschiedener Themenfelder, insbesondere Energie, Gebäude, Mobilität und Landwirtschaft.

3.1.1 Windenergie

Aufgrund hoher Raumwirksamkeit und potenzieller Konfliktträchtigkeit leitet sich für Windkraft ein Regelungserfordernis auf übergeordneter Ebene ab. In einem komplexen Auswahl-Verfahren wurden im Rahmen der Planaufstellung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ Vorrangflächen ermittelt. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. 2025 wurde das erste Änderungsverfahren eingeleitet. Die Planung wurde am 25.06.2025 von der Regionalversammlung Havelland-Fläming beschlossen.

Die Gemeinde Großbeeren geht davon aus, dass die Steuerungswirkung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ ausreicht, um die Errichtung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet zu lenken. Die textlichen und zeichnerischen Festlegungen zu den Gebieten für die Windenergienutzung des Teilregionalplans „Windenergienutzung“ werden nachrichtlich übernommen.

Im gesamten Windpark Großbeeren – Stahnsdorf – Teltow sind derzeit 19 Windkraftanlagen im Betrieb. In Großbeeren befinden sich vier der Anlagen des Windparks. Drei davon befinden sich im Eisenbahnring in Großbeeren. Sie haben jeweils 2 MW installierte Leistung und sind seit 2003

[85] Quellen: Energieportal Brandenburg, Energieagentur Land Brandenburg, Auskünfte Edis, EMB und Anlagenbetreiber sowie eigene Berechnungen der Gemeinde.

in Betrieb.[86] Die Windräder haben eine Nabenhöhe von 100 m. Diese Anlagen sind inzwischen energietechnisch veraltet. Die Standorte der beiden östlichen Anlagen erfüllen die veränderten immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche und Siedlungsabstandsvorschriften nach derzeitiger Rechtslage nur begrenzt. Das energetische Repowering wäre nach § 249 Abs. 3 BauGB trotzdem zulässig. Das Repowering auf alten Standorten außerhalb der Vorranggebiete ist bis zum Ablauf des Jahres 2030 begrenzt. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Genehmigungsbescheid vorliegen, um die Privilegierung nutzen zu können.[87] An der westlichen Gemeindegrenze befindet sich eine weitere 2018 in Betrieb genommene Windkraftanlage mit 141 m Nabenhöhe und 3,45 MW installierter Leistung.

3.1.2 Freiflächen-Photovoltaik

Die Energiewende ist neben der Windenergie auch in hohem Maße auf die Solarenergie angewiesen. Dazu gab es während der Bearbeitung des Flächennutzungsplans mehrere Gesetzesänderungen. Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wurde die förderfähige Flächenkulisse für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erweitert sowie die Fördersätze und Ausschreibungsgrenzen angehoben. Für Großbeeren relevant ist zudem die im Januar 2023 in Kraft getretene Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB, wonach Freiflächen-PV-Anlagen nunmehr auf einer Fläche längs von zweigleisig ausgebauten Schienenwegen in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern privilegiert sind. Dies betrifft in der Gemeinde hauptsächlich den Bereich des GVZ sowie den südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes, in dem bereits zwei Freiflächenphotovoltaikanlagen umgesetzt sind.

Aufgrund dieser rechtlichen Neuerungen verzeichnet Großbeeren derzeit eine stark zunehmende Investorennachfrage für Freiflächenphotovoltaik. Diese bezieht sich jedoch vielfach auf Flächen, die aus Gemeindesicht kritisch gesehen werden, da von erheblichen Störwirkungen auf die Umweltschutzgüter, das Landschaftsbild, die Landwirtschaft und die benachbarten Wohnsiedlungen auszugehen ist. Eine konzeptionelle, vorsorgende Steuerung der Entwicklung von Freiflächen-PV-Anlagen ist anzustreben statt anlassbezogener Planungen.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich derzeit zwei größere Freiflächenphotovoltaikanlagen. 2012 ging die Anlage auf der ehemaligen Aschedeponie an der Anhalter Bahn auf ca. 3 ha Fläche mit einer Stromerzeugungskapazität von ca. 1.400 MWh pro Jahr ans Netz. 2015 startete die Anlage auf den ehemaligen Rieselfeldern im Bahnring (Heidering) auf ca. 14 ha mit einer Stromerzeugungskapazität von ca. 8.500 MWh pro Jahr. Die installierte Leistung der Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde betrug im Jahr 2020 ca. 300.000 kW.[88]

Das vorrangige Ziel der energetischen Entwicklung ist es, weitere Ansiedlungspotenziale mit einer Orientierung an den Positivkriterien der Gemeinsamen Arbeitshilfe der beteiligten Ministerien des Landes Brandenburg anzusiedeln.[89] Diese sind:

[86] www.havelland-flaeming.de/ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 16.12.2009.
[87] Fachkommission Städtebau und Ausschuss für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung (2023): Arbeitshilfe zum Vollzug des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land (sog. Wind-an-Land-Gesetz) (Arbeitshilfe Wind-an-Land), 03.07.2023.
[88] www.energieportal-brandenburg.de, 31.05.2023.
[89] Land Brandenburg (2023): Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg, gemeinsam herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Ministerium für

- Flächen, die bereits bebaut und versiegelt sind (z.B. Gebäude, Parkplätze, befestigte Flächen und Verkehrstrassen)
- Flächen, deren Lebensraum bereits durch Lärm und Zerschneidung geprägt ist (alle stark befahrenen Bahn- und Straßentrassen)
- Flächen, deren Landschaftsbild bereits durch technische Einrichtungen überprägt ist (z.B. Leitungstrassen, alle Verkehrstrassen und -nebenflächen)
- Konversionsflächen (militärische Flächen gibt es nicht, gewerblich-industrielle Flächen nach deren Aufgabe und Abraumhalden wie die Aschedeponie)

Das bedeutet z.B., dass eine Ausweitung dieser Nutzungsform in bereits technisch vorgeprägten Bereichen stattfinden soll und dadurch der Umfang der neuen Beeinträchtigung reduziert werden kann. Bei neuen Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen beabsichtigt die Gemeinde mit ihrer Flächenauswahl eine Orientierung an den Positivkriterien. Daraus ergibt sich für die Gemeindeentwicklung ein Schwerpunkt für Freiflächen-PV im südwestlichen Bereich im Umfeld der bestehenden Anlagen sowie im Bereich des GVZ. Diese Konzentration soll Zersiedlungen und unverträgliche Ansiedelungen vermeiden. Sie sind bereits optisch und akustisch nicht zuletzt durch bestehende Anlagen der nahe gelegenen Windnutzungsgebiete, die Bundes- und Landesstraße sowie die Bahnschienen vorbelastet. Die notwendige stromtechnische Infrastruktur ist in diesen Bereichen bereits ausgebaut, was Vorteile gegenüber anderen Standorten mit sich bringt. Von diesen Standorten geht eine geringe zusätzliche Störwirkung aus.

Im Flächennutzungsplan werden im Bereich des Bahnrings Potenzialflächen zur Neuanlage von Freiflächensolaranlagen als entsprechende Sondergebiete dargestellt.

Im Bereich des GVZ wird Solarenergie durch Dachflächenphotovoltaik bereits gewonnen. Die installierte Leistung betrug 2020 ca. 138.000 kW[90]. Jüngere Photovoltaikanlagen auf den Objekten An der Anhalter Bahn 4 und Märkische Allee 2 zeigen mit ca. 5.100 MWh bzw. 1.100 MWh Stromproduktion pro Jahr, welche ökonomischen und klimaschutzbezogenen Effekte hier erreicht werden können. Die verstärkte Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen bietet wegen der besonderen Prägung der Gemeinde durch großflächige Flachdächer der Logistikhallen im GVZ besonders große Entwicklungspotenziale mit niedriger Störwirkung. Zu bevorzugen sind Entwicklungen hier auch, da große Flächenerträge ohne weitere Versiegelungen oder Landschaftseingriffe erzielbar sind. Im Sinne des Leitbildes „Green GVZ“, unter dem das GVZ als zukunftsweisender Gewerbestandort weiterentwickelt werden soll, könnte Solarenergie verstärkt für die Unternehmen selbst genutzt (statt eingespeist) werden. Synergieeffekte ließen sich zudem mit Sektorenkopplung (EE-Strom, Gebäudekühlung/-heizung, E-Mobilität) erzielen.

Die Potenziale im GVZ werden aus Gemeindesicht noch unzureichend ausgeschöpft, obwohl in jüngster Zeit ein verstärktes Interesse der Immobilieneigentümer und der ansässigen Unternehmen zu erkennen ist. Auch die weitläufigen, voll versiegelten Stellplatz- und LKW-

Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE), Potsdam.

[90] www.energieportal-brandenburg.de, 31.05.2023.

Rangierflächen der Gewerbegrundstücke können in Form aufgeständerter Überdachungen sinnvoll für Solarenergie genutzt werden.

Im Bereich der Wohngebiete sind die Potenziale aufgrund der kleinen Dachflächen deutlich niedriger. Allerdings sind auch hier zukünftig verstärkt Dachflächen im Bestand und Neubau für Solarenergie zu nutzen, um die Energieeffizienz auch im Wohngebäudebestand zu erhöhen. Die Gemeinde plant dafür eine flächendeckende Solardachpflicht im Wohn- und Gewerbebau.

3.1.3 Biomasse

Ein weiterer Bestandteil regenerativer Energien ist die energetische Nutzung von Biomasse. Diese fällt durch Gewinnung verwertbarer Biomasse durch Anbau von Energiepflanzen, der Gewinnung von Pflanzenresten oder in der Tierhaltung an. Der Anbau von Energiepflanzen (z.B. Mais oder Raps) findet auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen statt. Auf den ehemaligen Rieselfeldböden, auf denen wegen der Belastungen keine Nahrungspflanzen angebaut werden können, bietet sich ein Potenzial für Energiepflanzen (neben Mais und Raps z.B. auch Pappel- und Robinienholz).

In Großbeeren gibt es keine Biomasseanlagen, aber in der benachbarten Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. In Ludwigsfelde befindet sich im Industriepark außerdem ein Biomasse-Heizkraftwerk (Bioenergie Ludwigsfelde GmbH), das mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben wird.

3.1.4 Energie-Leitungsinfrastruktur

Elektrizität

Mehrere Hochspannungsleitungen durchqueren das Gemeindegebiet als Freileitungen. Am Umspannwerk Großbeeren sind 110-kV-Leitungsstränge in West-Ost-Richtung und Nord-Süd-Richtung verknüpft. Entlang der Bahntrasse des Berliner Außenrings mit Verknüpfung zum Umspannwerk Genshagener Heide südlich der JVA verläuft eine 110-kV-Bahnstromtrasse und östlich von Diedersdorf durchquert eine 220-kV-Leitung Thyrow – Kleinziethen das Gemeindegebiet am östlichen Rand. Im Rahmen des deutschlandweiten Ausbaus der Hochspannungsstromnetze plant der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz eine „Netzverstärkung Teltow-Fläming“ als größeres, zusammenhängendes Infrastrukturvorhaben. Dies umfasst in einem ersten Schritt einen Ersatz der 220-kV-Leitung Thyrow – Kleinziethen (Schönefeld) durch eine 380-kV-Leitung. In einer weiteren Ausbaustufe werden eine Netzerweiterung durch das östliche Gemeindegebiet in Richtung Berlin – Lichterfelde und die Errichtung eines ca. sieben bis acht ha großen Umspannwerks im Raum zwischen Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow diskutiert. Diese Maßnahme müsste innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ umgesetzt werden. Für Standort- und Trassenführungsplanungen liegen verschiedene Alternativen vor, aus denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Vorzugsvariante erarbeitet wird. Die Gemeinde Großbeeren hat sich eindeutig für die „Variante Süd“ ausgesprochen. Am 13.03.2024 fand die Antragskonferenz zur Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens statt.

Nah- und Fernwärme

Im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmewende gewinnen Nah- und Fernwärmenetze zunehmende infrastrukturelle Bedeutung für die Stadtentwicklung. Bedingt durch die kleinteilige, durch private Einfamilienhäuser dominierte Siedlungsstruktur sind solche Netze im Gemeindegebiet nur punktuell - etwa im Bereich der Geschosswohnungsbauten Bahnhofstraße / August-Bebel-Straße / Ernst-Thälmann-Straße - vorhanden. Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere wird auch eine klimafreundliche Wärmeversorgung zunehmend erforderlich. Quartiersbezogene Wärmenetze können insbesondere in verdichteten Wohnquartieren, wie sie im Bereich des Nördlichen Ruhlsdorfer Felds, in Birkenhain / Mahlower Straße oder Heinersdorf geplant sind, sinnvoll sein.

Als Potenzial einer effizienteren und klimafreundlichen Wärmeversorgung sind im GVZ diverse Abwärmequellen vorhanden. Auch hier könnten Wärmenetze diese Quellen erschließen.

Die Gemeinde Großbeeren hat im Juni 2026 mit der Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung gemäß Wärmeplanungsgesetz (WPG) begonnen.

3.2 Landschaftsplan von 2015 und Weiterentwicklung der gemeindlichen Ziele

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde wurde auf Grundlage einer Bestandskartierung (2013)[91] mit Stand von 2015 aufgestellt.[92] Davor verfügte die Gemeinde über keinen abgeschlossenen LP, da sich Großbeeren aus den ehemals eigenständigen Gemeinden Großbeeren, Heinersdorf (ehemals Osdorf) und Diedersdorf zusammensetzt und die Teilgemeinden jeweils eigene Landschaftsplanverfahren begonnen hatten. Die damals erarbeiteten Entwurfsstände und planerischen Überlegungen wurden berücksichtigt und aktualisiert übernommen und der LP 2015 als aufgestellt abgeschlossen.

Der Entwurfsstand des LP wurde parallel zum FNP erarbeitet und die Darstellungen aufeinander abgestimmt und angepasst. Die Bearbeitung war seinerzeit parallel begonnen worden, der FNP wurde mit Stand 2015 in der Bearbeitung unterbrochen, der LP aber abgeschlossen. Die im Bereich Heinersdorf bestehende Konfliktlage mit dem Normwiderspruch zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes konnte für den FNP nicht aufgelöst werden. Im LP wurde eine damals für die Vorlage beim Verordnungsgeber (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Fassung erarbeitet, die im Planungsstand von Juni 2015 enthalten ist.

Der 2015 aufgestellte LP bildet nun die Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts zur Wiederaufnahme der Flächennutzungsplanung.

[91] Gemeinde Großbeeren (2015): Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren, Biotop- und Nutzungskartierung 2013, vgl. Anlage Plan 4.
[92] Gemeinde Großbeeren (2015): Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren, 1. Fortschreibung (aufgestellt 02.12.2014, Maßgabenerfüllung 28.05.2015), Aktualisierung der Schutzgebietskarte Juni 2015, Großbeeren, Plan 4.

Im Folgenden werden die sich seit 2015 ergebenden relevanten Änderungen dargestellt.

Eine Fortschreibung des Landschaftsplans soll ab Ende 2026 erfolgen.

Siedlungsflächen

Die Siedlungsflächen wurden in ihren Abgrenzungen und mit ihren planungsrechtlichen Kategorien (Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiete sowie Infrastrukturflächen) in beiden Planwerken gleich dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine strukturelle Gliederung, die sich an den unterschiedlichen Grünstrukturen typologisch orientiert. Diese Typologie mit den jeweiligen grünräumlichen Erfordernissen (z.B. unterschiedlichen Begrünungsarten) wurde nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bei den Siedlungsflächen gab es im Vergleich zum Planungsstand von 2015 die deutlichsten Veränderungen mit der aktuellen Planung von 2026.

Das Neubaugebiet in Heinersdorf (H20) wird in der Fläche verkleinert und die umgebenden Grünflächen vergrößert.

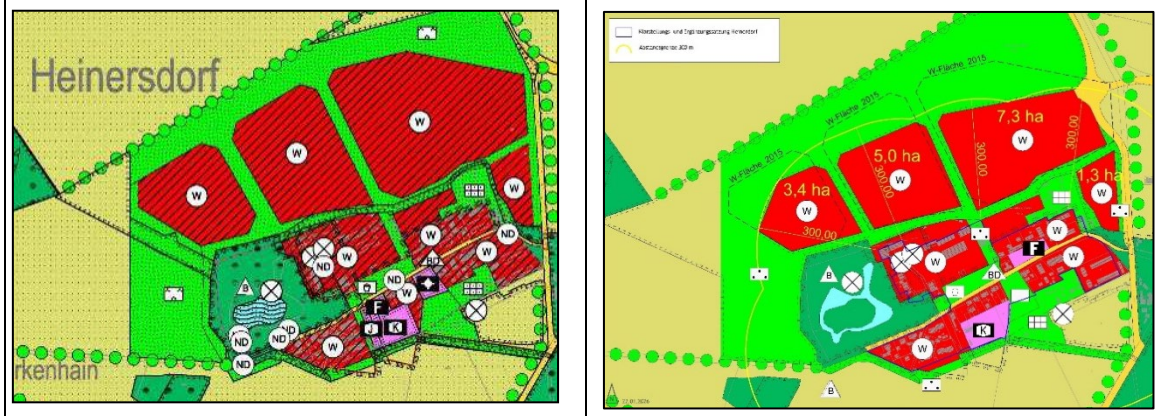
Die Darstellung einer Wohnbaufläche im LSG im Bereich Heinersdorf widersprach der LSG-VO. Zur Behebung des seit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2012 bekannten Normwiderspruchs zwischen FNP und LSG-VO hat die Gemeinde Großbeeren 2014 und erneut 2025 Anträge gemäß § 10 BbgNatSchAG (Ausgliederung aus dem LSG) bzw. § 4 Abs. 4 LSG-VO (Nicht-Geltung der LSG-VO im Geltungsbereich eines Bauleitplans) gestellt.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) enthält u.a. Änderungen am BbgNatSchAG. So ist gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung mehr erforderlich. In der Konsequenz besteht der oben genannte Normwiderspruch zwischen LSG-VO und FNP seit der Gesetzesnovelle für eine Siedlungserweiterung im 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf nicht mehr[93]. Die Abgrenzung der Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord wurde entsprechend angepasst. Die betroffenen Flächen bleiben Bestandteil des LSG, da keine Änderung der Abgrenzung erfolgt.

Bei der Siedlungserweiterung von Heinersdorf Nord von 2026 ist die frühere Flächenkulisse von 2015 dargestellt (schwarz gestrichelte Linie) und ein 300 m-Radius ausgehend vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil (gelbe Linie).

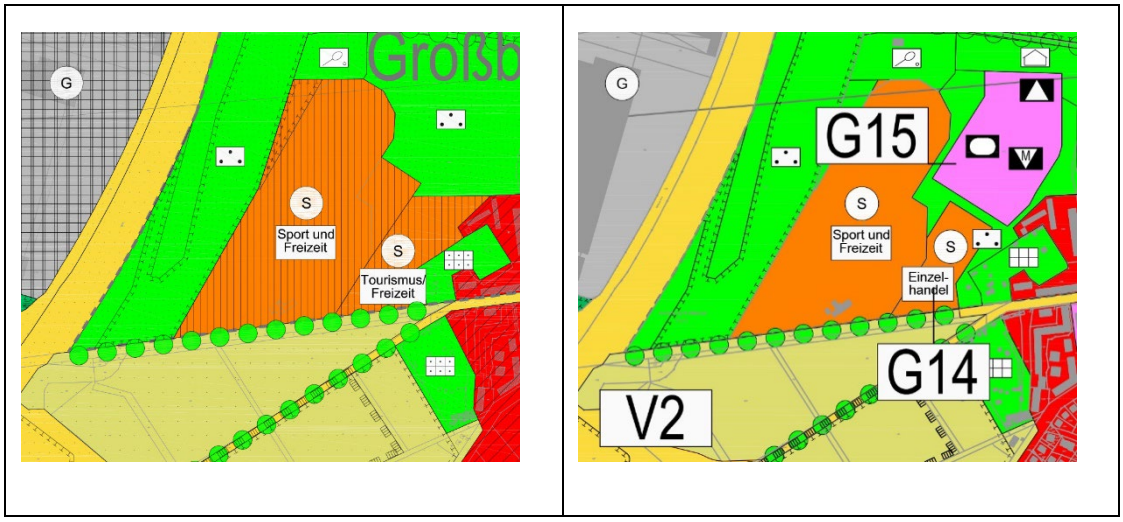
[93] Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vor, die eine Anwendung dieser Regelung auch für einen FNP bestätigt.

Abbildung 24: Vergleich Heinersdorf-Nord Planungsstand 2015 und 2026 (Quelle: CESA 2026)



Im Bereich der Bahnhofstraße West wird das neue Sondergebiet von Tourismus/ Freizeit auf Einzelhandel geändert. Die Grünfläche bis zur Ruhlsdorfer Straße soll zukünftig als neuer Schulcampus genutzt werden können. Außerdem werden im Umfeld dieser neuen Planung ein vorhandener Tennisplatz erweitert und ein Festplatz erstmals dargestellt.

Abbildung 25: Vergleich Schulcampus Planungsstand 2015 und 2026 (Quelle: CESA 2026)



Im Bereich des Gartenbau-Campus (Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Arboristik e.V. (LVGA)) am Theodor-Echtermeyer-Weg erfolgt eine Neuordnung des Sondergebietes und der Wohnbauflächen auf Grundlage einer Klarstellungssatzung. Aus der Anpassung resultiert eine Reduzierung der Bauflächen zugunsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In den Baugebieten von Diedersdorf werden die Abgrenzungen geringfügig angepasst und die Flächen verkleinert. In Birkenhain werden die Flächen von Gewerblicher zu Gemischter Baufläche bzw. von Gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche geändert und gleichzeitig reduziert.

Am südlichen Ortsrand von Kleinbeeren (Bereich Gartenweg) wird die Siedlungsfläche minimal reduziert und die rahmende Grünfläche an den bestehenden Ortsrand verschoben. Im Baugebiet Nördliches Ruhlsdorfer Feld (G20) werden die grünräumlichen Zäsuren am Verlauf der Flurstücke angepasst. Daraus ergeben sich geringfügige Verschiebungen innerhalb des Baugebiets.

Bei verschiedenen geänderten Darstellungen (z.B. Kita an der Bahnhofstraße in Wohnbaufläche und Kita im Ruhlsdorfer Feld, Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan Diedersdorf Südost) verändern sich die Bauflächen nicht. Im Bereich des GVZ gibt es keine Veränderung.

Verkehrsflächen

Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen wurden im LP übernommen. Allerdings werden für Verkehrsflächen, im Unterschied zum Flächennutzungsplan, teilweise Straßenbegleitgrün-Flächen und Straßen unterschieden. Der Flächennutzungsplan fasst diese Flächen zu einer zusammenhängenden Verkehrsfläche zusammen, was sich insbesondere im Kreuzungsbereich von Schnellstraßenverkehrsflächen deutlich in der Planzeichnung (und damit auch in der Flächenbilanz) auswirkt, da die Flächen im FNP nicht differenziert werden.

Im Vergleich zum Planungsstand von 2015 wurden mit der Planung der Osdorfer Straße, einem neuen Verkehrsknoten im Verlauf der Osdorfer Straße in Heinersdorf-Nord (siehe folgende Abb.) und der Erweiterung des Verkehrsknotens B101/L40 neue bzw. erweiterte Verkehrsflächen in die Planung aufgenommen.

Abbildung 26: Vergleich Verlauf Osdorfer Straße 2015 und 2026 (Quelle: CESA 2026)

Windkraft

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ beschlossen. Er verfolgt das Ziel, einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergienutzung in der Region Havelland-Fläming vorzugeben. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen und die dort geforderten Flächenziele zu erreichen, wurden die Gebietskulissen in der Region gegenüber früheren Planungsständen erweitert. Für Großbeeren ist ein Korridor im südwestlichen Gemeindegebiet ausgewiesen, der den bestehenden interkommunalen Windpark Großbeeren – Stahnsdorf – Teltow einschließt. Zudem sind für Windkraftnutzung vorgesehene Flächen zukünftig nicht mehr als Windkrafteignungsgebiete, sondern als Windkraftvorranggebiete ausgewiesen.

Der in der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 25.06.2025 beschlossene Plan weist keine die Gemeinde Großbeeren berührenden Planänderungen auf.

Die Gemeinde Großbeeren geht weiterhin davon aus, dass die Steuerungswirkung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ ausreicht, um die Errichtung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet zu lenken. Die textlichen und zeichnerischen Festlegungen zu den Gebieten für die Windenergienutzung des Teilregionalplans „Windenergienutzung“ werden nachrichtlich übernommen.

Maßnahmenflächen

Es werden alle gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB und mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen, da für die dargestellten Flächen ein städtebauliches Erfordernis besteht. Dazu gehören insbesondere Flächen, auf denen gemäß Bebauungsplänen Maßnahmen festgesetzt sind (z.B. innerhalb des GVZ oder weitere Flächen für die mit den Stadtgütern Berlin vertragliche Bindungen bestehen).

Die Darstellung von zusätzlichen Maßnahmen und Maßnahmenflächen ist zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanung erforderlich, um die zukünftigen naturschutzrechtlichen Kompensationsanforderungen abzudecken. Sie stellen jedoch keine flächenkonkrete Ausweisung dar. Sie dienen insbesondere der Identifikation fachlich geeigneter potenzieller Flächen und Maßnahmen.

Die größte Veränderung im Vergleich zum Planungsstand von 2015 stellt eine größere, neue Maßnahmenfläche am nördlichen Gemarkungsrand dar. Dort werden für Bauvorhaben in Lichterfelde Süd an der Grenze naturschutz- und artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt. Die Fläche wird in den vertraglich gesicherten Abgrenzungen dargestellt. Gemäß der Unterlagen zum Bebauungsplan 6-30 „Lichterfelde Süd“[94] werden auf Flächen der Berliner Stadtgüter auf ehemaligen Ackerflächen im Umfang von ca. 1,9 ha naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffsregelung und Artenschutz umgesetzt. In

[94] Bebauungsplan 6-30 „Lichterfelde Süd“, Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Juni 2023, Anlage 9c, Teil 3: Maßnahmen in der Großbeerener Feldflur (inkl. Mauerstreifen), Berlin.

Umsetzung befindet sich eine Komplexmaßnahme zur Förderung der Biodiversität („neue Weidelandschaft Großbeeren“) aus verschiedenen Lebensräumen, die als Trockenrasen, Frischweide, Gehölzinseln, Hecken und Sukzessionsfluren beschrieben wird. Eingelagert sind z.B. auch feuchte Mulden und Versteckplätze für Zauneidechsen. Der Machalitpfuhl ist in das Konzept einbezogen. Die Lebensraumbedingungen des Kleingewässers sollen durch Pflege- und Pflanzmaßnahmen verbessert werden.

Die dauerhafte Pflege (25 Jahre wurden gesichert) erfolgt durch extensive Beweidung mit Pferden oder Mahd. Es gibt ein differenziertes Pflegekonzept.

Das Planzeichen 13.1 PlanzV kann grundsätzlich mit der Darstellung von Grünflächen, Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie Gehölzen und Gewässern überlagert werden, weil bei diesen Flächenkategorien ökologische Aufwertungen möglich sind, die als Maßnahmen angerechnet werden können. Auf die Darstellung kleinflächiger Maßnahmenflächen wird im FNP verzichtet.

Grünflächen

Die Grünflächen werden im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan im Wesentlichen deckungsgleich dargestellt. Die Grünflächen bestehen aus unterschiedlichen Kategorien, zu denen intensiv genutzte, innerörtliche Flächen gehören können, aber auch extensiv genutzte und gepflegte mit naturnahen Pflanzungen am Siedlungsrand, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen dargestellt sind. Bei Überlagerung mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV werden großflächig naturnah gestaltete Grünflächen angelegt, die dauerhaft extensiv gepflegt werden. Diese Flächen dienen i.d.R. dem naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen. Diese Funktion soll auch die Flächen im Bereich der neuen Siedlungsflächen in Heinersdorf erfüllen. Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die Einbindung der neuen Siedlungsstruktur in die Landschaft.

Die Änderungen in den Siedlungsflächen führen in der Aktualisierung zu entsprechenden Veränderungen in den angrenzenden Grünflächen. Z.B. wird die Grünfläche der Erweiterung in Heinersdorf durch die Verkleinerung der Baufläche vergrößert. Die Erweiterung des Golfplatzes in Neubeeren ist eine vollständig neue Entwicklung und der neue Schulstandort war als Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche wird entsprechend verkleinert.

Waldflächen

Im Flächennutzungsplan besteht die Notwendigkeit, Wald nachrichtlich gemäß Landeswaldgesetz darzustellen. D. h. hier sind gemäß der Definition des LWaldG auch Flächen einbezogen, die im Landschaftsplan aus naturschutzfachlichen und -rechtlichen Gründen nach ihrer tatsächlichen Ausprägung oder Nutzung eingestuft werden (z.B. Unterscheidung feucht, trocken, Laub, Nadel). Hierzu gehören auch kleine Waldlichtungen oder von Wald umschlossene kleine Gewässer. Aus dieser unterschiedlichen Betrachtungsweise resultieren die Differenzen in den Flächengrößen. Im Bereich der Diedersdorfer Heide und entlang der neuen B 101 in Heinersdorf werden in beiden Planwerken deckungsgleich neue Waldflächen dargestellt.

Bereits zu Bauland oder anderen Nutzungen umgewandelte Flächen werden nicht mehr als Wald im Sinne des LWaldG dargestellt, auch wenn auf ihnen aktuell noch Gehölzbestand festzustellen ist (z.B. Ökozentrum Diedersdorf). Flächen, für die durch eine formale Regelung (z.B. als vertraglich gebundene oder im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung festgesetzte Waldfläche)

die Waldeigenschaft festgelegt wurde, werden nachrichtlich dargestellt, auch wenn die Aufforstung noch nicht vollzogen wurde.

An den im Planungsstand von 2015 dargestellten Flächen finden geringfügige Anpassungen statt. Z.B. vergrößert sich die Waldfläche an der Osdorfer Straße durch Anpassung der Straßen-Trassierung. Im bestehenden Baugebiet an der Straße Zum Heidefeld wurde auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Waldumwandlung vollzogen und das Grundstück zukünftig als Wohnbauland dargestellt.

Waldflächen können mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV überlagert werden, wenn hier eine ökologische Aufwertung durchgeführt werden soll, die gleichzeitig als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme gewertet wird.

Landwirtschaftsflächen

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Differenzierung zwischen Ackerland und Grünland. Im Flächennutzungsplan werden nur einheitliche Landwirtschaftsflächen ohne weitere Differenzierung dargestellt. Der Landschaftsplan unterscheidet diese unterschiedlichen Nutzungsarten aber ausdrücklich, weil sich hier aus naturschutzfachlicher Sicht wegen z.B. verschiedener Standortbedingungen unterschiedliche Erfordernisse ergeben. Kleine Sonderbiotope werden auch differenziert dargestellt.

Im Flächennutzungsplan werden kleine Flächen (z. B. Gehölze und Gewässer) innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche eingeordnet, so dass keine gesonderte Darstellung erfolgt. Dieses erfolgt auch für Streusiedlungen im Außenbereich. Einen Sonderfall stellen größere zusammenhängende Ruderalfluren auf den ehemaligen Rieselfeldern dar. Diese werden im Flächennutzungsplan ebenfalls den landwirtschaftlichen Flächen zugeordnet, während sie im Landschaftsplan als Sonderfläche eine eigene Darstellung erhalten.

Im Vergleich zum Planungsstand von 2015 ergeben sich Veränderungen, weil neue Planungen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen stattfinden. Dieses betrifft z.B. die neue Maßnahmen-Fläche an der nördlichen Gemarkungsgrenze (ca. 1,9 ha) und die Erweiterung der Golfplatznutzung in Neubeeren (ebenfalls ca. 1,9 ha). Gleichzeitig wird aber durch die Anpassung der Siedlungsabgrenzung im Bereich des Theodor-Echtermeyer-Weges die Landwirtschaftsfläche um ca. 2,7 ha vergrößert.

Auch Landwirtschaftsflächen können mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV überlagert werden, wenn hier eine ökologische Aufwertung durchgeführt und diese als Maßnahme angerechnet werden soll. Das kann z.B. die Extensivierung einer Nutzung oder die Umwandlung einer Acker- in eine Grünlandfläche sein. In den Niederungsbereichen gibt es ein größeres Potenzial auf den dort bestehenden Moorstandorten. Bei der Extensivierung von Grünland auf Moorstandorten mit einer Anhebung der Wasserstände ist gleichzeitig ein Klimaeffekt verbunden, wenn die Oxidation von organischem Material (Torf) reduziert wird.

Baumreihen und Alleen

Prägende Baumreihen, Alleen und Windschutzpflanzungen werden als einheitliche Signatur aus dem Landschaftsplan übernommen. Eine Differenzierung zwischen den verschiedenen

Gehölzstrukturtypen wie im LP erfolgt aber nicht. Der FNP übernimmt auch die Vorschläge für Neuanlage oder Lückenschluss vorhandener Bestände aus dem LP.

Gewässer

In der Gemeinde gibt es zahlreiche Gräben und Teiche unterschiedlicher Größe. Im Landschaftsplan werden auch Gewässer geringer Größe dargestellt, weil sie i.d.R. neben der Funktion der Entwässerung auch eine besondere Funktion als Lebensraum und im Biotopverbund besitzen. Aufgrund des Maßstabs werden im FNP nicht alle Gewässer dargestellt. Die beiden Gewässer Großbeerener Graben und Mahlower Seegraben / Grenzgraben werden auch im FNP dargestellt, da sie eine wichtige Vorflutfunktion besitzen. Kleine lineare oder punktuelle Gewässer gehen in der umgebenden Flächensignatur auf.

Eine Veränderung ergibt sich aus der Fortschreibung im Vergleich zur Entwurfsfassung von 2015 nicht.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die festgesetzten Schutzgebiete und -objekte (NSG, LSG, Naturdenkmale) sowie FFH-Gebiete werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Neue Ausweisungen werden nicht vorgeschlagen. Die Schutzgebietsabgrenzung wurde aktuell überprüft.

Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sind oft sehr kleinteilig und unterhalb der möglichen Darstellungsgenauigkeit. Sie erhalten unterhalb einer Größe von ca. 1.000 m^2 eine Punkt-Signatur im Flächennutzungsplan.

Im Landschaftsplan werden weitergehende konzeptionelle Darstellungen vorgenommen, die sich insbesondere aus dem Naturschutz-Fachrecht ergeben. So wird für alle Siedlungsränder eine Ortsrandeingrünung vorgeschlagen, um bestehende oder geplante Bebauung besser in die Landschaft einzubinden. Es werden mehrere naturschutzfachliche Maßnahmenbereiche identifiziert, die mit Vorschlägen für unterschiedliche Maßnahmen-Schwerpunkte empfohlen werden.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im LSG im Bereich Heinersdorf im Landschaftsplan und FNP widersprach der LSG-VO. Zur Behebung des seit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2012 bekannten Normwiderspruchs zur LSG-VO hat die Gemeinde Großbeeren Anträge gemäß § 10 BbgNatSchAG (Ausgliederung aus dem LSG) bzw. § 4 Abs. 4 LSG-VO (Nicht-Geltung der LSG-VO im Geltungsbereich eines Bauleitplans) gestellt.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) enthält u.a. Änderungen am BbgNatSchAG. So ist gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung mehr erforderlich.

3.3 Lärmaktionsplanung

Großbeeren zählt zu den Gemeinden, die nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in Verbindung mit § 47d BImSchG verpflichtet sind, eine Lärmaktionsplanung (LAP) für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben. Die Basis der Lärmaktionsplanung bilden Lärmkartierungen der Verkehrsträger Luft, Schiene und Straße.

Die Gemeinde Großbeeren hat 2015 einen ersten Lärmaktionsplan (Stufe 2) erstellt und 2019 fortgeschrieben (Stufe 3). Im August 2022 wurde eine Aktualisierung der Lärmkartierung vorgenommen, die die Grundlage für eine weitere, bis zum 14. Juli 2024 abzuschließende Fortschreibung der Lärmaktionsplanung (4. Stufe) bildet. Der Lärmaktionsplan wurde am 07.10.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Der LAP 2024 enthält bauliche, verkehrsregulatorische oder strategische Maßnahmen. Diese werden auch in der aktuellen Fortschreibung das konzeptionelle Grundgerüst bilden, da ihre Umsetzung noch weitere Schritte erfordert. Im LAP 2024 hat die Ausweisung „Ruhiger Gebiete“ gemäß § 47d Abs. 2, Satz 2 BImSchG einen höheren Stellenwert eingenommen. Die im LAP 2024 getroffenen Abgrenzungen der „Ruhigen Gebiete“ werden im FNP nachrichtlich übernommen.

3.4 Rad- und Wanderwegekonzept

Der Landschaftsraum von Großbeeren wird aufgrund seiner Lage an den städtischen Berliner Verdichtungsgebieten nicht nur von der örtlichen Bevölkerung, sondern auch von den umliegenden Einwohnern stark zur Erholung genutzt. Von Großbeeren aus besteht ein dichtes Netz aus Radwegen mit Verbindung an den Mauerweg entlang der Stadtgrenze von Berlin. Der Mauerweg verläuft innerhalb der Großbeerener Gemarkung. Das Wegenetz erschließt wichtige Punkte von touristischem Interesse, wie das Schloss Diedersdorf sowie die historisch bedeutenden Denkmale in Großbeeren (Schinkelkirche, Bülowpyramide, Gedenkturm und Rieselfelder).

Fahrrad- und Wanderwege sind in der Gemeinde innerorts voneinander getrennt angelegt und außerorts überwiegend als ein gemeinsamer Weg vorhanden. Die Ortsteile sind weitestgehend über straßenbegleitende Radwege miteinander verbunden. Auch der Bahnhof ist entkoppelt vom Kfz-Verkehr mit dem Rad zu erreichen.

Die Stärkung des Alltagsradverkehrs innerhalb des Gemeindegebiets, aber auch in die Nachbarkommunen, ist ein wichtiger Baustein für eine klimagerechtere Mobilität.

Es empfiehlt sich, das Fuß- und Radwegenetz weiter auszubauen und in Teilbereichen zu ergänzen.

Z.B. könnte eine Verbesserung der Radverkehrsanbindung in Richtung Berlin-Steglitz im Zuge des Neubaus der Osdorfer Straße erreicht werden. Und für den Lückenschluss zwischen dem Bahnhof und Neubeeren liegt eine Entwurfsplanung vor.

3.5 Gemeindeentwicklungsplan 2020

Der Gemeindeentwicklungsplan (GEP) als informelles Planungsinstrument wurde im Rahmen einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung politisch diskutiert. Er dient der Vorbereitung des Flächennutzungsplans.

Ziel des Entwicklungsplans der Gemeinde Großbeeren[95] ist das Erreichen einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung, bei der vorhandene Ressourcen und Potenziale in einem übergreifenden Plankonzept qualifiziert werden.

Zu den übergeordneten Entwicklungszielen gehören z.B. die Planung sozialer Infrastruktur (insbesondere Kita- und Schulplätze) im Hinblick auf ein bestimmtes Bevölkerungswachstum, die Vernetzung von Landschaftsstrukturen durch Grünverbindungen sowie die Eingrünung der Ortsränder und landschaftspflegerische Aufwertung von Übergangsflächen.

3.6 Kompensationskonzept für die Erweiterungsflächen des GVZ Süd Großbeeren

Für die Erweiterungsflächen "Am Lilograben" und "An der Anhalterbahn" des Güterverkehrszentrums Süd wurde im Rahmen der vorliegenden Umweltberichte ein größeres Kompensationserfordernis bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Von der Gemeinde wurde ein Kompensationskonzept[96] mit externen Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes erarbeitet. Das Konzept enthält eine Untersuchung einzelner Flächen, deren Aufwertungspotenzial und einen Verrechnungsschlüssel für die Eingriffe. Das Konzept und die einzelnen Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt.

Das Konzept enthält u.a. großflächige Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen im Gutspark Heinersdorf, in den Rieselfeldern sowie großflächige und kleinteilige Gehölzpflanzungsmaßnahmen in der Feldflur.

4. Wald

Das Bundeswaldgesetz[97] bildet die Rahmengesetzgebung für die Waldgesetze der Länder. Ziel des Gesetzes ist es nach § 1 des Bundeswaldgesetzes u. a.: „den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu

[95] Gemeinde Großbeeren (2011): Gemeindeentwicklungsplan 2020, bearb. durch Planungsgruppe 4 GmbH.
[96] Ingenieurgesellschaft für Landschaftsplanung und Freiraumgestaltung, PlanWerk.Umwelt (2011): GVZ Berlin Süd Großbeeren - Erweiterungsflächen "An der Anhalter Bahn" und "Am Lilograben" - Prüfung externer Kompensationsflächen auf Eignung und Anrechenbarkeit.
[97] Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I 1975, 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 d. G. v. 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern."

Die Form der Flächennutzung hat aus diesen Gründen eine überragende Bedeutung.

4.1 Abgrenzung von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes

Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)[98] gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Als Wald gelten auch begleitende Flächen, die nicht mit Forstpflanzen bestanden sind (z. B. Lichtungen und Waldwege). Gehölze und Baumgruppen in der Flur, in bebautem Gebiet, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und gärtnerisch gestaltete Erholungsanlagen gehören nicht zum Wald.

Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße dieser Waldflächen auf 0,2 ha festgelegt.[99] Im Rahmen des Verfahrens wurden und werden die Abgrenzungen und die sich daraus ergebenden Anforderungen erarbeitet.

Nach § 8 darf Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Soweit die nachteiligen Wirkungen nicht ausgeglichen werden können, ist ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu leisten (§ 8, Abs. 4 LWaldG).

Auch die Erstaufforstung bedarf einer Genehmigung durch die Forstbehörde (§ 9 LWaldG).

Im Flächennutzungsplan werden die Waldflächen, die gemäß § 2 des LWaldG eingestuft werden, dargestellt.

Für den Bestand wurde beim Landesbetrieb Forst Brandenburg eine Anfrage nach Metadaten aller Waldflächen gestellt.[100] Dargestellt ist der Bestand nach § 2 LWaldG. Die Abgrenzung ist im FNP dargestellt.

Auf dieser Grundlage wurde geprüft, ob Konflikte mit den Planungsabsichten der Gemeinde oder anderer Planungsträger bestehen. Hierunter können sich auch Flächen befinden, die noch nicht bewaldet sind, die aber zukünftig als Wald entwickelt werden sollen und für die eine formale Aufforstungsgenehmigung oder -verpflichtung besteht (Erstaufforstung). Auch diese Flächen sind Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG.

[98] Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24 Nr. 40).

99 Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 01. Juni 2006, S. 434).)

[100] Daten des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Stand 29.02.2024), Eberswalde.

Formalrechtlich bereits umgewandelte Flächen, bei denen der Vollzug noch nicht stattgefunden hat, sind aus der Flächenkulisse entnommen. Das heißt, dass formal bereits umgewandelte Flächen im Bestand vor Ort noch vorhanden sein können.

4.2 Waldfunktionen im Bestand

In der Waldfunktionskartierung werden die Waldfunktionen[101] in Bodenschutzwald, Klima- und Immissionsschutzwald, sonstigem Schutzwald, Wald mit Erholungsfunktion sowie Schutzwald für Forschung und Kultur unterschieden und dargestellt (Plan 6).

In Großbeeren besitzt keine Waldfläche einen Schutz als „geschütztes Waldgebiet“.

Ein Teil der Waldflächen ist als Erholungswald (Intensitätsstufen 1 und 2) ausgewiesen. Erholungswald mit Rechtsbindung gibt es in Großbeeren nicht. Die Intensitätsstufen werden nach forstamtlichen Kriterien festgelegt, die sich u.a. aus der Zahl der Einwohner im Einzugsbereich, Erreichbarkeit, Eignung, Ausstattung, aber auch dem Bewirtschaftungsaufwand zusammensetzen. Stufe 1 erreicht dabei den höchsten Nutzungsgrad und gleichzeitig die höchsten Anforderungen bei der Bewirtschaftung und Pflege. Innerhalb der Gemeinde gibt es beide Intensitätsstufen.

V.a. siedlungsnahe Waldbereiche haben gleichzeitig Funktionen als lokale Klimaschutz-, lokale Immissionsschutz- und/oder Lärmschutzwald. Die Lärmschutzfunktion ist insbesondere entlang von Verkehrstrassen (Bahn und Straße) relevant. Der Schutz ist in Wohngebieten und in Erholungswäldern wichtig. Eine ähnliche Funktion haben auch Sichtschutzwälder.

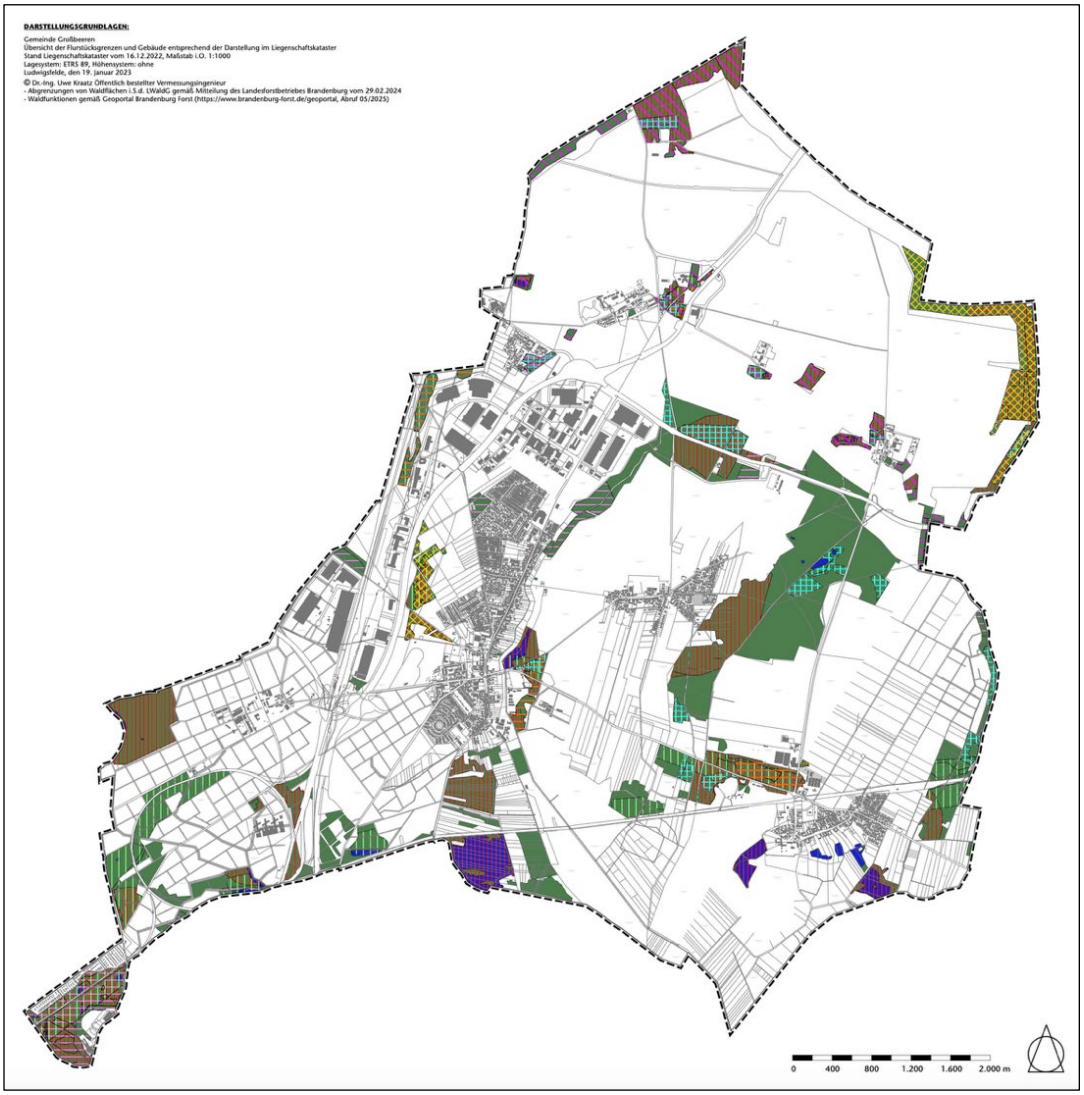
Die unzusammenhängend im nördlichen Gemeindegebiet (Gemarkung Osdorf) liegenden kleinen Waldflächen sind als kleine Waldfläche in waldarmen Gebieten eingestuft. Gemäß Kartieranleitung für die Waldfunktionen[102] wird eine Gemarkung als waldarm eingestuft, wenn der Bewaldungsanteil unter 15% liegt und die Flächen bis zu 50 ha groß sind. Bereits ab 20 % wird der Bewaldungsanteil als forstpolitisch problematisch eingestuft. In waldarmen Gebieten ergeben sich aus diesem Kriterium höhere Anforderungen für Waldumwandlungen.

Für den Bestand im Gemeindegebiet wurde vom Landesbetrieb Forst 2024 eine Fläche von 811,6 ha mitgeteilt.[103] Das entspricht einem Anteil von 15,6 % bezogen auf die gesamte Gemeindefläche.

[101] Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg, Datenrecherche 05.03.2024.
[102] Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2018): Kartierung der Waldfunktionen im Land Brandenburg – Anleitung, Forst Brandenburg, Potsdam.
[103] Flächen mit Wald im Sinne von § 2 LWaldG gemäß Mitteilung des Landesforstbetriebs Brandenburg vom 29.02.2024.

Die Waldfunktionen sind in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 27: Waldfunktionen (Auszug Plan 6)



4.3 Geplante Walderweiterung

Da die Gemeinde einen Waldanteil von unter 20 % ihrer Gesamtfläche hat, ist sie nach forstpolitischen Kriterien als waldarm einzustufen. Zur Entwicklung einer Landschaftskulisse sowie zum Aufbau eines Biotopverbundes können Waldflächen ebenfalls dienen.

Die Gemeinde plant deshalb neue und zusätzliche Waldflächen in die Flächenkulisse aufzunehmen, um bei zukünftigen Umwandlungserfordernissen forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich anbieten zu können. Jede neue Waldfläche dient gleichzeitig dem Klimaschutz.

Im FNP können die Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9. b) BauGB in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Auch auf ehemaligen Rieselfeld-Flächen der Stadtgüter Berlin GmbH kann diese Nutzungsoption geprüft werden. Die vertraglich gebundenen Waldflächen der Stadtgüter Berlin sind mit der Forstbehörde abgestimmt und in der Flächenkulisse enthalten (siehe Abbildung 5 und Plan 7).

Im Rahmen der Abwägung aller betroffenen Belange wurde festgestellt, dass ein Umfang, wie er im Gemeindeentwicklungskonzept 2020 Niederschlag gefunden hat, nicht umsetzbar ist. Dennoch soll der Waldanteil erhöht werden. Es handelt sich dabei um zwei größere Bereiche: Lückenschluss Diedersdorfer Heide bei Diedersdorf und Waldstreifen entlang B 101n bei Heinersdorf (mögliche Auswirkungen siehe Kapitel 7.9).

Der geplante Waldanteil wird zukünftig 20,6 % umfassen. Das entspricht einer Steigerung von 5 %. In der Abbildung 5 ist die Flächenkulisse dargestellt.

Abbildung 28: Waldflächen Bestand und Entwicklung (Auszug Plan 7)

5. Methodik und Aufbau der Umweltprüfung

Die Gemeinde legt den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB fest. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen fanden in den Darstellungen des Umweltberichts Eingang. Auch die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen fanden Eingang, wenn sie für die Darstellungen und Bewertungen der Umweltprüfung relevant waren.

Die Ausführungen zur Bestandsanalyse wurden i. d. R. aus dem Landschaftsplan und dem Landschaftsrahmenplan entnommen bzw. erfolgten durch Recherchen und örtliche Bestandserhebungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wurde eine flächendeckende Bestandsanalyse für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Aufgrund dieser Bestandseinschätzung lassen sich die Empfindlichkeiten gegenüber der Planung dem Grunde nach definieren und eine auf das gesamte Gemeindegebiet bezogene grundsätzliche und allgemeine Konfliktanalyse durchführen.

Außerdem werden die einzelnen Planungen und Änderungen einer individuellen Betrachtung unterzogen. Dabei werden Bestandsdaten und Konflikteinschätzungen aus dem Landschaftsplan von 2015 übernommen sowie aktuell fortgeschrieben.

Für die einzelnen Erweiterungsbereiche wird im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Konfliktbetrachtung individuell festgestellt, ob die Planung im Sinne von § 13 ff BNatSchG eingriffsrelevant ist. Gleichzeitig wird in einem gemeinsamen Datenblatt (ehemals als „Steckbrief“ bezeichnet) die Umweltprüfung nach § 2a BauGB in überschlägiger Form für die jeweiligen Planungen durchgeführt.

Diese Datenblätter befinden sich in Anlage 4.

Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zu Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen. Auch die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte werden getrennt in einer eigenen Darstellung beschrieben.

Die Bewertungsvorgänge erfolgen verbal-argumentativ.

6. Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

6.1 Naturräumliche Grundlagen

6.1.1 Naturraum

Der Raum Großbeeren liegt großräumlich in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen.[104] Die Gemeinde befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Teltowplatte im Norden und der Nuthe-Notte-Niederung im Süden. Dabei liegen die Siedlungsflächen von Kleinbeeren, Heinersdorf, Birkholz, Friederikenhof und Birkenhain auf der Teltowplatte und die Siedlungsflächen Großbeeren, Neubeeren und Diedersdorf im Übergang zur Niederung.

Die Teltowplatte bildet eine ebene bis flachwellige, übersandete Grundmoränenplatte, die sich durch weitgehendes Fehlen größerer Reliefunterschiede auszeichnet. Die Teltowplatte senkt sich überwiegend flach in Richtung zur Niederung der Nuthe ab. Die Hochebene entwässert durch flach eingesenkte, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Täler in die Niederung (z.B. durch das Tal des Lilograbens). Die Flächen auf der Teltowplatte sind vergleichsweise fruchtbar und daher historisch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Waldflächen kommen in diesem Naturraum eher selten und nur auf den ärmeren Bodenstandorten vor.

Im Bereich um Osdorf und Friederikenhof auf der Teltowplatte entstanden 1874 die ersten Rieselfeldflächen von Berlin.[105] Als Rieselfeldflächen kamen nur solche Bereiche in Betracht, die ausreichend sickerfähig (also i.d.R. sandig) und möglichst flach geneigt waren, um geeignete Rieselfeld-Tafeln ohne größere Terrassierung abgrenzen zu können.

Die südlich angrenzende Nuthe-Notte-Niederung ist durch die überwiegend flachen und feuchten Niederungsflächen gekennzeichnet. Hier werden die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen mit Moorböden stärker als Grünland genutzt. Außerdem haben sich in feuchten Bereichen Erlen-Wälder entwickelt.

Das Aufeinandertreffen dieser Naturräume im Gemeindegebiet mit der großflächigen Rieselfeldnutzung kennzeichnet die landschaftsräumliche Situation.

Die Geländehöhen liegen im Bereich der Teltowplatte zwischen 43 m NHN (z.B. „Kleinbeerener Heide“) und 50 m NHN („Weinberg“ südlich von Kleinbeeren). Die Geländehöhen sinken auf ca. 37 m NHN in der Niederung südlich von Diedersdorf ab. Damit sind im Verhältnis zur Gemeindegröße nur geringfügige Höhenunterschiede von maximal ca. 13 m festzustellen.

[104] LRP Teltow-Fläming (2010).
[105] Grunewald, G.; J. Marcinek (1995): Berlin-Potsdamer Stadtrandlandschaften, Landschaftspflege – Naturschutz – Geographische Streifzüge; Berlin.

6.1.2 Landschaftsräumliche Struktur

Die räumliche Struktur der Gemeinde wird stark durch die naturräumlichen Gegebenheiten geprägt. So liegen die Siedlungskerne auf der Hochfläche (Teltowplatte) und sind weiträumig von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. ehemaligen Rieselfeldern und nur kleineren Waldflächen umgeben. Die Waldflächen sind oft naturnah ausgeprägt, da sie sich auf eher extremen Standorten z. B. entlang von Gewässern (Lilograben bzw. Nuthegraben) und in feuchten Senken entwickelt haben.

Ein großer Flächenanteil wird landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist aufgrund der Grundwasser- und Bodenverhältnisse in der Niederung die Nutzung als Grünland naturgemäß stärker verbreitet (z. B. „Die Gutswiesen“ südlich der Ortslage von Großbeeren und das Grünland südlich von Diedersdorf).

Das Gemeindegebiet ist neben diesen naturräumlichen Bedingungen durch siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen gekennzeichnet, die durch die Lage zwischen Berlin (Ortsteile Lichterfelde und Marienfelde) und Ludwigsfelde charakterisiert ist. Neben den stark durch Siedlungen verdichteten Bereichen in den angrenzenden Gemarkungen (insbesondere Teltow, Berlin und Blankenfelde-Mahlow) durchziehen die Gemeinde mehrere Verkehrstrassen. Dazu gehören die B 101, die L 40, die L 76 und die Bahntrassen der Anhalter Bahn in Nord-Süd-Richtung und der Berliner Außenring der Bahn.

6.1.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Die besondere naturräumliche Lage im Übergangsbereich zweier Naturräume mit vergleichsweise großen natürlichen und naturnahen Flächen sowie Sonderstandorten (ehemalige Rieselfelder) drückt sich auch in großflächiger Verteilung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte aus.

Die Schutzgebiete und -objekte wurden auf der Grundlage aktueller digitaler Daten des Landkreises Teltow-Fläming zusammengestellt. Im Flächennutzungsplan werden die flächigen Schutzgebiete FFH und LSG nachrichtlich dargestellt. Bei den kleinflächigen oder punktuellen Schutzobjekten Naturdenkmal oder geschützter Biotop erfolgt eine nachrichtliche Darstellung mit Punktsignatur.

Im Folgenden werden zunächst die einzelnen Gebiete und Objekte (zusammenfassend) aufgelistet und in einem Plan dargestellt.[106]

Name des Schutzgebietes oder Schutzobjektes	Verordnung, Meldenummer, Rechtsgrundlage
FFH-Gebiet „Genshagener Busch“	DE 3645-302 (Managementplan und Standard-Datenbogen)

[106] Aktualisierung der Daten aus Geoportal Brandenburg 01.06.2026. Abgrenzung des LSG wurde aus dem abgestimmten Landschaftsplan mit Stand von 2015 übernommen, da hier kleinteilige manuelle Anpassungen in Abstimmung mit der UNB vorgenommen worden waren.

Name des Schutzgebietes oder Schutzobjektes	Verordnung, Meldenummer, Rechtsgrundlage
Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“	Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, vom 27. Februar 1998, zuletzt geändert durch Art. 13 d. Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14 Nr. 05)
Naturdenkmale (Einzelobjekte und kleine Flächen, unterschiedliche Sonderstandorte, Bäume und Baumgruppen, Findlinge)	Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Erosionsrinnen, Trockentäler, Dünen Trockenhänge, Heiden, Erdfälle, Trockenrasen) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015) und Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Bäume, Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Relikte natürlicher Wälder) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015, in der Fassung der 1. Änderung vom 22.06.2026) und Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Hohlformen, Quellen/Salzaustritte, Moore, Moorseen, Feuchtwiesen, natürliche Bachläufe) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015) und Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Findlinge) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27.04.2015 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 16 vom 18. Mai 2015). Für Bäume erstreckt sich der Schutz auf den Traufbereich zuzüglich 5 m sowie die Einzelbäumen in Alleen und Baumreihen einschließlich vorhandener Baumlücken. Bei flächigen Gruppen und kleinen Restwäldern

Name des Schutzgebietes oder Schutzobjektes	Verordnung, Meldenummer, Rechtsgrundlage
	sind die Traufbereiche der äußeren Bäume maßgeblich. Als Traufbereich gilt die Bodenfläche unterhalb der Krone, wobei die Projektion des am weitesten ausladenden Astes den Traufradius bildet. Nummern, Standorte, Art und Kataster-Angaben sind im Amtsblatt veröffentlicht. Demnach stehen 11 Objekte bei den Bäumen (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen oder Alleen) als Naturdenkmal unter Schutz. Findlinge, trockene oder feuchte Sonderbiotope gibt es im Gemeindegebiet nicht.
geschützte Biotope	§ 30 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG (Quelle: Geoinformationen des MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) als shp-Daten, Zugriff August 2023).
Alleen	§ 17 BbgNatSchAG
Horstschutzzonen	§ 19 BbgNatSchAG
Gewässerschutzbereiche	§ 61 BNatSchG, Es gibt keine größeren Stillgewässer bzw. Bundeswasserstraßen in Großbeeren, auf die dieser Schutz zutrifft.
Einzelbäume	Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 39 vom 17. Dezember 2013), in Kraft seit 18. Dezember 2013

Die Darstellung der Schutzgebiete und -objekte erfolgt in Anlage 6. Im Folgenden werden zusammenfassend die Inhalte der Verordnungen bzw. die Schutzzwecke der großflächigen nationalen sowie die maßgeblichen Bestandteile der europäischen Schutzgebiete dargestellt.

Das **FFH-Gebiet Genshagener Busch** (DE 3645-302) liegt mit einem kleineren Flächenanteil an der südlichen Gemeindegrenze und verläuft innerhalb der benachbarten Gemarkung Genshagen weiter. Innerhalb des Gemeindegebietes liegen die Gebiete mit den Ortsbezeichnungen Bauernbusch und Knipling.[107] Es handelt sich um einen ausgedehnten Nass- und Feuchtwaldkomplex auf Talsanden und Niedermoor mit randlichen Röhrichtbereichen und Staudensäumen. Das Gesamtgebiet besteht aus artenreichen Erlen-Niederungswäldern, Erlenbruchwäldern und Erlen-Eschenwäldern. Im Bauernbusch wechseln Erlenparzellen, die aus Sukzession oder Aufforstung entstanden sind, mit Grünlandstreifen ab. Der Knipling ist ein flach eingetiefter Bereich mit Feuchtwiesen. Südlich des Gemeindegebietes kommen auf Dünenzügen auch trockene Biotoptypen im Komplex vor. Als Lebensraumtypen kommen feuchte Hochstaudenfluren der planaren bis alpinen Höhenstufe (6430) Erlen-Eschenwälder (91E0) im Gemeindegebiet vor.

Seine Güte und Bedeutung liegt gemäß Standard-Datenbogen in seinen repräsentativen und kohärenzsichernden, großräumig intakten Vorkommen von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, insbesondere von Erlen-Eschen-Wäldern.

Gemäß Management-Plan soll im Niederungsbereich Knipling feuchte Hochstaudenfluren (Ziel-LRT 6430) durch differenzierte Pflegemaßnahmen erhalten oder gefördert werden.

Wesentlich für das Gesamtgebiet mit seinen zahlreichen Entwässerungsgräben ist die Rückhaltung von Wasser mit Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes und Erhöhung eines Mindestwasserstandes z.B. durch den Einbau von Sohlschwellen.

Gleichzeitig sollen die Lebensraumbedingungen der Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus) durch Erhalt bestehender und der Anbringung künstlicher Quartiere verbessert werden.

Die Lebensraumtypen (LRT) wurden gemäß Geoinformationen des MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) als shp-Daten zur Verfügung gestellt (Zugriff August 2023).

Das **Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“**[108] deckt die gesamte offene, unbebaute Landschaft von der nördlichen Gemarkungsgrenze von Berlin bis Ludwigsfelde und Genshagen im Süden ab.

Zu den Schutzzwecken gemäß § 3 der Verordnung gehören insbesondere die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich

der Funktionsfähigkeit der Böden durch die Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt an Bodeneigenschaften sowie den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,

der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch die Sicherung und Wiederherstellung einer unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Standgewässer, Fließgewässer, ihrer angrenzende Uferbereiche und Verlandungszonen,

[107] Managementplan für das Gebiet „Genshagener Busch“ (2019), hrsg. vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Land Brandenburg, Potsdam.

[108] Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, vom 27. Februar 1998, zuletzt geändert durch Art. 13 d. Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14 Nr. 05).

der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas mit besonderer Bedeutung als Klimaausgleichsfläche im Süden Berlins,

der Förderung naturnaher Wälder, insbesondere der Erlen-Bruchwälder, der grundwassernahen Niederungswälder sowie der Kiefern-, Eschen- und Eichenmischwälder mit dem Ziel der Entwicklung zu einem zusammenhängenden, naturnah ausgebildeten und reichhaltig strukturierten Waldökosystem, das reich mit Alt- und Totholz bestückt ist,

der Erhaltung der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente, wie Frischwiesen, Feuchtwiesen und Weiden, Hecken, Feldgehölze, Solitärbäume, Äcker, Lesesteinhaufen, Kopfweiden sowie Alleen und Streuobstbestände in ihrer vielfältigen und typischen Ausbildung,

der Erhaltung der gebietstypischen Landschaftsteile wie Stauchmoränen, Grundmoränen, Talsande, Binnendünen und der Förderung ihrer typischen Vegetationseinheiten wie Moore, nährstoffarme Gewässer, Sandflure, Trockenrasen und Heiden als naturnahe Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten,

der Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund zwischen den Schutzgebieten im Süden Berlins und dem Baruther Urstromtal und

des großräumigen Schutzes der gering besiedelten Landschaftsräume für störungsempfindliche Arten und Arten mit großen Arealansprüchen.

Weiterhin besitzt das Gebiet eine besonders bedeutsame Erholungsfunktion im Einzugsbereich des Großraums Berlin durch eine der Landschaft und Naturausstattung angepasste Erschließung für die Erholung. Insgesamt soll die Landnutzung des Gebietes naturverträglich und nachhaltig erfolgen. Gemäß § 4 der Verordnung ist es verboten

Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu zerstören oder zu beeinträchtigen und

Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation, Schwimmblattgesellschaften sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen.

Unter Genehmigungsvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde stehen Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten und den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Eine Genehmigung ist erforderlich u.a. für

die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen (z.B. Zäune),

die Veränderung der Bodengestalt, die Verfestigung, Versiegelung oder Verunreinigung von Böden,

die Überführung von Grünland in eine andere Nutzungsart.

Die Genehmigung kann gemäß Absatz 3 von der unteren Naturschutzbehörde erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.

Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind nach § 6 der Verordnung insbesondere folgende Maßnahmen festgelegt:

Gewässer sollen so weit wie möglich renaturiert werden. Dabei sollen Fließgewässer und Retentionsflächen stufenweise in Richtung einer naturnahen Auendynamik entwickelt werden. In einer Breite von 50 m entlang der Gewässerränder sollen möglichst keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Trockenrasen sollen durch Gehölzauflichtungen und Entbuschungen erhalten werden.

Eine naturverträgliche und naturorientierte Erholung soll durch geeignete Lenkungsmaßnahmen und sonstige Einrichtungen gesichert und entwickelt werden. Dazu gehören insbesondere auch Rad-, Wander- und Reitwege. Nicht landschaftsverträgliche Einrichtungen sind nach Möglichkeit zu verändern oder zu entfernen.

Bestehende Kiefernreinbestände sollen bevorzugt in standortgerechte Laubmischwälder überführt werden.

Geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG gilt ein besonderer Schutz für bestimmte Biotope. Aufgrund der besonderen naturräumlichen Bedingungen in Großbeeren gibt es viele, großräumig zusammenhängende geschützte Biotope, die aufgrund ihrer Lage bereits zum großen Teil durch andere naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen (z. B. als FFH-Gebiet) formal unter Schutz stehen.

Es gibt zwei naturräumlich zusammenhängende Bereiche, in denen sich auch Schwerpunkte geschützter Biotope ergeben. Es ist zum einen der Verlauf des Lilograbens und zum anderen das Feuchtgebiet Genshagener Busch. Hier kommen unterschiedlich ausgeprägte Feuchtwaldbestände, Röhrichte und feuchte Hochstaudenfluren vor.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Gemeindegebiets zahlreiche kleinflächige geschützte Biotope. Es handelt sich dabei überwiegend um Biotoptypen feuchter oder nasser Standorte bzw. um Gewässer.

Alleenschutz

Alleen stehen grundsätzlich gemäß § 17 BbgNatSchAG unter Schutz. Das gilt entsprechend für alle Alleen innerhalb der Gemeinde Großbeeren. Auch junge Alleen, wie sie in den letzten Jahren als Kompensationsmaßnahme angelegt wurden, unterliegen diesem Schutz. Fast alle geeigneten Straßen und Wege, die noch keine Bepflanzung aufwiesen, wurden innerhalb der Gemeinde mit Baumreihen und Alleen bepflanzt, z.B. im GVZ oder als Obstbaumallee in den Rieselfeldern.

6.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2025 laut kommunalem Melderegister 9.584 Personen.

In den Ortskernen von Großbeeren, Kleinbeeren, Diedersdorf und Heinersdorf ist die dörfliche Siedlungsstruktur als Straßen- und Angerdorf noch erkennbar. Großbeeren ist v.a. ab Mitte des 19. Jahrhunderts gewachsen. In den Siedlungsbereichen dominiert eine aufgelockerte Bebauung. Deshalb ist die Versorgung mit privat nutzbaren Freiräumen und Grünflächen gut.

Grundsätzlich sind alle Landschaftsräume über vergleichsweise kurze Wege gut erreichbar. Für die am dichtesten besiedelten Bereiche von Großbeeren sind diese Landschaftsräume allerdings nur eingeschränkt erreichbar, da die Verkehrstrassen der B 101 und die Anhalter Bahn die Erschließung in die Tiefe verhindern.

Neben dem Wohnen und der Erholungsvorsorge sind in dieser Betrachtung insbesondere die Faktoren Lärm und Lufthygiene für das Schutzgut Mensch von Belang.

Erholung

Der Landschaftsraum von Großbeeren wird aufgrund seiner Lage an städtischen Berliner Verdichtungsgebieten nicht nur von der örtlichen Bevölkerung, sondern auch von den Nachbarn stark zur Erholung genutzt. Wichtige Voraussetzung dafür ist ein Netz an Radwegen mit direkter Verbindung an den Mauerweg entlang der Stadtgrenze von Berlin. Der Mauerweg verläuft entlang der gemeinsamen Grenzen mit den Berliner Stadtteilen Lichterfelde und Marienfelde auf dem Territorium von Großbeeren.

Neben den typologisch verschiedenen Landschaften besitzen vor allem die zahlreichen touristischen Angebote innerhalb der Gemeinde eine besondere Anziehungskraft auf Erholungssuchende.

Neben den verschiedenen Sehenswürdigkeiten zieht v.a. auch der Reitsport viele Erholungssuchende an. Weiterhin gibt es Freizeitsportaktivitäten wie Wasserski- und Wakeboardfahren auf einer Wasserskianlage bei Großbeeren sowie Golfsport auf einem 9-Loch-Platz mit Driving Range bei Neubeeren. Die Erweiterung der Golfplatzanlage gehört zu den Neuplanungen der Gemeinde.

Unterschiedliche Grünflächen erfüllen wichtige Pufferfunktionen für die örtliche Bevölkerung, insbesondere in den dicht bebauten Siedlungsbereichen sowie zwischen Wohnbereichen und den Gewerbebetrieben des Güterverkehrszentrums.

Durch die Vielzahl von naturräumlichen Qualitäten, die durch eine reichhaltige Denkmallandschaft sowie zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Attraktionen begleitet werden, besitzt die Gemeinde eine gute Eignung zur Erholungsnutzung. Ein ausgedehntes Wander- und Radwegenetz verbindet die jeweiligen Landschaftsräume und touristischen Anziehungspunkte miteinander. Aufwertungspotenzial besteht unter anderem im Bereich von Ortsrandgestaltungen, Landschaftsgliederung durch Gehölzpflanzungen sowie Verdichtung des Wegenetzes.

Lärm

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde im Jahr 2002 durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG[109] verabschiedet.

Großbeeren zählt zu den Gemeinden, die nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in Verbindung mit § 47d BImSchG verpflichtet sind, eine Lärmaktionsplanung (LAP) für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben. Die Basis der Lärmaktionsplanung

[109] Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

bilden Lärmkartierungen der Verkehrsträger Luft, Schiene und Straße. Die Gemeinde Großbeeren hat 2015 einen ersten Lärmaktionsplan (Stufe 2) erstellt und 2019 fortgeschrieben (Stufe 3). Im August 2022 wurde eine Aktualisierung der Lärmkartierung vorgenommen (Stufe 4), die die Grundlage für eine Fortschreibung der Lärmaktionsplanung bildet.

Der Lärmaktionsplan der 4. Runde wurde am 07.10.2024 von der Gemeindevertretung Großbeeren beschlossen. Die Ziele und Maßnahmen für den Lärmschutz des Lärmaktionsplans der 3. Runde werden für das Gemeindegebiet weiterhin aufrechterhalten und nur punktuell ergänzt. Zudem ist der Ausweisung „Ruhiger Gebiete“ gemäß § 47d Abs. 2, Satz 2 BImSchG ein höherer Stellenwert zugekommen, die im FNP nachrichtlich dargestellt werden sollen.

Mit der Gesamtlärmbetrachtung werden die drei Verkehrslärmquellen Straßen-, Schienen- und Luftverkehr zusammengeführt. Die Lärmbelastung im Gemeindegebiet stellt sich teilräumlich sehr unterschiedlich dar. Das räumliche Bild der Gesamtlärmbelastung ist vor allem durch die Hauptverkehrsstraßen B 101, L 40, L 76, L 794, K 7239 und K 7241 sowie die Eisenbahnstrecken bestimmt. Die Isophonen des Fluglärms wirken sich im Bereich Diedersdorf in der Überlagerung mit diesen Lärmimmissionen aus, treten jedoch sowohl in den Pegelstärken als auch in der räumlichen Ausdehnung hinter Straßen- und Schienenlärm zurück. Insbesondere entlang des ehemaligen Mauerstreifens an der heutigen Berliner Stadtgrenze bestehen größere Landschaftsräume mit sehr geringer Lärmbelastung. Von den besiedelten Gemeindebereichen sind Birkholz und Kleinbeeren als besonders ruhige Wohnlagen hervorzuheben.[110] Besondere Belastungen bestehen im Bereich GVZ und im Siedlungsbereich Diedersdorf, wo sich Bahn-, Flug- und Straßenlärmimmissionen überlagern.

Auch für die Ortslage Großbeeren ergeben sich besondere Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes, da hier ein Aufeinandertreffen von verschiedenen Lärmquellen (Gewerbebetriebe des GVZ, kV-Terminal und B 101n, L 76, Bahnlinie) festzustellen ist. Ein hohes Konfliktpotenzial besteht vorwiegend zwischen der Wohnnutzung und v.a. Verkehrslärm (Straßen-, Bahn- und Flugverkehr). In einigen Bereichen innerhalb der Gemeinde ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen deshalb nicht bzw. nur begrenzt möglich.

6.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

6.3.1 Heutige potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird durch die naturräumlichen Bedingungen der Standorte bestimmt. Es ist die Vegetation, die sich ohne anthropogenen Einfluss einstellen würde.

Die potenziell natürliche Vegetation wird durch die naturräumlichen Bedingungen der Standorte bestimmt. Das Aufeinandertreffen der beiden naturräumlichen Einheiten Teltowplatte und Nuthe-Notte-Niederung bildet sich trotz der heutigen Überformung z. B. durch Besiedelung und Bewirtschaftung ab.[111]

Die Teltowplatte wäre aufgrund eines größeren Grundwasserflurabstandes und seiner lehmbeeinflussten, aber doch durchlässigen Böden potenziell mit einem Kiefern-

[110] Ggf. treten hier Lärmemissionen aus Wohnnutzung, Gewerbe oder Landwirtschaft (Reiterhöfe) auf, die nicht erfasst sind.
[111] Landschaftsplan (2015).

Traubeneichenwald bestanden. Gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming würden sich auf den überwiegenden Flächenanteilen, vor allem im nördlichen Teil der Gemeinde, grundwasserferne Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder entwickeln.

Das gesamte südliche Gemeindegebiet gehört naturräumlich zur Nuthe-Notte-Niederung. Die Standorte sind mehr oder weniger stark vom Grundwasser beeinflusst, unterschiedlich nährstoffreich und können aus mineralischen oder organogenen Böden bestehen. Hier bildet sich aufgrund dieser kleinräumigen Standortunterschiede auf eher mineralischen Standorten ein Komplex aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald. Auf stärker organogenen Standorten in den Niederungen im Bereich des Lilograbens, der Wald- und Wiesenkomplexen des FFH-Gebietes „Genshagener Busch“ sowie den ausgedehnten Wiesenflächen im Südosten des Gemeindegebietes würden sich im Laufe der Zeit Schwarzerlenwälder einstellen.

In den ehemaligen Rieselfeldbereichen sind die Standortbedingungen so grundlegend verändert, dass genaue Angaben schwierig sind. Es ist davon auszugehen, dass die Standortverhältnisse hinsichtlich der Bodenfeuchtigkeit, der Nährstoffversorgung und teilweise auch der Schadstoffbelastung nicht den natürlichen Verhältnissen entsprechen.

Die reale Vegetation wird in weiten Bereichen durch eine eher intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Natürliche oder naturnahe Vegetationsbestände kommen v.a. in Bereichen vor, die durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet sind. Dieses betrifft Bereiche entlang des Lilograbens sowie die Flächen des FFH-Gebietes (Genshagener Busch), in denen in den vermoorten Bereichen naturnahe Erlenbestände die Vegetation bilden.

6.3.2 Biotopkomplexe, Biotopverbund und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplans wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen zunächst durch Luftbildinterpretation ermittelt und im Anschluss durch Geländebegehungen überprüft. Die Bezeichnung der Biotopstrukturen orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Einteilung der Obereinheiten der Kartieranleitung zur Biotopkartierung in Brandenburg.[112]

Im Folgenden werden die zusammenhängenden Biotopkomplexe auf Grundlage der Biotopkartierung dargestellt, die im Rahmen der Landschaftsplanerarbeitung (Biotop- und Nutzungstypenkartierung, 2013) erstellt wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Änderungen ergeben haben, auf deren Grundlage man zu einer geänderten Bewertung kommen würde.[113] Zur Auflistung der vorkommenden Einzelbiotope wird auf den Landschaftsplan verwiesen. Die Biotoptypen sind in Plan 3 „Situation und Biotoptypen“ des Landschaftsplans dargestellt.

[112] Landesumweltamt Brandenburg (2007).
[113] Nur für die Änderungsbereiche wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbetrachtung aktuell überprüft, ob von veränderten Bedingungen auszugehen ist, die sich auf die Bewertung und Bilanz auswirken können.

Charakteristische Biotopkomplexe

Der Landschaftsraum der Gemeinde lässt sich in vier Teilräume mit unterschiedlichen Biotopkomplexen unterteilen, die sich entsprechend ihrer naturräumlichen Situation verschieden entwickelt haben.

Die Offenlandbereiche mit Ackernutzung befinden sich vorwiegend auf der Hochfläche (Teltow-Platte) im Norden und Osten des Gemeindegebietes. Dieser Biotopkomplex zeichnet sich durch den Wechsel von Acker- und kleineren Waldflächen aus, die teilweise durch lineare Gehölzstrukturen miteinander verbunden sind. Die linearen Gehölzstrukturen sind als Windschutzhecken, aus überwiegend nichtheimischen Arten wie Hybrid-Pappel und Eschen-Ahorn angelegt. In Teilbereichen hat bereits ein Umbau bzw. die Neuanlage von Windschutzhecken aus heimischen Gehölzen begonnen.

In der Feldflur befinden sich als Relikte der glazialen Überformung vereinzelte Feldsölle, die aufgrund des Nährstoffeintrages durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen deutliche Verlandungstendenzen und ruderal geprägte Staudensäume aufweisen. Größere Waldflächen innerhalb dieses Biotopkomplexes sind auf ärmeren Böden die Kleinbeerener- sowie die Diedersdorfer Heide, die inselartig von den umliegenden Ackerflächen begrenzt werden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überwiegend mit Futterpflanzen wie z.B. Getreide, Mais oder Raps bebaut.

Die Siedlungsgebiete innerhalb der Gemeinde werden durch die große Siedlungsfläche des Ortsteiles Großbeeren sowie die umliegenden Ortsteile und Splittersiedlungen gebildet und werden als eigener Biotopkomplex betrachtet. Sämtliche Ortsteile der Gemeinde gehen auf historische Dorfanlagen mit Anger, Gutspark und entsprechenden Hofanlagen zurück. In allen Ortsteilen wurden in Teilbereichen Neubebauungen durchgeführt. Nahezu alle Straßen werden von Alleen begleitet. Größere landwirtschaftliche Betriebe, die Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Arboristik Großbeeren (LVGA), einige Reiterhöfe sowie Baumschulen sind in den Randlagen der Siedlungsgebiete gelegen.

In der Gemarkung von Großbeeren wurde ein großes zusammenhängendes Gewerbegebiet (GVZ Großbeeren) entwickelt. Die Entwicklung ist abgeschlossen, das Gewerbegebiet weitgehend bebaut und großflächig versiegelt. Durch umfangreiche Kompensationsmaßnahmen, die mit Versickerungs- und Regenrückhaltungsanlagen kombiniert wurden, entwickeln sich hier zum Teil naturnahe Biotope (z.B. Kleingewässer mit artenreicher Ufer- und Schwimmblattvegetation).

Die Niederung des Großbeerener Grabens stellt einen weiteren charakteristischen Teillandschaftsraum innerhalb des Gemeindegebietes dar und bildet den Anschluss zur nördlich angrenzenden Hochfläche. In diesem Biotopkomplex sind überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen, die vereinzelt von kleineren Bruchwaldbeständen sowie Baumreihen aus Hybrid-Pappeln entlang von Wegen oder Gräben unterbrochen werden, vorherrschend. Die Entwässerung der Niederung erfolgt über ein System aus Entwässerungsgräben, die in den Großbeerener Graben münden. Die Bruchwälder des Niederungsbereiches unterliegen aufgrund des rückläufigen Oberflächenabflusses und des damit verbundenen Absinkens des Grundwassers starken Beeinträchtigungen. Durch den Klimawandel werden diese Effekte verstärkt.[114]

[114] Managementplan für das Gebiet „Genshagener Busch“ (2019), hrsg. vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Land Brandenburg, Potsdam.

Der größte Teil der landwirtschaftlich genutzten Hochfläche war ursprünglich als Rieselfeld genutzt worden. Auf denjenigen Flächen, auf denen diese Nutzung erst vor relativ kurzer Zeit aufgegeben wurde, ist bis heute diese ehemalige Nutzung standortprägend. Diese aufgelassenen Rieselfelder südwestlich Großbeerens bilden den vierten charakteristischen Biotopkomplex innerhalb des Gemeindegebietes. Trotz der erheblichen Belastung von Boden und Grundwasser durch die jahrelange Verbringung der Berliner Abwässer, trug die Anlage der Rieselfelder zur heutigen einzigartig strukturierten Kulturlandschaft bei. Teilflächen wurden bis in das Jahr 1996 berieselt, seitdem unterliegen überwiegende Flächenanteile der Sukzession. Ruderale und ausdauernde Gras- und Staudenfluren mit spontanem Gehölzaufwuchs dominieren diese Bereiche. Kleinere Teilflächen, die einer geringen bzw. keiner Schadstoffbelastung unterliegen, werden derzeit als Ackerflächen, Grünland für die Futtererzeugung oder als Maßnahmenflächen (z.B. Streuobstwiesen) genutzt.

Die historische Kulturlandschaft der Rieselfelder wird durch die ebenen Rieselfeldtafeln sowie von zahlreichen Wällen und Entwässerungsgräben gebildet.

Ergänzend soll hier der Biotopkomplex Straßenbegleitgrün beschrieben werden, der im Rahmen der Biotopkartierung dargestellt wurde. Es handelt sich um straßenbegleitende Vegetationsflächen aus ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzanpflanzungen bzw. Gehölzsukzession. Diese Vegetationsbestände unterliegen aufgrund regelmäßiger Pflege (Mahd/ Rückschnitt) und der Belastung durch den angrenzenden Verkehr (Schadstoffe, Lärm, Bewegungsunruhe) einer stärkeren Beeinflussung. Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind überwiegend als Kompensationsmaßnahmen angelegt und sind durch lineare und auch teilweise inselartige Ausprägungen gekennzeichnet. Diese charakteristischen Vegetationsstrukturen lassen sich innerhalb der Gemeinde Großbeeren überall entlang der B 101 sowie entlang der L 40 und L 76 finden.

Von besonderer Bedeutung sind die zusammenhängenden Biotopkomplexe mit natürlichen und naturnahen Biotopen. Diese Biotope befinden sich überwiegend in den Niederungsbereichen, aber auch große zusammenhängende Waldbereiche sind naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung. Die Nutheniederung ist naturräumlich betrachtet von übergeordneter Bedeutung.

Dieser Bedeutung wird durch die geplante partielle Extensivierung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen Rechnung getragen. Die hochwertigen naturnahen und natürlichen Biotopkomplexe werden durch die extensivierte landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ökologisch aufgewertet, sodass große zusammenhängende Bereiche entstehen, die für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung sind.

Von besonderer Bedeutung sind Biotopkomplexe wie:

- Lilograben,
- Feuchtwiesenmosaik "Knippling"
- Waldgebiet - "Bauernbusch"
- Waldgebiet - "Hölzchen"
- Waldgebiet - "Genshagener Busch"
- Waldgebiet - "Diedersdorfer Heide"
- Mauerstreifen
- Gutspark Heinersdorf
- Feuchtgebiet südwestlich von Birkholz

- Rieselfelder

Zur weiteren Information ist eine Auflistung der im Rahmen der Biotopkartierung abgebildeten Biotoptypen einschließlich ihrer Codierung und ihres Schutzstatus in Plan 3 zum Flächennutzungsplan.

6.3.3 Geschützte Biotope

Im gesamten Gemeindegebiet kommen vereinzelt kleinere aber auch großflächigere Biotope vor, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG unter Schutz stehen. Im Bereich der Teltow-Hochfläche besitzen vor allem die vorhandenen Feldsölle und Kleingewässer einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Entlang des ehemaligen Mauerstreifens an der Landesgrenze zu Berlin befinden sich einige kleinteilige Relikte von Trockenrasenbeständen, die sich durch fortschreitende Sukzessionsprozesse zunehmend im Rückgang befinden.

Im Bereich der ehemaligen Rieselfelder südwestlich der Ortschaft Großbeeren wurden flächige Obstbestände (Streuobstwiesen), die ebenfalls nach § 18 BbgNatSchAG geschützt sind, als Kompensationsmaßnahmen angelegt.

Schwerpunktvorkommen von geschützten Biotopen konzentrieren sich im südlichen Niederungsbereich der Gemeinde. Hervorzuheben sind die Relikte der ehemals flächendeckend vorkommenden Erlenbruchwaldbestände. In Niederungsbereichen, in denen keine oder ausschließlich eine extensive Grünlandbewirtschaftung stattfindet, befinden sich Grünlandbrachen feuchter Standorte, Feuchtwiesen, Feuchte Hochstaudenfluren oder Röhrichtbestände.

Die geschützten Biotope sind in Plan 5 dargestellt.[115]

6.3.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Die dargestellten Verbundstrukturen, Schutzgebiete und geschützten Biotope sind Ausdruck der biologischen Vielfalt.

[115] Geschützte Biotope wurden als Geodaten (Geoportal Brandenburg) 2026 aktualisiert.

6.3.5 Flora, Vegetation

Floristische Besonderheiten konzentrieren sich überwiegend auf die Niederungsbereiche des Gemeindegebietes. Hervorzuheben sind dabei der Feuchtwiesenkomplex "Knippling" und die Erlenbruchgesellschaften innerhalb des FFH-Gebietes "Genshagener Busch" sowie südlich von Diedersdorf, am Lilograben und in der Großbeerener Grabenniederung. Erwähnenswert ist weiterhin ein Niedermoorrest innerhalb der Diedersdorfer Heide, in dem sich einige in Brandenburg gefährdete Pflanzengesellschaften befinden.

Aufgrund des gehäuften Vorkommens von floristischen Besonderheiten haben die Niederungsbereiche, vor allem das FFH-Gebiet "Genshagener Busch" eine besondere floristische Bedeutung innerhalb des Gemeindegebietes. Darüber hinaus zeichnet sich das Gemeindegebiet wegen seiner großflächig intensiven Nutzung eher durch geringe Vielfalt aus. Auch bei den aufgegebenen Rieselflächen setzen sich bei fehlender Nutzung oder Pflege großflächig ruderal geprägte Gras- und Staudenfluren durch. Die durchgeführten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Umfeld der Ortslage von Großbeeren sowie auch die Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Feldflur und die Renaturierung des Lilograbens stellen vor diesem Hintergrund eine deutliche Aufwertung dar.

6.3.6 Fauna

Als wesentlicher Bestandteil des Landschaftsraumes bildet die Tierwelt ein bedeutsames Schutzobjekt von Naturschutz und Landschaftsplanung. Viele Tierarten besitzen dabei spezielle Bedürfnisse in Bezug auf ihre Lebensraumansprüche, Flächengrößen, Raumstrukturen sowie die Vernetzung von Biotopstrukturen. Diese spezifischen Ansprüche gilt es im Rahmen sowohl groß- als auch kleinräumiger Veränderungen von Lebensraumstrukturen der Tiere entsprechend zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind aufgrund des Maßstabes nur bestimmte Aussagen relevant. Für die Auswahl der dargestellten Arten und Artengruppen sind analog zum Landschaftsrahmenplan insbesondere folgende Kriterien maßgeblich:

- Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes
- hohe Lebensraumansprüche, Indikatorfunktion für Lebensraumqualität,
- Gefährdung, Seltenheit, Vorkommen von überregionaler Bedeutung,
- Repräsentativität für bestimmte Lebensraumtypen,
- rechtlicher Status nach FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie.

Für die Beschreibung der faunistischen Bestandssituation des Gemeindegebietes wurden die vorliegenden Daten des Landschaftsrahmenplanes Teltow-Fläming sowie die Ausführungen zum Landschaftsplan ausgewertet.

In Vorbereitung des FNP-Verfahrens erfolgten aufgrund der damals geltenden Rechtsgrundlagen und Erfordernissen des Windkrafterlasses sowie den sich daraus ergebenden Anforderungen der Tierökologischen Abstandskriterien (TAK)[116] ein Bedarf für systematische und methodische

[116] Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen, Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg

Untersuchungen für bestimmte Teilgebiete und für bestimmte Tierarten im Rahmen des FNP-Verfahrens. Diese Rechtsgrundlagen gelten nicht mehr. Nach aktuell geltendem Recht ist durch Windanlagenbetreiber gegenüber der Genehmigungsbehörde für Windenergieanlagen nachzuweisen, ob und welche Vogelarten betroffen sein können und welche Regelungen zum Vogel- und Fledermausschutz zu treffen sind. Die Nachweispflicht haben nun die Windanlagenbetreiber, so dass für den FNP keine Aktualisierung der Untersuchungen erforderlich ist.

Säugetiere

Unter den wassergebundenen Säugetieren kommt innerhalb des Gemeindegebietes der Fischotter *(Lutra lutra)* entlang regelmäßig wasserführender Gräben vor. Im Rahmen von faunistischen Kartierungen zum Bebauungsplan „Güterverkehrszentrum Großbeeren – Erweiterungsfläche am Lilograben“ konnten konkrete Nachweise in Form von Losungen und Fraßspuren für den Lilograben erbracht werden. Der Fischotter bewohnt großräumige Gewässerkomplexe mit naturnahen Gewässer- und Uferrandstrukturen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Verbauungsgrades kann davon ausgegangen werden, dass Lilograben und Großbeerener Graben für eine Besiedelung geeignet sind. Es gibt außerdem erste Hinweise für eine Ansiedlung des Bibers (Castor fiber) in Großbeeren.

Bei den Säugetieren standen damals bei den Untersuchungen für den FNP in erster Linie Fledermäuse im Fokus. Es wurden zehn Fledermausarten im damaligen Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Im Rahmen der Untersuchung zur Fledermausfauna wurden für die Arten Großer Abendsegler (Nyctalus noctula) und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) die höchsten Abundanzen festgestellt. Hervorzuheben war gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ein bekanntes Winterquartier der Arten Fransenfledermaus (Myotis nattereri) und Graues Langohr (Plecotus austriacus) im Bereich Gutshof Osdorf. Alle Fledermausarten sind von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II der FFH-Richtlinie) und streng geschützt (Anhang IV der FFH-Richtlinie).

Reptilien

Zu den weit verbreiteten Reptilien des Gemeindegebietes gehört neben der Zauneidechse (Lacerta agilis), die eher trockenere Lebensräume mit Saumstrukturen bevorzugt, auch die Ringelnatter (Natrix natrix), die zwar semiaquatisch ist, aufgrund ihrer Hauptnahrungsquelle aber überwiegend in feuchteren Niederungsgebieten anzutreffen ist. Für beide Arten sind Biotopverbundstrukturen zwischen größeren und wenig zerschnittenen Lebensräumen von großer Bedeutung.

Weniger häufig sind die Arten Waldeidechse (Zootoca vivipara) und Blindschleiche (Anguis fragilis). Im Gegensatz zur Waldeidechse, die bevorzugt vegetationsreiche Saumstrukturen, Böschungen und Lichtungen besiedelt, wird die Blindschleiche als eurytop bezeichnet, das heißt,

vom 01. Januar 2011, mit Erlass zum Artenschutz in Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen (AGW-Erlass) 1. Fortschreibung, MLUK Brandenburg vom 25. Juli 2023 außer Kraft.

sie bewohnt eine Vielzahl von unterschiedlichen Biotopen. Am häufigsten ist die Blindschleiche jedoch in lichten Laubwäldern und entlang von Heckenstrukturen zu finden.

Amphibien

Als eine der seltensten Amphibienarten des Landkreises Teltow-Fläming besitzt die Wechselkröte *(Bufo viridis)* gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming innerhalb des Gemeindegebietes eines ihrer Hauptvorkommen im Landkreis. Nachgewiesen wurde sie u.a. im Schülerpfuhl in Kleinbeeren, im Teich des Gutsparks Heinersdorf, dem naturnahen Badeteich an der Wakeboard-Anlage und im Machalitpfuhl westlich vom Gut Osdorf. Diese Art ist wärmeliebend und vergleichsweise trocken-resistent. Wechselkröten gehören daher zu den Pionierbesiedlern neuer, möglichst offener und besonnter Gewässer mit einer eher vegetationsarmen Umgebung und lockeren Böden (so genannte „Pionierhabitate“). Zur Überlebensstrategie gehören unregelmäßig stattfindende (sporadische) Suchwanderungen über lange Distanzen (bis zu 10 km), um neue Lebensräume zu erschließen, wenn sich die bisherigen Habitatbedingungen z.B. durch Sukzession verschlechtern. Ein Populationszusammenhang zwischen den Gewässern kann daher trotz der Entfernung zueinander angenommen werden.

Die Kreuzkröte (Bufo calaminta) hat ihren Verbreitungsschwerpunkt eher im südlichen Brandenburg. Diese Art nutzt ähnliche Lebensräume und Überlebensstrategien wie die Wechselkröte. Im Teich des Heinersdorfer Gutsparks wurde diese Art neben der Wechselkröte nachgewiesen.

Europäische Brutvögel

Innerhalb des Gemeindegebietes besitzen vor allem die weiträumigen Niederungsgebiete sowie die strukturreichen Relikte der ehemaligen Rieselfeldflächen eine große Bedeutung für die Avifauna. Besonders diese Offenlandlebensräume sind für viele gefährdete und geschützte Arten von großer Bedeutung. Beispielsweise sucht der Weißstorch (Cocina cocina) auf den im Gemeindegebiet vorkommenden Wiesen, Weiden und Niederungsbereichen sowie in den ehemaligen Rieselfeldflächen regelmäßig seine Nahrung.

In der Gemeinde Großbeeren gibt es drei Weißstorchhorste. Die Horste befinden sich in Großbeeren am Gemeindehaus (alte Molkerei), in Kleinbeeren am alten Gutshaus sowie in Diedersdorf südlich des Schlossparks. Die Horste waren in den vergangenen Jahren regelmäßig belegt.

In störungsarmen Feuchtgebieten der Gemeinde brüten Kraniche (Grus grus). Nachweise liegen für den Bereich westlich von Birkholz und nordöstlich des Ortsteils Großbeeren im Feuchtwiesenbereich des Lilograbens vor. Zusätzlich gibt es Hinweise zu Kranichbruten im Feuchtgebiet südlich von Großbeeren.

Erhebliche Bestandsrückgänge von anspruchsvollen Wiesenbrütern sind seit den 1960er und 1970er Jahren durch die umfangreichen Meliorationsmaßnahmen mit einhergehender Intensivierung der Grünlandbewirtschaftung zu verzeichnen. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund des stetig steigenden Prädationsdruckes von Säugerarten wie beispielsweise durch Fuchs, Wildschwein, Marderhund und Waschbär.[117]

[117] Landkreis Teltow-Fläming (2010): Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming.

Zugvögel

Größere Offenlandbereiche, wie die weiträumigen Ackerflächen im nördlichen Gemeindegebiet, aber auch die ehemaligen Rieselfeldflächen werden regelmäßig von Zug- und Rastvögeln aber auch von Nahrungsgästen besucht. Rastplätze von Kranichen und Nordischen Gänsen sind z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen östlich der B 101 zwischen Friederikenhof und Birkholz sowie für die Niederungsflächen im südlichen Gemeindegebiet dokumentiert. Hervorzuheben ist das südöstlich außerhalb der Gemeinde befindliche SPA-Gebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung mit Rangsdorfer See, wo jährlich über 4000 Nordische Gänse rasten.

6.4 Schutzgut Boden und Fläche

6.4.1 Geologie

Die geologischen Verhältnisse spiegeln die naturräumliche Gliederung wider. Der naturräumliche Übergang zwischen der Teltowplatte und der Notte-Niederung verläuft in Ost-West-Richtung südlich der Ortslagen Neubeeren, Großbeeren und Diedersdorf. Auf der Teltowplatte befinden sich dabei überwiegend Geschiebemergel, in die Sande eingelagert sind. Die Teltowplatte ist im Bereich der Gemeinde mit Sanden überlagert.

Die überwiegend flachwellige Landschaft wird im Bereich der Grundmoränenhochfläche von Geschiebemergel und seinen Verwitterungsprodukten sowie von Geschiebesanden der Moräne und von glazifluviatilen Sanden und Kiesen gebildet. Die Hochfläche ist von Rinnen und Becken durchzogen. Hierin sind aufgrund der Vernässungen organogener Böden (Torf, Moorerden) entstanden.[118]

6.4.2 Boden

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist innerhalb der Gemeinde nicht sehr hoch. Die auf den Hochflächen am weitesten verbreiteten Braunerden besitzen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit.

Ausdruck der Leistungsfähigkeit von Böden ist auch die Widerstandsfähigkeit gegen Erosion durch Wind und Wasser. Da es innerhalb der Gemeinde nur wenig Reliefenergie gibt, ist mit Wassererosion nicht großflächig zu rechnen. Winderosion tritt auf großflächig offenen Standorten mit feinkörnigen Böden auf. Dieses kann in der Gemeinde insbesondere auf den nördlichen Ackerschlägen mit sandigen Böden nach der Aussaat und Bodenbearbeitung auftreten.

Ein besonderes Spezifikum der Gemeinde ist die frühere, nahezu flächendeckende Rieselfeldnutzung der Hochflächen. Die letzte Aufgabe einer Rieselfeldnutzung erfolgte 1990 im südlichen Gemeindegebiet. Die Rieselfeldtafeln und Grabenstrukturen sind bis heute erkennbar. Auf Rieselfeldern ergibt sich durch die Verrieselung von Abwässern eine spezifische

[118] Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming (2010).

Altlastenproblematik. Zu den typischen Belastungen gehören Schwermetalle, Salze, organische Schadstoffe und Pflanzennährstoffe. Für den Anbau von Nahrungsmitteln sind diese Flächen nicht geeignet.

Die Niedermoorböden entlang des Lilograbens und des Großbeerener Grabens besitzen aufgrund ihrer spezifischen Standorteigenschaften eine besondere Bedeutung. Entlang des Lilograbens sind kleinflächig und entlang des Großbeerener Grabens großflächige Niederungen entstanden, in denen sich Moorböden gebildet haben. Da sie aufgrund ihres relativ hohen Ertragspotenzials teilweise entwässert und in der Folge landwirtschaftlich genutzt wurden, sind diese Torfböden durch Belüftung oft stark degradiert. Belüftung organogener Böden kann zu Mineralisierung und Substanzverlust mit absinkenden Bodenoberflächen führen.

Bei ursprünglich geringmächtigen Torfauflagen (z.B. in den Übergangsbereichen zwischen Niederung und Hochfläche) kann der Boden durch Entwässerung und wiederholten Umbruch vollständig verändert worden sein.

6.4.3 Fläche

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 5.187 ha.

Die Flächennutzung in der Gemeinde ist wesentlich durch die dynamische Entwicklung der letzten Jahrzehnte geprägt. Denn durch die Lage in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und der Lage im Landkreis Teltow-Fläming hat die Gemeinde seit Mitte der 1990er Jahre ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde hatten die Fusionen der ehemals selbständigen Gemeinden bzw. Ortsteile Großbeeren, Heinersdorf (ehemals Osdorf) und Diedersdorf sowie die Ansiedlung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Berlin Süd Großbeeren seit den 1990er Jahren. Die gewerbliche Entwicklung beförderte zusammen mit der günstigen Lage im direkten Verflechtungsraum von Berlin einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen. Großbeeren entwickelte sich zu einem beliebten Wohnort für Familien, was zu zahlreichen neuen Wohnsiedlungen am Ortsrand führte. Die Ansiedlung des GVZ führte zu der Entstehung eines neuen großflächigen Siedlungskörpers, der das räumliche Gefüge der Gemeinde veränderte. Auch der Verlauf der zahlreichen Verkehrstrassen, wie die Bahntrasse der Anhalter Bahn und die neue Bundesstraße B 101n überformten die ursprüngliche Strukturen. Das Wachstum führte zu großflächigen Veränderungen in der Siedlungs- und Landschaftsstruktur insbesondere im Bereich des Ortsteiles Großbeeren. Die Stagnation der Bevölkerungsentwicklung seit 2024 wird von der Gemeinde u.a. auf die weitgehende Entwicklung der Baulandreserven zurückgeführt.

Die Ortsteile Heinersdorf, Birkholz, Kleinbeeren und Diedersdorf sind eher ländlich geprägt geblieben. Die umgebenden Flächen sind großflächig landwirtschaftlich genutzt.

Auf Feucht- und Trockenstandorten befinden sich im südlichen Bereich der Gemeinde und in den Gemarkungen von Kleinbeeren und Diedersdorf zusammenhängende Waldflächen.

Eine besondere Form der Flächennutzung war die Rieselfeldnutzung auf den Hochflächen, die teilweise bereits vor mehreren Jahrzehnten wieder in landwirtschaftliche Nutzung übernommen wurden. Bei den zuletzt eingestellten Verrieselungen wurde aufgrund der Belastung (siehe

folgendes Kapitel) bisher keine Nachnutzung aufgenommen.

6.4.4 Altlasten

Die für Großbeeren im Altlastenkataster[119] des Landkreises verzeichneten Altstandorte und Altablagerungen sind der Anlage 2 zu entnehmen (Stand Nov. 2011).

Die ehem. Tankstellen in Großbeeren, Dorfaue 1 (Alkat-Nr. 0348720401) und in Heinersdorf (Alkat-Nr. 0348724408) wurden zurückgebaut und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung saniert. Bei der ehem. Tankstelle in Großbeeren, Berliner Str. 30 (Alkat-Nr. 0348720339) wurden die Tanks verfüllt und abgedeckt. Diese 3 Standorte werden derzeit im Altlastenkataster als sanierte Altstandorte geführt, da auf Grund der gegenwärtigen Nutzung keine weiteren Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Ein besonderes Spezifikum der Gemeinde ist die frühere, nahezu flächendeckende Rieselfeldnutzung aller Hochflächen, was zu unterschiedlich starker Beeinflussung der Böden geführt hat.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises wies im Verlauf des Verfahrens darauf hin, dass in Rieselfeldböden schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 BBodSchG vorliegen können, so dass Rieselfelder als altlastverdächtige Flächen (Altstandorte) betrachtet werden müssen. Daher sind die ehem. Rieselfelder Großbeeren unter der Alkat-Nr. 0348724411 im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming erfasst.

Weitergehende Informationen liegen nicht vor.

6.5 Schutzgut Wasser

6.5.1 Oberflächengewässer

Im Bereich der Teltowplatte gibt es zahlreiche, überwiegend kleine stehende Gewässer unterschiedlichen Ursprungs. Es befinden sich kleinere Abgrabungsgewässer und viele für den Naturraum der Teltowplatte typische Pfuhle und Sölle im Gemeindegebiet. Der Wasserstand schwankt teilweise stark. Wo die Gewässer im Bereich von Siedlungen liegen, ist der Charakter eher parkartig. In der freien Landschaft sind diese Gewässer eher naturnah mit Gehölzen und Röhricht ausgebildet. Im Rahmen der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für die Errichtung des GVZ Großbeeren wurden innerhalb der GVZ-Flächen naturnahe Kleingewässer angelegt, die teilweise mit Wasser von Dach- und Flächenentwässerungen gespeist werden und bereits geeignete Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora erfüllen und damit die Biodiversität erhöhen. Die neuen Gewässer dienen in jedem Fall gleichzeitig der Einspeisung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und gleichen somit einen Teil des Verlustes sickerfähiger Oberflächen im Landschaftswasserhaushalt aus.

[119] Mitteilung Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming vom 08.12.2011.

Für die Stillgewässer kann insgesamt festgestellt werden, dass sie starken jahreszeitlich bedingten Wasserstandsschwankungen unterliegen bzw. zeitweilig trockenfallen können. Bei überwiegend niederschlagsgespeisten Gewässern konnte in den letzten trockenen Jahren das Niederschlagsdefizit zu einer weitgehenden Austrocknung führen. Eine Verbindung mit dem Grundwasser sorgt bei solchen Oberflächengewässern für ökologisch besser ausgeglichene Verhältnisse. Ohne Grundwasseranschluss sind die Gewässer (z.B. Teich im Gutspark Heinersdorf, Küsterteich) in niederschlagsarmen Zeiten aber von Verlandung betroffen.

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Gewässer II. Ordnung (Großbeerener Graben, Knipplingsgraben, Mahlower Seegraben, Verlängerter Freiheitsgraben, Birkholzer Graben, Neuer Kleehorstgraben). Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Für die Unterhaltung ist der Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte zuständig.

Der Lilograben, der im südlichen Verlauf ab der Kreuzung mit dem Mahlower Seegraben „Großbeerener Graben“ (ehemals Nuthegraben) heißt, ist teilweise künstlich ausgebaut, verläuft aber in einem natürlichen, flachen Tal, das sich im Bereich der Ortslage von Großbeeren zu einer Niederung aufweitet. Der Lilograben ist in einigen Abschnitten naturnah ausgebildet. Mit Ausbleiben der Verrieselungswässer im Oberlauf hat der Wasserstand abgenommen. Der Großbeerener Graben bildet in der Niederung die Hauptvorflut für die zahlreich vorhandenen Entwässerungsgräben.

Die Gräben aus den Rieselfeldsystemen um Neubeeren und Heinersdorf haben nur noch Entwässerungsfunktion für den „normalen“ Niederschlag. Die historische Funktion der Ableitung von Rieselwasser in die Vorflut besteht nicht mehr. Da die Wasserspende fehlt, sind viele ehemalige Entwässerungsgräben dauerhaft trocken gefallen. Auch der früher regelmäßig wasserführende Lilograben trocknet zunehmend aus. Aus der Veränderung der Vorflut und dem Ausbleiben regelmäßiger Niederschläge und seltener Starkregenereignisse ergeben sich neue Anforderungen der Bewirtschaftung des Gewässersystems.

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)[120] ist ein europäisches Instrument, Qualitätsziele und Methoden eine gute Wasserqualität zu erreichen. Dabei wurden alle Mitgliedsstaaten verpflichtet, in einem ersten Schritt bis 2015 und in Ausnahmefällen bis 2027 alle Oberflächen-Gewässer in einen „guten ökologischen“ und „guten chemischen Zustand“ zu bringen. Grundwasser soll in einen „guten mengenmäßigen“ und „guten chemischen Zustand“ gebracht werden. Die Mitgliedsländer sollen den Zustand verbessern. Der Zustand darf sich nicht durch Planungen und Vorhaben verschlechtern. Das deutsche Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) und das Landeswassergesetz Brandenburg (BbgWG)) wurden angepasst.

Die Erhebung von Bestandsdaten und die Umsetzung erfolgen in den Bewirtschaftungs-Einheiten der „Flussgebietsgemeinschaften“. Großbeeren liegt in der Flussgebietseinheit Elbe, Planungseinheit Nuthe.

U.a. aufgrund des „unbefriedigenden“ ökologischen Ausgangszustandes der meisten

[120] WRRL (Wasserrahmenrichtlinie): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1).

Fließgewässer in und um Berlin liegt die Zielerreichung bei einem Zeithorizont bis 2045.

Bei der Bewirtschaftung liegen die berichtspflichtigen Gewässer[121] im Fokus. Dieses sind die bereits genannten Gewässer Großbeerener Graben (im Bereich der Ortslage Großbeeren als „Lilograben“ bezeichnet), Mahlower Seegraben und der Verlängerte Freiheitsgraben. Die anderen nicht genannten Gewässer sind nicht berichtspflichtig.

Die wesentlichen Kennzeichen und Bewirtschaftungsplanungen sollen im Folgenden zusammenfassend für die einzelnen Gewässer dargestellt werden.

Der **Großbeerener Graben** (EU-Kennung: DERW_DEBB5846_142)[122] ist das Hauptgewässer der Gemeinde. Er verläuft in Nord-Süd-Richtung und wird im südlichen Abschnitt als „Lilograben“ bezeichnet. Bei Trebbin mündet er in die Nuthe. Gemäß LAWA-Kategorie ist er als organisch geprägter Fluss einzustufen, der erheblich verändert wurde. Zu den Einflüssen zählen Kanalisierung, Begradigung, landwirtschaftliche Dränage. Obwohl der Gewässerverlauf teilweise begradigt wurde, verläuft das Gewässer in einer natürlichen Geländerinne.

Das ökologische Potenzial wurde insgesamt als unbefriedigend eingestuft. Die Fließgewässermorphologie wurde mit „gut“ eingestuft. Bei den chemisch-physikalischen Qualitätskomponenten Sauerstoffgehalt, Stickstoff und Phosphorverhältnisse konnte keine gute („schlechter als gut“) Klassifizierung erfolgen. Der chemische Gesamtzustand ist „nicht gut“. Daraus resultieren chemische Verunreinigung und Nährstoffbelastung, deren Konzentrationen Umweltqualitätsnormen verletzen. Historisch betrachtet war der Großbeerener Graben in seinem gesamten Verlauf die Hauptvorflut für die Aufnahme des gereinigten Abwassers.

Zum fachlich festgestellten Handlungsbedarf gehören u.a. Anlage von Gewässerschutzstreifen, Reduzierung von Drainagen und diffusen Einträgen, Umgestaltung des Gewässerlaufs einschließlich Ufer und Sohle, sowie Auenentwicklung.

Die Gemeinde hat für den Abschnitt Lilograben eine Vorplanung[123] zur Revitalisierung des Gewässers anfertigen lassen. Ob es aber möglich sein wird, zukünftig im Ortsbild prägende Gewässer wie den Lilograben überhaupt als wasserführende Bereiche zu sichern, ist fraglich. Für das regionale wie lokale Wassermanagement sind in Zeiten des Klimawandels und die ökologische Stabilisierung dieser Landschaftsräume langfristig tragfähige Ansätze zu entwickeln. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ und die Gemeinde sind dabei in regionale Kooperationsverfahren mit anderen betroffenen Kommunen eingebunden.

Der **Mahlower Seegraben** (EU-Kennung: DERW_DEBB58462_410)[124] entspringt in der Gemeinde Kleinziethen. Dort ist er einer von zwei Klärwerksableitungen des Klärwerks Waßmannsdorf

[121] Land Brandenburg – Auskunftsplattform Wasser (APW): WRRL – Steckbriefe, Maßnahmen- und Bewirtschaftungsplanung, Kartendienst, Internetzugriff 25.09.2023.
[122] Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Großbeerener Graben – 142, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.
[123] UBB-Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2018): Revitalisierung Lilograben / Großbeerener Graben im Auftrag der Gemeinde Großbeeren, Berlin.
[124] Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Mahlower Seegraben – 410, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

(Südableitung). Der Graben durchzieht die Gemeinde in Ost-West-Richtung und mündet auf dem Gemeindegebiet im Großbeerener Graben. Gemäß LAWA-Kategorien ist er als künstliches, kleines Niederungsgewässer einzustufen. Der Verlauf ist vollständig künstlich und verläuft nicht entlang einer natürlichen Rinne. Im Bereich der Diedersdorfer Heide, wo die Geländehöhen natürlicherweise hoch liegen, musste ein entsprechend tiefes Trapezprofil angelegt werden, damit ein Gefälle entsteht. Das Gerinne ist teilweise befestigt.

Das ökologische Potenzial wurde in der Gesamtbewertung als „unbefriedigend“ eingestuft. Die hydromorphologischen und physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten wurden nicht klassifiziert. Der chemische Gesamtzustand ist „nicht gut“. Daraus resultieren chemische Verunreinigung und Nährstoffbelastung, deren Konzentrationen Umweltqualitätsnormen verletzen. Wesentliche Quelle für die Belastung ist die Herkunft aus kommunalem Abwasser.

Zu den wesentlichen Maßnahmen gehört der Ausbau und Modernisierung der Kläranlage Waßmannsdorf zur Reduzierung der Stickstoff- und Phosphoreinträge. Aber auch die Umgestaltung des Gewässerlaufs mit Einbau von Strukturelementen und Initiierung einer natürlichen Gewässerentwicklung.

Der **Verlängerte Freiheitsgraben** (EU-Kennung: DERW_DEBB584652_857)[125] verläuft im südlichen Gemeindegebiet. Er entwässert v.a. die südlich des Bahnrings liegenden Grünlandflächen, verläuft Richtung Süden zunächst parallel zum Großbeerener Graben und mündet südlich der Gemeinde darin. Gemäß LAWA-Kategorien ist er ebenfalls als künstliches, kleines Niederungsgewässer einzustufen.

Auch hier ist das ökologische Potenzial in der Gesamtbewertung als „unbefriedigend“ einzustufen. Die hydromorphologischen Qualitätskomponenten können hier als „gut“ eingestuft werden. Der chemische Gesamtzustand ist „nicht gut“. Auch hier gibt es Stoffe, deren Konzentration die Umweltqualitätsnormen verletzen. Die Quellen sind aber v.a. diffus, d.h. aus der Landwirtschaft, der Atmosphäre und den hydrologischen Veränderungen durch Entwässerung von Böden.

Wesentliches Ziel ist die Reduzierung der Nährstoffeinträge. Z.B. sollen Gewässerschutzstreifen die Auswaschung reduzieren. Die Umgestaltung des Gewässers mit Uferbereich und Randgestaltung gehören zu den Maßnahmen. Die Reduzierung einer Entwässerung von Moorböden mit Mindestwasserführung führt gleichzeitig zu einer reduzierten Mobilisierung und Auswaschung von Nährstoffen.

6.5.2 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse hängen eng mit der Geologie bzw. den Bodenverhältnissen zusammen und bilden im Untersuchungsraum mit den Oberflächengewässern ein System mit engen Kreisläufen. Ein Großteil der Oberflächengewässer, fließend und stehend, steht direkt mit dem Grundwasser in Verbindung. V.a. in den Gewässern der Niederung steht das Wasser i. d. R. hoch an. Hier korrespondiert der Wasserspiegel der Oberflächengewässer mit dem Grundwasser.

[125] Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Verlängerter Freiheitsgraben - 857, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

Der Grundwasserflurabstand ist auf den Hochflächen mit 20 m–25 m am höchsten. Die Grundwassergefährdung ist durch die starken und bindigen Deckschichten reduziert. Die Geländehöhen liegen hier um 50 m NHN. Die tiefst liegenden Flächen der Gemeinde liegen mit unter ca. 37 m NHN im Bauernbusch und den Wiesen südlich von Diedersdorf. Hier haben sich bei hohem Grundwasserstand von unter 1 m Moorböden gebildet. Die Grundwassergefährdung ist hier gleichzeitig am höchsten, weil schützende Deckschichten fehlen und Entwässerung zur Mineralisierung der organischen Substanz in den Moorböden führt. Mineralisierung von Torf führt zu irreversiblem Substanzverlust und Aktivierung von Nährstoffen.

Auch das Grundwasser ist gemäß WRRL berichtspflichtig. Das Gemeindegebiet ist in drei Grundwasserkörper untergliedert. Nördlich bildet der Wasserkörper Untere Havel BE (Kennung DEGB_DEBE_HAV_UH_1) einen gemeinsamen Grundwasserkörper mit dem südwestlichen Stadtgebiet von Berlin. Das südwestlich angrenzende Gemeindegebiet wird vom Grundwasserkörper Potsdam (Kennung DEGB_DEBB_HAV_NU_3) unterlagert. Im südöstlichen Gemeindegebiet lagert der Grundwasserkörper Nuthe (DEGB_DEBB_HAV_NU_2).

Beim **Grundwasserkörper Untere Havel BE**[126] ist der mengenmäßige Zustand als „gut“ eingestuft und das mengenmäßige Ziel bereits erreicht. Der chemische Zustand ist „schlecht“ bewertet. Problematisch sind die Stoffe Ammonium-Nitrat und Sulfat. Die Zielerreichung für den chemischen Zustand wurde auf nach 2045 festgelegt. Die Quellen für die Verschmutzung mit Schadstoffen ist diffus. Als wesentliche Maßnahmen werden die Sanierung undichter Kanalisation und von Abwasserbehandlungsanlagen genannt.

Beim Grundwasserkörper Potsdam[127] ist der mengenmäßige Zustand ebenfalls als „gut“ und die Zielerreichung für 2027 nicht gefährdet, der chemische Zustand wurde allerdings als „schlecht“ eingestuft. Die Zielerreichung bis 2027 ist gefährdet. Problematisch sind die Stoffe Nitrat und Ortho-Phosphat. Als wesentliche Belastungsquellen werden Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft und die ehemalige Rieselfeldnutzung genannt. Die Reduzierung der Einträge stellt die wesentliche Maßnahme dar, da ein steigender Schadstofftrend mit Nitrat und Sulfat zu verzeichnen ist.

Beim **Grundwasserkörper Nuthe**[128] sind sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand als „gut“ eingestuft, wobei die Zielerreichung bis 2027 beim mengenmäßigen Zustand nicht gefährdet ist. Steigende Schadstofftrends werden hier nicht erwartet. Trotzdem sind permanent diffuse Nährstoffeinträge grundsätzlich vorhanden und zu reduzieren, u.a. weil sich in diesem Grundwasserkörper das Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde befindet.

[126] Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Grundwasserkörper Untere Havel BE, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.
[127] Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.
[128] Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Grundwasserkörper Nuthe, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

6.5.3 Trinkwasserschutz

Das Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde[129], dessen Wasserfassungen sich im weiteren Siedlungsbereich von Ludwigsfelde befinden, reicht mit seiner Zone III B (weitere Schutzzone) bis in das südliche Gemeindegebiet von Großbeeren hinein. Auch in der weiteren Schutzzone III B sind Flächennutzungen mit Restriktionen belegt.

So ist z.B. die Düngung landwirtschaftlicher Nutzflächen reglementiert. Bestimmte Nutzungen sind ausgeschlossen. An die Bebauung der Flächen, insbesondere mit landwirtschaftlichen, gewerblichen oder industriellen Anlagen werden besondere Anforderungen gestellt, die eine Gefährdung des Wassers vermeiden sollen. Auch Golfanlagen dürfen in diesem Bereich weder errichtet noch erweitert werden. Befreiungen von den Verboten kann auf Antrag die untere Wasserbehörde erteilen.

6.5.4 Hochwasserschutz

Bereits beim Grundwasser wurde ausgeführt, dass der Grundwasserflurabstand in einigen Bereichen unter 1 m liegt. In solchen Bereichen (v.a. in flachen Niederungen) können daher bei hohen Niederschlagsmengen Überflutungen auftreten.

Gemäß der Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte[130] waren Abschnitte des Großbeerener Grabens als hochwassergeneigtes Gewässer bzw. Gewässerabschnitt einzustufen.

Zunächst war nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL), die inzwischen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufgegangen ist, durch das LUGV bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten dargestellt. Diese Karten wurden inzwischen fortgeschrieben. Darin werden die potenziellen Gefahren und Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10/20, d.h. alle 10/20 Jahre), mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100, d.h. alle 100 Jahre) und mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem, d.h. alle 200 Jahre und ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) dargestellt.

Dabei ist der Großbeerener Graben im südlichen Gemeindegebiet im Bereich der tief liegenden Landwirtschaftsflächen (Nutzung als Grünland) ein zur Überflutung neigendes Gewässer, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeiten mittel (Wiederkehrintervall 100 Jahre) oder gering sind (Wiederkehrintervall 200 Jahre). Das überflutete Gebiet erstreckt sich in südliche Richtung außerhalb des Gemeindegebietes auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Blankenfelde-Mahlow an den tiefsten Stellen mit Überflutungshöhen bis zu 1 m.

Im Gemeindegebiet befindet sich gemäß aktueller Rechtslage kein rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es befinden sich auch keine Überschwemmungsgebiete im

[129] Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002 (GVBl Bbg. Teil II, Nr. 28 vom 22. November 2002).
[130] Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte, vom 17. Dezember 2009, (GVBl.II/09, Nr. 47), seit 2019 außer Kraft.

Festsetzungsverfahren.

6.5.5 Abwasserbeseitigung

Der Anschlussgrad an die öffentliche Abwasserentsorgung betrug im Jahr 2023 fast 100 %.[131] Die Entsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband der Region Ludwigsfelde (WARL) in Stahnsdorf für die Ortsteile Großbeeren, Kleinbeeren und Heinersdorf und über den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZ) Blankenfelde-Mahlow in Waßmannsdorf für Diedersdorf. In der Gemeinde gibt es nur noch vereinzelt Sammelgruben, die über die zentralen Kläranlagen entsorgt werden.

Das Klarwasser aus der Kläranlage Waßmannsdorf wird u.a. über den Mahlower Seegraben und den Großbeerener Graben in Richtung Nutheniederung abgeleitet.

6.6 Schutzgut Luft

Lufthygienische Belastungen ergeben sich innerhalb des Gemeindegebietes durch den Verkehr entlang viel befahrener Autobahnen und Bundesstraßen. Dabei ist in einem Streifen von ca. 200 m beidseitig der Verkehrstrasse von erhöhten Stoffbelastungen u.a. durch Emissionen von Kohlenwasserstoffen, Kohlenmonoxid, Stickstoffoxiden, Schwefeldioxid sowie Feinstaub auszugehen. Trotz gestiegenem Verkehrsaufkommen sind die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen in den letzten Jahren rückläufig.

Die Bundesstraße B 101, die die Verbindung zwischen A 10 (Berliner Ring) und dem Stadtgebiet von Berlin herstellt, sowie die Landesstraßen L 40 und L 76 führen innerhalb des Gemeindegebietes zu einem erheblichen Durchgangsverkehr. Zusätzlich ruft die Ansiedlung großer Gewerbebetriebe aufgrund günstiger Verkehrsanbindungen innerhalb des GVZ eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auch für den Schwerlastverkehr hervor.

Die ehemaligen großen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebe (Aufzucht- und Mastanlagen) wie z.B. nördlich von Diedersdorf haben ihren Betrieb eingestellt oder verlagert.

Gemäß Verzeichnis des Landesamtes für Umwelt für genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG gibt es im GVZ ein BHKW (Nordfrost) sowie eine Verwertung von Abfällen (Penny Logistik), bei denen aber nicht von einer erheblichen Belastung der Luft ausgegangen wird. Auf dem Berliner Stadtgebiet unterliegen ebenfalls einzelne Anlagen dem BImSchG (Behandlung nicht gefährlicher Abfälle an der Osdorfer Straße und ein BHKW der DEGEWO an der Waldsasser Straße). Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass aus dem Betrieb keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation in Großbeeren zu erwarten ist.

Im angrenzenden Gebiet von Ludwigsfelde in südlicher Richtung gibt es mehrere Industrie-Parks

[131] Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) (2023): Kommunale Abwasserbeseitigung im Land Brandenburg – Lagebericht 2023, Potsdam.

mit Anlagen, die zwar nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind,[132] bei denen aber ebenfalls davon ausgegangen werden kann, dass sie keine Emissionen verursachen, die die lufthygienische Situation verschlechtert.

Zu den Industrieparks gehören auf dem Territorium von Großbeeren die MTU Maintenance Berlin-Brandenburg GmbH (Prüfstände für Gasturbinen) sowie innerhalb des Territoriums von Ludwigsfelde (Anlagen zur thermischen Beschichtung desselben Unternehmens) weiterhin Mercedes-Benz Ludwigsfelde GmbH (Produktion, BHKW, Oberflächenbehandlung), ENRO Ludwigsfelde Energie GmbH (Wärmekraftwerk), Sievert Baustoffe GmbH & Co. KG (Sandtrocknungsanlage zur Herstellung von Beton), Becker + Armbrust GmbH (Standort III, Abfallbehandlung) sowie das BHKW Stadtwerke Ludwigsfelde.

Luftreinhaltepläne sind nach § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bei bestehender Gefahr der Überschreitung von Luftschadstoffen zu erstellen. Dieses ist im Land Brandenburg für städtische Bereich mit stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und dichter Randbebauung der Fall, nicht aber für offene Ortslagen wie Großbeeren. Für eine allgemeine Einschätzung können aber aktuelle Messwerte dem Jahresbericht zur Luftqualität[133] des Landesumweltamtes Brandenburg entnommen werden. Die nächstgelegene und in diesem Rahmen grundsätzlich als repräsentativ angesehene Messstelle befindet sich etwa 2 km entfernt in der Nachbargemeinde Blankenfelde-Mahlow. Aufgrund der räumlichen Distanz zu den wichtigsten Emissionsquellen können einige Messwerte jedoch im Detail von den tatsächlich in der Gemeinde Großbeeren vorherrschenden Schadstoffkonzentrationen abweichen.

Die Messkomponenten Feinstaub (PM_{10}, $PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2), Kohlenmonoxid (CO), Ozon sowie meteorologische Parameter werden an dieser Messstelle erfasst. Für die Jahresmittelwerte von 2022 wurden lediglich bei Ozon Überschreitungen (Zielwert höchster 8-Stunden-Mittelwert pro Tag im langfristigen Ziel nach 39. BImSchV) festgestellt.

Die meisten Parameter haben eine unproblematische Größenordnung hinsichtlich bestehender Grenz-, Richt- und Zielwerte erreicht. Die Entwicklung bei Ozon ist jedoch gegenläufig und bedarf der weiteren Beobachtung, ggf. auch weiterer Maßnahmen auf Grundlage der 39. BImSchV. Gerade bei Ozon können aber besondere Wetterbedingungen (Hochdruck-Wetterlagen) einen verstärkenden Effekt ausüben. Zwischen warmem sowie sonnenreichem Wetter und hohen Ozonwerten kann ein Zusammenhang hergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Situation der Gemeinde sowie der übertragbaren Messwerte kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die lufthygienischen Bedingungen als günstig eingeschätzt werden können und dass sich keine erheblichen Belastungsschwerpunkte innerhalb oder im direkten Umfeld des Gemeindegebietes befinden.

[132] Geodatenportal Stadt Ludwigsfelde.
[133] Landesamt für Umwelt Brandenburg (2022): Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2022, Potsdam.

6.7 Schutzgut Klima

Der Naturraum der mittelbrandenburgischen Platten ist makroklimatisch dem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima zuzuordnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8,5 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 570-600 mm. Dabei nimmt die Niederschlagsmenge von Nordwesten in Richtung Südosten ab.[134] Es dominieren ganzjährig westliche Winde. Regelmäßig treten auch Ostwind-Wetterlagen mit trockenen Luftströmen auf. Austauscharme Wetterlagen kommen relativ selten vor. Die Austauschverhältnisse sind somit als günstig zu bezeichnen. Bei windschwachen Wetterlagen können sich lokal Flurwindsysteme und Kaltluftströmungen ausbilden. Der Bereich in der Niederung neigt zu erhöhter Nebelbildung. Die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich von Kleinbeeren sind sehr windexponiert. Hier kann es zu Austrocknung und Erosion kommen.

Die Witterung, die sich im Rahmen der großklimatischen Bedingungen an konkreten Orten ergibt, wird durch vielerlei Eigenschaften wie der Beschaffenheit der Landoberfläche und der Vegetation beeinflusst. So unterscheidet sich das Mikroklima in Abhängigkeit von der Oberflächengestalt und der Exposition. Entsprechend der jeweiligen Landnutzung sowie des Reliefs der Oberflächenbeschaffenheit ergeben sich zudem kleinräumliche Differenzierungen, die zu den Standorten der hier typischen Ökosysteme geführt haben.

Größere Siedlungsflächen stellen wegen der stärkeren Aufheizung und des geringeren Luftaustausches einen bioklimatisch belasteten Bereich dar. Offenland wirkt aufgrund der niederen Vegetation als Kaltluftentstehungsgebiet. Bodennahe Kaltluft fließt in Richtung zum tieferen Gelände ab. Innerhalb der Gemeinde gibt es keine hohe Reliefenergie. Aber auch flache, frei liegende Geländekuppen verstärken den Auskühlungseffekt durch Abstrahlung und lassen kalte Luft abfließen. Entlang des Lilograbens und des Großbeerener Grabens ist aufgrund der Topographie deshalb mit einem lokalen Abfluss von Kaltluft zu rechnen. Auch westlich der Ortslage ist im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (2010) eine bedeutende Kaltluftzufuhr dargestellt, die auf freien Flächen (ohne Bebauung und Waldbestand) dem Relief folgt. Die Kaltluft kann sich in Geländesenken sammeln und bei gleichzeitig relativ hoher Luftfeuchte innerhalb der Niederung zu Nebelbildung führen. Niederungen, in denen sich Kaltluft sammelt bzw. staut, sind außerdem früh- und spätfrostgefährdet.

Waldflächen wirken als Filter und reinigen die Luft von Staub und sonstigen Schadstoffen. Waldflächen stellen daher Frischluftentstehungsgebiete bzw. Regenerationsbereiche dar.

Offenlandflächen sind Voraussetzung für die Entstehung von Kaltluft. Gleichzeitig dienen sie dem Luftaustausch, da aufgrund der geringen Oberflächenrauhigkeit eine stärkere Luftbewegung möglich ist.

Nach den Planungshinweisen zum Stadtklima für Berlin (Stadtklimatische Zonen, Umweltatlas) besitzen die unverbauten Flächen der Osdorfer Gemarkung als Kaltluftentstehungsgebiet eine

[134] LRP Teltow-Fläming (2010).

sehr hohe Bedeutung für die Berliner Stadtteile Lichterfelde, Lankwitz und Marienfelde.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass zusammenhängende Waldgebiete wichtige Frischluftentstehungsgebiete sind. Die Gemeinde ist aber als waldarm zu bezeichnen. Die bestehenden Wälder sind daher umso wichtiger. Dieses gilt innerhalb des Gemeindegebietes insbesondere für die Waldgebiete Diedersdorfer Heide, Hölzchen und Bauernbusch. Außerhalb des Gemeindegebietes stellt die Genshagener Heide als zusammenhängendes Waldgebiet ein wichtiges Frischluftentstehungsgebiet im unmittelbaren Umfeld dar.

Nahezu alle offenen Flächen innerhalb der Gemeinde besitzen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für das Gemeindegebiet selbst aber auch für das dicht besiedelte angrenzende Stadtgebiet von Berlin.[135]

Das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Großbeeren sowie die weitgehend abgeschlossene Entwicklung des Güterverkehrszentrums gehören im Vergleich zu den übrigen Flächen der Gemeinde zu den klimatisch belasteten Bereichen, da die Versiegelungsflächen einerseits zu einer Aufheizung der Luft beitragen und gleichzeitig als Zirkulationshindernis wirken.

Allerdings wurde auf übergeordneter Ebene des Gemeindeentwicklungsplans 2020 eine Gebietskulisse entwickelt, in der begrünte Pufferzonen als klimaaktive Flächen zwischen den Bauflächen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. In den Bebauungsplänen zum GVZ wurden Regelungen zur Dach-, Fassaden-, Freiflächen- und Straßenbegrünung (insbesondere Baumpflanzungen) getroffen, die sich positiv auf das lokale Klima auswirken und die negativen Auswirkungen einer Bebauung abmildern sollen. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser erfolgt innerhalb der Baugebiete, so dass sich der Landschaftswasserhaushalt nicht durch die Bebauung verschlechtert.

Diese Maßnahmen waren bereits Bausteine einer Klimaanpassungsstrategie, wie sie zunehmend auch in kommunalen Planungen integriert werden muss, um den Klimafolgen zu begegnen.[136] Neue Bausteine dieser Entwicklungsstrategie sind die Ausweisung klimaneutraler Neubauquartiere (z.B. Heinersdorf Nord und nördliches Ruhlsdorfer Feld) mit Solardachpflicht und energetische Sanierung im Bestand. Auch eine flächensparende Bebauung in kompakter, dichter und höherer Bauweise gehört zu den Zielen, die aus Gründen des Klimaschutzes umgesetzt werden sollen.

6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es ist Ausdruck und Ergebnis der naturräumlichen Bedingungen einerseits und der anthropogenen Nutzungsmuster andererseits. Der Naturraum wird insbesondere durch die geologische Entstehung, Relief, Böden und Wasser geprägt. Die anthropogenen Nutzungsmuster führen zu einer bestimmten Verteilung von Siedlungsflächen, Verkehrsbändern, Land- und Forstwirtschaft. Hinzu kommen die Entwicklung bzw. Änderung der Nutzungen, sodass in der

[135] Landkreis Teltow-Fläming (2010): Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming.
[136] Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz – MLUK (2023): Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, Potsdam.

geschichtlichen Betrachtung bestimmte Landnutzungsformen zu besonderen Kulturlandschaften geführt haben.

Zur Beschreibung des Landschaftsbildes, seiner Qualitäten und Beeinträchtigungen wurden typologisch zusammenhängende Einheiten gebildet. Als Teilflächen wurden

- die Siedlungsflächen,
- die Teltow-Hochfläche,
- der Niederungsbereich des Großbeerener Grabens mit Grünlandnutzung und
- die Rieselfeldbereiche,

die zuletzt aus der Nutzung genommen wurden und deren Struktur bis heute erkennbar ist. Alle Landschaftsbildeinheiten werden durch kleinere und größere Waldflächen gegliedert und strukturiert.

6.8.1 Siedlungsflächen

Siedlungsflächen des Gemeindegebietes untergliedern sich in den Siedlungsschwerpunkt Großbeeren sowie die umliegenden Ortschaften Kleinbeeren, Diedersdorf, Neubeeren, Heinersdorf, Birkholz sowie die kleineren Splittersiedlungen Osdorf und Friederikenhof. Alle Siedlungen Großbeerens besitzen einen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild dörflich geprägten Charakter, wobei der Kernort Großbeeren mit seiner Flächengröße und Einwohnerzahl eine Sonderstellung einnimmt. Neben den unterschiedlichen Wohnquartieren besitzt das Güterverkehrszentrum Berlin Süd (GVZ) eine besondere Stellung innerhalb des Siedlungsgebietes von Großbeeren. Großformatige Produktions- und Lagerhallen bestimmen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Güterverkehrszentrums. Nördlich und westlich werden die Wohnsiedlungen Großbeerens durch einen Grünzug mit Landschaftsparkcharakter vom Güterverkehrszentrum abgeschirmt.

Auch die übrigen Siedlungen innerhalb des Gemeindegebietes zeichnen sich durch Dorfanger mit Einzelbäumen (oft Eiche), den Gebäuden (Kirche, Gutshofanlagen und sonstige Wohngebäude) mit kleinen Vorgärten und Übergangsbereichen zur freien Landschaft aus. Die Übergangsbereiche werden bzw. waren beispielsweise durch Gärten, Obstwiesen und Vorweiden gebildet. Die Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen sind oftmals von Alleen oder einreihigen Baumreihen begleitet.

6.8.2 Teltow-Hochfläche

Der Landschaftsraum gliedert sich durch die beschriebenen Siedlungsgebiete sowie einige größere und zahlreiche kleinere Waldflächen.

Die offene Feldflur der Hochfläche der Teltowplatte ist vorwiegend durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Feldflur wird von zahlreichen Wegen durchzogen, die überwiegend von Gehölzpflanzungen (Alleen, Baumreihen oder Windschutzpflanzungen) begleitet werden. Seit Mitte der 1950er Jahre wurden landschaftsräumlich untypische, oftmals mehrreihige Pappelpflanzungen als Windschutzgehölze angelegt.

Auf den weiträumigen Ackerflächen werden oft Mais und Raps zur Futtermittel- oder Energiepflanzenproduktion angebaut. Teilweise werden aber auch unterschiedliche Getreidesorten oder Spargel angebaut. Als eiszeitliche Relikte befinden sich einige Feldsölle innerhalb der ausgedehnten Ackerflächen.

Die Diedersdorfer Heide stellt das flächenmäßig größte Waldgebiet innerhalb der Gemeinde dar. Sie ist aus verschiedenen naturnahen und naturfernen Waldflächen aufgebaut. Neben reinen Laubholz- und Nadelholzforsten kommen auch Mischholzforsten und z. B. naturnahe Eichen- oder Erlenwaldbestände vor. Sie ist von zahlreichen überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Wegen durchzogen und stellt ein wichtiges Naherholungsgebiet innerhalb der Gemeinde dar.

Den Übergang zur Stadtgrenze Berlins markiert der ehemalige Grenzstreifen, der aufgrund seiner historischen Bedeutung und seines Erscheinungsbildes einen weiteren besonderen Teilbereich innerhalb des Landschaftsraumes der Teltow-Hochfläche darstellt. Der ehemalige Grenzstreifen bildet inzwischen einen schmalen Waldstreifen, der die Kulisse zu den in Berlin angrenzenden Flächen bildet. Hier verläuft gleichzeitig der „Mauerweg“ als durchgehender Fuß- und Radweg.

Der Lilograben, der im nördlichen Gemeindegebiet seinen Ursprung hat und in Nord-Süd-Richtung die Teltow-Platte durchschneidet und in den Großbeerener Graben übergeht, wurde zur Entwässerung der Rieselfelder ausgebaut. Der Graben verläuft in einer natürlichen Geländevertiefung. Aufgrund seiner naturräumlichen Charakteristik bildet die Grabenstruktur ein wichtiges landschaftsbildprägendes Element innerhalb der Gemeinde.

Abgesehen von den Siedlungsbereichen befindet sich die gesamte Hochfläche des Gemeindegebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben".

Die zahlreichen Wegeverbindungen mit begleitenden Gehölzstrukturen untergliedern die weiträumigen Ackerfluren, so dass der Hochfläche der Teltow-Platte insgesamt eine mittlere Erlebnisqualität zugeordnet werden kann. Die Diedersdorfer Heide mit ihren ausgedehnten und unterschiedlich strukturierten Waldflächen besitzt hingegen eine sehr hohe Erlebnisqualität.[137]

[137] Gemeinde Diedersdorf - Amt Blankenfelde Mahlow (1997): Landschaftsplan Diedersdorf - Entwurf, bearb. Durch Natur & Text in Brandenburg GmbH.

6.8.3 Niederungsbereich Großbeerener Graben

Eine weitere typologische Landschaftsbildeinheit des Gemeindegebietes bildet der Niederungsbereich des Großbeerener Grabens. Die Niederung nimmt den gesamten südlichen Bereich des Gemeindegebietes ein und verläuft vom Feuchtwiesenkomplex "Knippling" südwestlich der Ortschaft Großbeeren über die Waldflächen "Bauernbusch" und "Hölzchen" südlich Großbeerens bis hin zu den weiträumigen Grünland- und Weideflächen entlang des Großbeerener Grabens, die südlich von Diedersdorf zusammen mit Restflächen von Erlenbruchbeständen als typische Niederungsstruktur vorkommen.

Die Niederungslandschaft, die von zahlreichen Entwässerungsgräben durchzogen ist, ist durch Grünlandnutzung gekennzeichnet. Die zuvor vorhandenen, kleinteilig-linearen Gehölzstrukturen wurden im Rahmen der Meliorationsmaßnahmen in den 1970er Jahren überwiegend ausgeräumt. Entlang des Großbeerener Grabens befinden sich aber noch alte und zum Teil doppelreihige landschaftsbildwirksame Pappelbestände.

Die zur landwirtschaftlichen Nutzung angelegten Wegeverbindungen befinden sich oftmals entlang der Meliorationsgräben und werden von Erholungssuchenden frequentiert.

Besondere Teilräume innerhalb der Niederung des Großbeerener Grabens bilden die Feuchtwälder „Bauernbusch“ und „Hölzchen“. Die vorhandene Artenzusammensetzung aus mehreren Laubbaumarten und einem reichen Unterwuchs mit eingelagerten Feuchtflächen, Baumgruppen und Gräben erweckt teilweise einen landschaftsparkartigen Charakter.

Eine erhebliche Beeinträchtigung innerhalb des Niederungsbereiches stellt die zwischen Diedersdorf und der Genshagener Heide in Ost-West-Richtung erhöht verlaufende Bahntrasse dar, die sowohl optisch als auch akustisch deutlich in den Landschaftsraum hinein wirkt.

6.8.4 Rieselfelder

Südwestlich Großbeerens befinden sich ehemalige Rieselfeldflächen mit zum Teil noch erhaltenen technischen Einrichtungen. Innerhalb des errichteten Denkmalpfades „Rieselfeld Großbeeren“ steht das technische Denkmal (Standrohr) unter Denkmalschutz.

Charakteristisch für diesen Landschaftsraum ist ein schachbrettartiges Mosaik aus aufgelassenen Absetzbecken, Wall- und Grabenstrukturen. Neben den Wällen wird der Landschaftsraum durch Obstbaumreihen, Hecken und vereinzelten Feldgehölzen strukturiert. Die überwiegenden Flächenanteile innerhalb der ehemaligen Rieselfeldflächen befinden sich in einem Brachestadium. Teilflächen unterliegen einer Grünlandnutzung.

Einen besonderen Teilbereich innerhalb des Landschaftsraumes der Rieselfelder bildet die südwestlich im Gemeindegebiet liegende Waldfläche, die flächendeckend mit Kiefern und vereinzelt mit Birken bestanden ist. Der hügelige Bereich ist von Sandböden geprägt. In

offeneren Bereichen dominieren Trockenvegetationen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Landschaftsbild der Gemeinde aus verschiedenen landschaftlich reizvollen Teilräumen zusammensetzt. Je nach Störungsgrad, Ausstattung und Erlebbarkeit des Naturraumes besitzen die verschiedenen Teilräume bezüglich der Bewertungskriterien Eigenart, Vielfalt und Naturnähe insgesamt mittlere bis hohe Qualitäten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens ergeben sich vor allem im Westen und Südwesten der Gemeinde durch die starke Zerschneidungswirkung der Infrastrukturtrassen der Bahn und der Schnellstraßen sowie durch sonstige Infrastruktureinrichtungen (z.B. Hochspannungsleitungen).

6.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung verstanden. Im Sinne des § 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetzes[138] handelt es sich um bauliche Anlagen (Baudenkmale), technische Anlagen (technische Denkmale) oder Teile solcher Anlagen sowie gärtnerische Anlagen oder sonstige von Menschen gestaltete Teile von Landschaften mit ihren Pflanzen, Frei- und Wasserflächen (Gartendenkmale). An ihrer Erhaltung besteht wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.

Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

Eine wesentliche Untergliederung erfolgt in Bau- und Bodendenkmale.

Großbeeren besitzt eine Denkmallandschaft, die u.a. durch die ehemaligen Rieselfelder, den Mauerweg sowie die Schlachtfelder von 1813 charakterisiert ist. Gleichzeitig ist die vergleichsweise große Zahl an Funden aus der Früh- und Neuzeit sowie dem Mittelalter in Großbeeren und Diedersdorf ein Ausdruck für die Eignung des Landschaftsraums für menschliche Besiedelung. Die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Teltow-Fläming (Stand: 31.12.2021) eingetragenen Denkmale[139] sind in Anlage 1 aufgeführt, z.B. Dorfkirchen und Gutshöfe in Diedersdorf und Kleinbeeren, Rieselfeldanlage mit technischen Einrichtungen, Dorfkirche, Obelisk, Gedenkturm, Wandmalerei im Leibniz-Institut für Gemüse- und Zierpflanzenbau in Großbeeren.

Gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) haben die Verfügungsberechtigten von Denkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren nach

[138] Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 (Nr. 9), S. 215, geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05. März 2024, GVBl/24 Nr.9)).

[139] Denkmalliste Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming (Stand 31.12.2021).

denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Nach § 9 Abs. 2 BbgDSchG überwiegt das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien in der Regel, wenn die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes reversibel und nicht erheblich ist und in die denkmalwerte Substanz nur geringfügig eingegriffen wird. Auch die Errichtung oder Veränderung von Windenergieanlagen steht den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegen, wenn die Windenergieanlagen nicht in der Umgebung eines besonders landschaftsprägenden Denkmals errichtet oder verändert werden.

Neben den nach Denkmalrecht eingetragenen Denkmalen verfügt die Gemeinde über folgende Gedenkstätten und Denkmäler, die i.d.R. nicht oder nur im Zusammenhang im Ensemble denkmalrechtlich geschützt sind:

- Original-Mauerteile mit Gedenktafel (OT Heinersdorf),
- Gedenkstein für das ehemalige Dorf Osdorf (OT Heinersdorf, Osdorfer Straße in unmittelbarer Nähe zur Berliner Stadtgrenze),
- Gedenkstein für das Colberger Regiment auf dem alten Kirchhof hinter der Schinkelkirche in Großbeeren (Obelisk),
- Kriegerdenkmale in Kleinbeeren vor der mittelalterlichen Kirche und in Diedersdorf auf dem Dorfanger.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die nach Durchführung der Planung zu erwartenden generellen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander dargestellt. Die Gesamteinschätzung erfolgt in grundsätzlicher Betrachtung, summarisch und bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.

Die Zuwachs- und Entwicklungsflächen werden außerdem im Hinblick auf ihre Eingriffsrelevanz geprüft. Für die eingriffsrelevanten Zuwachs- und Entwicklungsflächen wird eine individuelle schutzgutbezogene Beurteilung des Bestandes und der möglichen Auswirkungen durchgeführt, aus der sich Beeinträchtigungen und Maßnahmen-Bedarf dem Grunde nach ableiten lassen.

Aufgrund geänderter energiepolitischer und rechtlicher Rahmensetzungen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in der Sitzung der Regionalversammlung vom

17.11.2022 beschlossen, für das Thema Windenergie den Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Daraufhin hat die Gemeinde Großbeeren im Dezember 2022 entschieden, die Darstellung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen im weiteren Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplans nur noch orientiert an die Regionalplanung vorzunehmen und keine eigene Planungskonzeption zu verfolgen.

Zwischenzeitlich hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Sitzung am 06. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ beschlossen. Er verfolgt das Ziel, möglichst kurzfristig einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergienutzung in der Region Havelland-Fläming vorzugeben.

Damit gelten für die Gemeinde Großbeeren die Ziele des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“. Die textlichen und zeichnerischen Festlegungen zu den Gebieten für die Windenergienutzung des in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ werden als Windkraftvorranggebiete nachrichtlich übernommen. Mit der Rechtsgültigkeit des Teilregionalplans bedarf es seitens der Gemeinde keiner weiteren planungsrechtlichen Steuerung der kommunalen Windkraftanlagenstandorte. Daraus resultiert, dass keine eigenen Auswirkungsprognosen oder Bewertungen durch die Gemeinde vorgenommen werden.

Zwischenzeitlich hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft wiederum in ihrer Sitzung am 25.06.2025 den Regionalplan beschlossen. Der Plan weist keine die Gemeinde Großbeeren berührenden Planänderungen auf.

Aus den neuen energiepolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen ergibt sich außerdem eine stark zunehmende Flächennachfrage durch die Planung von Photovoltaik-Anlagen. Die Gemeinden stehen vor der Herausforderung, die Flächen für diese oft stark raumwirksamen technischen Infrastrukturen zum Ausbau erneuerbarer Energien bereitzustellen, bzw. ihre Entwicklung verträglich zu steuern. Daraus entstand das generelle planerische Ziel, in Großbeeren großflächige Freiflächenphotovoltaik in bereits vorbelastete (z.B. versiegelte) und störungsarme Flächen (insbesondere südwestlicher Gemeindebereich und GVZ) zu steuern.

7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2025 laut kommunalem Melderegister 9.584. Für das Prognosejahr 2040 werden im Flächennutzungsplan zwei Szenarien mit 0,9 % pro Jahr (10.959 Einwohnern) und 1,6 % pro Jahr (11.823 Einwohnern) angenommen.

Insgesamt wird die Obergrenze der Bevölkerungsentwicklung bei der starken Wohnraumnachfrage eher durch zu knappe Baulandreserven bestimmt. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit neuem Wohnraum.

Mit neuen Siedlungsausweisungen können im Hinblick auf die Erholungs- und Freizeitnutzung aber auch folgende beeinträchtigende Wirkungen verbunden sein:

- Beseitigung von erholungswirksamen Freiräumen durch Bebauung,
- Beeinträchtigung der Zugänglichkeit zu Freiräumen,

- Erhöhung der Lärm-, Schadstoff- und geruchlichen Belastung durch Zunahme des Kfz-Verkehrs.

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen ist zumeist der Verlust landschaftlich geprägter Freiräume verbunden. Da es sich bei der Neuausweisung der großflächigen Baugebiete in Heinersdorf und Großbeeren überwiegend um eine Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen handelt, die sich derzeit auf intensiv genutzten Ackerflächen befinden, kann die Inanspruchnahme wertvoller Landschaftsbestandteile für die Erholungsnutzung minimiert werden.

Gemäß den Darstellungen der strategischen Lärmkarten der 4. Stufe, die durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg[140] herausgegeben wurden, werden für die neu ausgewiesenen Wohngebiete in Großbeeren (die Gehren, südlicher Teil des Ruhlsdorfer Feld, Teltower Str.) sowie der Planungen (G20) die bestehenden Richtwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten. Die Pegelwerte liegen im Bereich von G 20 im Gesamtlärm 55 - 59 dB(A).

Aufgrund der Aufstellung des Lärmaktionsplanes, basierend auf den strategischen Lärmkarten des Landes sowie durch entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung des Planes, kann dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde zielt mit einer klimaverträglichen Mobilität darauf ab, die Luftqualität zu verbessern, die Lärmemissionen zu reduzieren und damit dem Schutz der menschlichen Gesundheit zu dienen. Deshalb sollen klimagerechte Siedlungsgebiete verkehrsmindernd entwickelt werden, sodass kompakte fuß- und radverkehrsfreundliche Siedlungsstrukturen entstehen und öffentliche Verkehrsmittel optimal erreicht werden können.

7.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können neben der Veränderung der abiotischen Standortfaktoren folgende negativen Wirkungen von Siedlungserweiterungen relevant sein:

- Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsbestände, Verlust von Biotopflächen als Standort für Pflanzen und Lebensraum von Tieren durch Inanspruchnahme und Umnutzung,
- Beeinträchtigung von Biotopen und Populationen durch Veränderung abiotischer Faktoren,
- Verkleinerung bzw. Verinselung von Lebensräumen durch Teilverlust, Störung der Biotopvernetzung, Zerschneidung von Lebensräumen,
- randliche Beeinflussung und Beeinträchtigung von Pflanzenbeständen und Tierpopulationen auf benachbarten Flächen mit der Folge der Verschiebung des Artenspektrums und des Rückgangs der Besiedelungsdichte.

Der Verlust von Biotopflächen durch die Flächeninanspruchnahme und Umnutzung lässt sich

[140] Bericht zu den Lärmkarten des Jahres 2022 für die Gemeinde Großbeeren, Landesamt für Umwelt Brandenburg 2024.

i. d. R. nur vergleichsweise kleinflächig vermeiden (z. B. durch Erhalt wichtiger Vernetzungselemente), die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der genannten Wirkungen ist somit hoch. Die negativen Wirkungen von Bauflächenausweisungen sind zudem dauerhaft, nachhaltig und weitgehend irreversibel. Die randliche Beeinträchtigung von Pflanzenbeständen und Tierpopulationen auf den benachbarten Flächen kann durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. Mindestabstände zu ökologisch sensiblen Bereichen und Begrünungsmaßnahmen zum Außenbereich) reduziert werden.

Für die Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung können folgende Kriterien herangezogen werden:

- naturschutzrechtlicher Schutzstatus einer Fläche (oder eines benachbarten Gebietes),
- Vorkommen hochwertiger Biotopbestände,
- Bedeutung einer Fläche im Biotopverbund.

Von der Erweiterung der Siedlungsflächen sind insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Acker) betroffen. In zwei Erweiterungsbereichen in Heinersdorf überschneidet sich die Planung mit den Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes. Der bisherige Normwiderspruch kann durch eine neue Regelung des § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand geregelt werden (vgl. Ausführungen in Kapitel II 7.8). Beim geplanten Siedlungsstandort handelt es sich um großflächige in Monokultur bewirtschaftete Ackerflächen. Der neue Siedlungsstandort wird großflächig von neuen naturnahen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgeben. Diese neuen Flächen werden den Biotopverbund stärken und die neuen Siedlungsflächen zur freien Landschaft hin als Kulisse abschirmen.

Neue Bauflächen überschneiden sich nicht mit NATURA 2000-Gebieten oder FFH-Lebensraumtypen.

Der in der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans dargestellte Biotopverbund ist nicht durch Erweiterung der Siedlungsflächen betroffen. Hochwertige Biotopbestände im Sinne des § 18 BbgNatSchAG (bzw. § 30 BNatSchG) sind ebenfalls nicht betroffen.

7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

Für die Schutzgüter Boden und Fläche ist grundsätzlich von folgenden Wirkungen mit einer hohen Beeinträchtigungsintensität auszugehen:

- Flächeninanspruchnahme/Verlust durch Versiegelung und Überbauung oder Befestigung,
- Veränderung der Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag oder Verdichtung von Boden,
- Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung,
- Stoffliche Einträge durch Emissionen (Kfz-Verkehr, Energieverbrauch, Hausbrand, gewerbliche Emissionen).

Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens dieser negativen Auswirkungen durch

Siedlungserweiterungen ist hoch. Die Wirkungen sind dauerhaft, nachhaltig und weitgehend irreversibel. Sie lassen sich i. d. R. durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur unwesentlich reduzieren (z. B. durch die Festlegung von wasser- und luftdurchlässigen Flächenbefestigungen).

Von den genannten Wirkungen sind insbesondere folgende Bodenfunktionen betroffen: Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf, Filter und Puffer, Lebensraum von Bodenorganismen und Archiv für Natur- und Kulturgeschichte. Die Versiegelung oder Überbauung von Flächen bewirkt den Verlust der genannten Bodenfunktionen. Bei Befestigungen oder Umnutzung der Fläche ist zumindest von Teilverlusten bzw. Teilbeeinträchtigungen auszugehen.

Die voraussichtlich eingriffsrelevanten Veränderungen sind in Kapitel 10 dargestellt. Bei den eingriffsrelevanten Veränderungen ergibt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 94 ha eine Versieglung im Umfang von ca. 36 ha. Da ein Ausgleich nur zu einem kleinen Teil innerhalb der einzelnen Baugebiete ausgeglichen werden kann, entsteht ein planexterner Bedarf von ca. 25 ha für Versiegelung.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen soll in den nachfolgenden Planungsebenen der Einsatz von Teilversiegelungen mit luft- und wasserdurchlässigen Oberflächen geprüft werden.

7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen auf das Grundwasser und auf Oberflächenwasser möglich. Für das Grundwasser ist von folgenden Wirkungen mit einer hohen Beeinträchtigungsintensität auszugehen:

- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- mögliche Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge insbesondere bei hohen Grundwasserständen und/oder fehlender Überdeckung mit bindigen Substraten,
- Veränderung der Grundwasserdynamik durch Absenken, Einleiten und Ablenken der Grundwasserströmung bei Einbindung in das Grundwasser.

Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens dieser negativen Auswirkungen durch Flächenversiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Niederschlagsversickerung ist hoch, kann aber durch gezielte Versickerung der Niederschläge erheblich reduziert werden, sodass auch die Beeinträchtigungsintensität reduziert werden kann.

Das Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde überlagert den südwestlichen Gemeindebereich mit der Zone IIIb. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind daher die Anforderungen des Trinkwasserschutzes zu beachten. Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind keine zusätzlichen Siedlungserweiterungen vorgesehen.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge oder Änderungen der

Grundwasserfließrichtungen sind nicht absehbar und können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Die negativen Veränderungen können i. d. R. durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden.

7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die möglichen negativen Veränderungen für das Schutzgut Luft lassen sich folgend zusammenfassen:

- Überbauung, Versiegelung oder Befestigung von Freiflächen mit der Folge der Veränderung der lufthygienischen Funktionen der Vegetation (Filterwirkung) durch deren Entfernung,
- Erhöhung der Luftbelastung durch Schadstoffemissionen (insbesondere Verkehr, gewerbliche Emissionen).

Relevant kann die Inanspruchnahme von Freiflächen mit ihren lufthygienischen Ausgleichsfunktionen durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung werden, die sich i. d. R. durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur unwesentlich reduzieren lässt. Der Verlust ist dauerhaft und nachhaltig.

Mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind wesentliche bzw. nachhaltige Emissionsbelastungen hinsichtlich der Luftverschmutzung nicht zu erwarten. Bezüglich der potenziellen zusätzlichen Belastungen (insbesondere bei Ansiedlung neuen Gewerbes) sind gesetzliche Vorgaben, insbesondere zum Schutz bestehender, benachbarter Nutzungen, einzuhalten.

Die Schadstoffemissionen durch Verkehr werden sich mit Umstellung der Fahrzeugflotte auf Elektroantrieb reduzieren. Der Ausbau von Bike & Ride-Anlagen, E-Ladestationen sowie Erweiterung des Angebots an neuen Mobilitätsdienstleistern gehören zum Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) der Gemeinde.

7.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima

Die möglichen negativen Veränderungen lassen sich zusammenfassen wie folgt:

- Überbauung, Versiegelung oder Befestigung von Freiflächen mit der Folge der Veränderung der Verdunstungsrate, der Strahlungsverhältnisse und der klimatischen Funktionen der Vegetation durch deren Entfernung, d. h. Verlust bzw. Beeinträchtigung von lokalklimatisch bedeutsamen Ausgleichsflächen,
- Störung bzw. Behinderung der Strömungsverhältnisse durch Barriereeffekte.

Insbesondere die Inanspruchnahme von unversiegelten Vegetationsflächen mit ihren klimatischen Ausgleichsfunktionen stellt eine besondere Relevanz dar. Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von Flächen lässt sich in der Regel durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur unwesentlich reduzieren. Der Verlust ist dauerhaft und nachhaltig. Mit einer Versiegelung der Flächen ist üblicherweise eine höhere Erwärmung und

Wärmeabstrahlung verbunden, die sich auf die mikroklimatische Situation z. B. lokale Erhöhung der Tagestemperaturen auswirkt.

Dem Klimaschutz kommt in der gemeindlichen Planung eine besondere Rolle zu. Die Gemeinde wird in der Bauleitplanung dazu verpflichtet, besondere Vorkehrungen zum Klimaschutz zu treffen. So werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b) und c) BauGB Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen dargestellt, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dazu gehören insbesondere die dezentrale und zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Ausführungen zur Nutzung regenerativer Energien befinden sich in Kapitel 3.1.

Neubauquartiere wie Heinersdorf Nord und das nördliche Ruhlsdorfer Feld sollen z.B. klimaneutral entwickelt werden. Die öffentliche Beleuchtung wurde auf energiesparendes LED umgestellt.

Jede Erhöhung des Waldanteils führt durch Verdunstungs- und Kühlungseffekte sowie CO_2-Bindung auf allen klimatischen Ebenen zu einer Verbesserung der kommunalen Klima-Resilienz.

7.7 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Mit neuen Siedlungsausweisungen sind grundsätzlich v. a. folgende beeinträchtigende Wirkungen verbunden:

- Veränderung der Oberflächengestalt, Überformung der Landschaft durch technische Formen, Dimensionen oder Materialien, visuelle Störungen,
- Beseitigung erholungs- und erlebniswirksamer Freiräume,
- Beeinträchtigung der Zugänglichkeit zu Freiräumen, Unterbrechung von Sicht- und Wegebeziehungen.

Zum überwiegenden Teil sind die genannten Beeinträchtigungen, die mit einer Bebauung verbunden sind, nicht vermeidbar. Auch hier ist der Verlust dauerhaft und nachhaltig. Visuelle Beeinträchtigungen können aber zumindest teilweise durch landschaftliche Einbindung oder landschaftsangepasste Gestaltung vermieden oder gemindert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können hierzu verbindliche Regelungen festgesetzt werden.

Da sich alle neuen Baugebiete innerhalb oder am Rand vorhandener Siedlungsflächen befinden, sind hochwertige und großflächig zusammenhängende und damit gegenüber Veränderungen besonders empfindliche Landschaftsbereiche nicht betroffen.

Die Gemeinde plant eine Ausweitung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen in bereits technisch vorgeprägten Bereichen, um den Umfang zusätzlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu reduzieren. Dabei orientiert sich diese Flächenauswahl auch an den Positivkriterien der

Gemeinsamen Arbeitshilfe der beteiligten Ministerien des Landes Brandenburg.[141]

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zwar wegen Rückbaubarkeit der PV-Anlagen prinzipiell reversibel. Trotzdem sollen die Flächen durch gestaltende Maßnahmen landschaftlich eingebunden werden, z.B. durch Anlage neuer Gehölz-Strukturen, weil die neuen technischen Strukturen mehrere Jahre optisch wirksam sein werden.

Durch die bestehende Windkraftnutzung wurde bereits das Landschaftsbild technisch überprägt. Bauwerke in Höhe von Windkraftanlagen stellen ein weit sichtbares, technisches Element in der Landschaft dar. Eine erstmalige Aufstellung hat dabei stärkere Auswirkungen als eine Erhöhung innerhalb eines bestehenden Gebiets.

Für die Gemeinde Großbeeren gelten die Ziele des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“.

Der Regionalplan Wind weist für die Gemeinde Großbeeren einen Korridor im südwestlichen Gemeindegebiet aus, der den bestehenden Windpark Großbeeren – Stahnsdorf – Teltow einschließt. Weitere neue Gebiete sind in Großbeeren nicht ausgewiesen.

Zwischenzeitlich ist der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 nach einem 1. Änderungsverfahren am 26.06.2025 beschlossen, der die Gemeinde berührenden Planänderungen aufweist.

In Großbeeren befinden sich vier der Anlagen des Windparks. Drei davon stehen innerhalb des Eisenbahnrings in Großbeeren. Sie haben jeweils 2 MW installierte Leistung und sind seit 2003 in Betrieb.[142] Die Windräder haben eine Nabenhöhe von 100 m. Diese Anlagen sind inzwischen energietechnisch veraltet. Die Standorte der beiden östlichen Anlagen erfüllen die veränderten immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche und Siedlungsabstandsvorschriften nach derzeitiger Rechtslage nur begrenzt. Das energetische Repowering wäre nach § 249 Abs. 3 BauGB trotzdem zulässig. Das Repowering auf alten Standorten außerhalb der Vorranggebiete ist bis zum Ablauf des Jahres 2030 begrenzt. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Genehmigungsbescheid vorliegen, um die Privilegierung nutzen zu können.[143] An der westlichen Gemeindegrenze befindet sich eine weitere 2018 in Betrieb genommene Windkraftanlage mit 141 m Nabenhöhe und 3,45 MW installierter Leistung.

Vom Ausbau der Netzinfrastruktur durch Verstärkung der vorhandenen 220-kV-Leitungen und dem Bau eines Umspannwerkes ist die Gemeinde betroffen.

[141] Land Brandenburg (2023): Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg, gemeinsam herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE), Potsdam.

[142] www.havelland-flaeming.de/ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming; 16.12.2009.

[143] Fachkommission Städtebau und Ausschuss für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung (2023): Arbeitshilfe zum Vollzug des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land (sog. Wind-an-Land-Gesetz) (Arbeitshilfe Wind-an-Land), 03.07.2023.

7.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und sonstige Denkmäler sind in Anlage 1 aufgelistet. Zu den Kulturgütern gehören aber nicht nur denkmalgeschützte bzw. -schutzwürdige Gebäude oder Bodenformationen, sondern auch Elemente der traditionellen Kulturlandschaft, die ehemalige, heute nicht mehr verbreitete Nutzungen dokumentieren (z.B. Rieselfelder). Grundsätzlich möglich sind Beeinträchtigungen durch Zerstörung insbesondere von Bodendenkmalen. Zerstörungen durch Abgrabung und Überbauung wären irreversibel.

Da es sich bei den Bodendenkmalen überwiegend um Siedlungsfunde innerhalb bestehender Siedlungen handelt, sind potenziell bei allen baulichen Eingriffen in den Boden innerhalb oder am Rand der Siedlung Beeinträchtigungen möglich. Diese Auswirkung ist aber auch unabhängig von der Planung möglich.

Nach § 9 Abs.1 BbgDSchG bedarf eine Beeinträchtigung oder Veränderung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dieses gilt auch für naturschutzrechtliche Maßnahmen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG innerhalb von Bodendenkmalen, weil hierbei in Boden eingegriffen wird. Die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien steht gem. § 9 Abs. 2 BbgDSchG hingegen im überragenden öffentlichen Interesse und deshalb i.d.R. Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegen.

Gem. § 11 BbgDSchG sind Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen. Wenn ein besonderes öffentliches Interesse besteht, kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängert werden, wenn eine Bergung und Dokumentation erforderlich sind.

Bei Überschneidung von Bodendenkmalen mit Flächen von Maßnahmen.

7.9 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

7.9.1 Siedlungsflächen

Die Flächen H3, H5 und H20 („Heinersdorf Nord“) liegen vollständig oder zum Teil innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“.[144] Nach § 4 Absatz 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Handlungen verboten, „die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“. Dazu gehören unter anderem:

[144] Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ vom 27. Februar 1998, zuletzt geändert durch Art. 13 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, Nr. 05).

- bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen und
- die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen.

Daraus ergab sich ein Normwiderspruch, der im Rahmen des Verfahrens zu lösen war. Eine Genehmigung konnte nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderlief.

Wegen des früher bestehenden Normwiderspruchs bei den drei genannten Flächen wurde beim Verordnungsgeber (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft – MLUL) eine Voranfrage gestellt. Mit Schreiben vom 26.11.2014[145] teilt der Verordnungsgeber mit, dass die innerhalb des LSG geplanten baulichen Nutzungen im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung stehen.

Von 2015 bis 2025 erfolgte ein intensiver Austausch zwischen dem zuständigen Landesministerium und der Gemeinde, um diesen Normwiderspruch aufzulösen.

Zwischenzeitlich hat sich die Rechtslage für die betroffenen drei Teilflächen geändert.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl. I/25, Nr. 17) enthält unter anderem Änderungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes. Gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Die Abgrenzung der Siedlungszuwachsfläche Heinersdorf Nord wurde entsprechend auf den 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf angepasst. Die Fläche verbleibt weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Unberührt bleiben die Anforderungen des Naturschutzrechts, insbesondere der Eingriffsregelung sowie des Arten- und Biotopschutzes.

Ehemaliger Gutshof Heinersdorf (Fläche H3)

Die bestehende Nutzung hat sich aus der örtlichen Situation des ehemaligen Gutshofes Heinersdorf entwickelt. Das Gelände des ehemaligen Gutshofes wird aktuell gewerblich genutzt. Der Bestand ist durch Bebauung geprägt, die teilweise aus der ehemaligen Nutzung verblieben ist. Die Fläche liegt am Rand der derzeitigen Siedlungsfläche und ist erschlossen, die aktuelle Nutzung ist aber am Standort nicht integriert.

Durch eine Verlagerung des Gewerbebetriebes aus dem innerörtlichen Bereich in Heinersdorf wird auf dem ehemaligen Gutshof ein Wohnflächenpotenzial mit 3,7 ha und ca. 150 Wohneinheiten erschlossen. Die Neuordnung des ehemaligen Gutshofs ist zur städtebaulichen Verknüpfung der alten Ortslage Heinersdorf und der geplanten Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord, zur Reduktion von Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen im Ortskern sowie als Aufwertung und Stärkung von Heinersdorf als

[145] Gesch.Z.: MLUL-4-4612/308+15#236351/2014.

Wohnstandort langfristig städtebaulich erforderlich. Aufgrund der intensiven Nutzung des Areals durch alteingesessene Gewerbebetriebe ist eine Umsetzung kurzfristig nicht zu erwarten.

Insgesamt ist für die Wohnbaufläche eine kleinteilige durchgrünte Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser) vorgesehen, welche die Qualitäten für ein ruhiges und erholsames Wohnen, aufgrund der nahen umgebenden Landschaftsräume, wie dem westlich angrenzenden Gutspark, ermöglicht. Gleichzeitig soll in der städtebaulichen Gestaltung die Lage am Ortskern berücksichtigt werden. Die Fläche ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung bereits erschlossen. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Arrondierung Heinersdorf Nord (Fläche H5)

Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche H5 erfolgt eine städtebauliche Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Heinersdorf. Die Fläche grenzt in östliche und südliche Richtung an die bestehende Wohnbebauung. Auf 0,8 ha sollen ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung über die bestehende Wohnsiedlung ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Fläche grenzt unmittelbar an bebaute Bestandsflächen der Ortslage an. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland (Rinder-Weide) genutzt. Teilweise liegen kleinere Teilflächen zeitweise brach. Auf der Fläche stehen einige Einzelbäume.

Das Landschafts- und Ortsbild ist einerseits durch die angrenzende Nutzung und Bebauung vorgeprägt, andererseits ist das Grundstück vollständig von älteren Gehölzen umgeben, die eine Kulissenfunktion erfüllen. Eine öffentliche Erholungsfunktion besteht innerhalb der Fläche nicht. Östlich grenzen als Kleingarten genutzte Flächen an.

Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord (H20)

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine weitgehend ungegliederte Ackerfläche, die direkt nördlich an den Siedlungskörper Heinersdorf angrenzt.

Diese Siedlungszuwachsfläche stellte im bisherigen Planungsverfahren eine kontrovers beurteilte Planung dar. Die Fläche ist Teil des insgesamt ca. 5.500 ha großen Landschaftsschutzgebiets „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“, weist allerdings im Vergleich zu anderen Teilräumen dieses Schutzgebietes eine naturräumlich und kulturlandschaftlich geringere Wertigkeit auf.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im LSG widerspricht der LSG-VO. Zur Behebung des seit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2012 bekannten Normwiderspruchs zwischen FNP und LSG-VO hat die Gemeinde Großbeeren 2014 und erneut 2025 Anträge gemäß § 10 BbgNatSchAG (Ausgliederung aus dem LSG) bzw. § 4 Abs. 4 LSG-VO (Nicht-Geltung der LSG-VO im Geltungsbereich eines Bauleitplans) gestellt.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) enthält u.a. Änderungen am BbgNatSchAG. So ist gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. In der Konsequenz besteht der oben genannte Normwiderspruch zwischen LSG-VO und FNP seit der Gesetzesnovelle für eine Siedlungserweiterung im 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf nicht mehr[146]. Die Abgrenzung der Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord wurde entsprechend angepasst. Die betroffenen Flächen bleiben Bestandteil des LSG, da keine Änderung der Abgrenzung erfolgt.

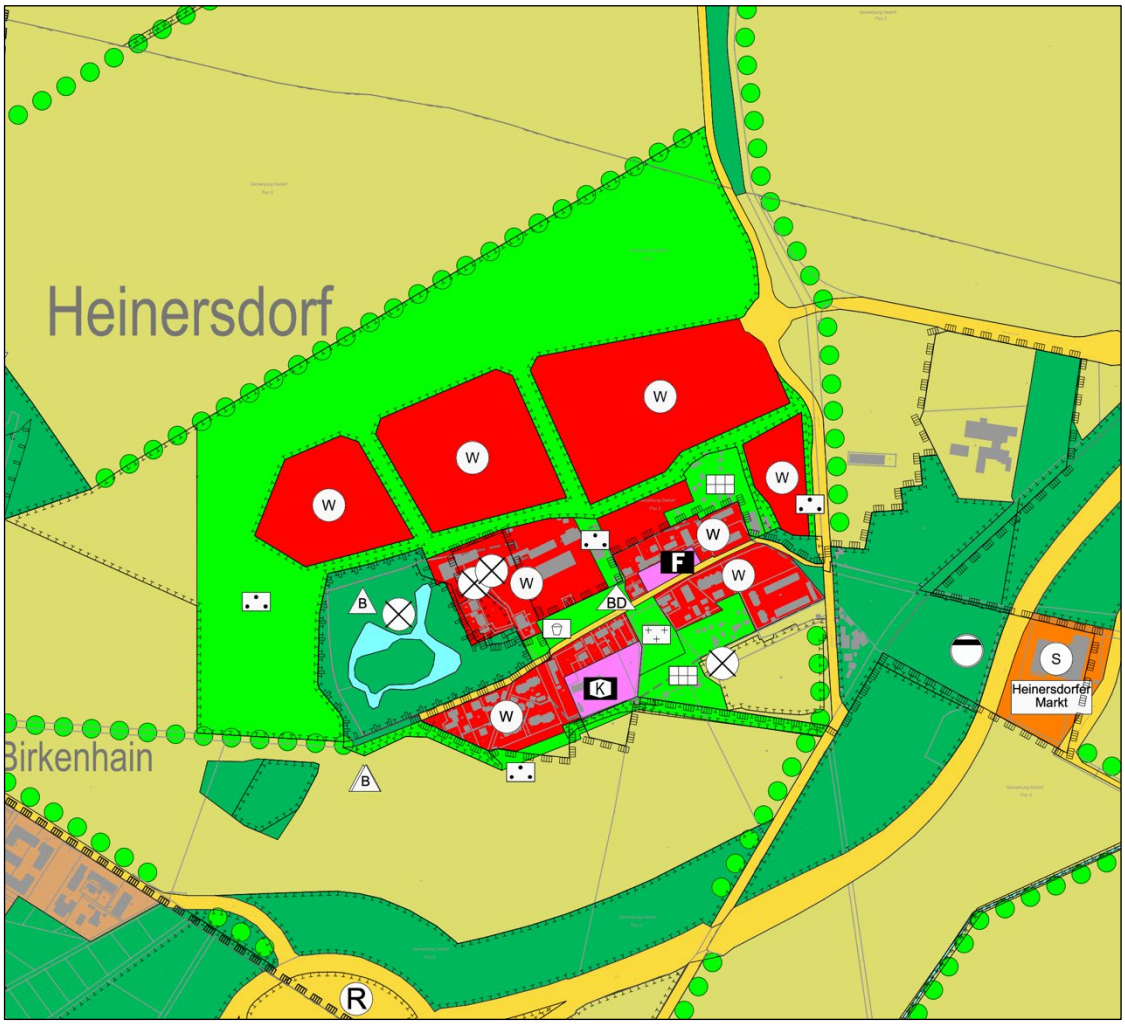
Beim geplanten Siedlungsstandort handelt es sich um großflächige in Monokultur bewirtschaftete Ackerflächen. Die wenigen strukturierenden Landschaftselemente sind ein ca. 20 m breiter Gehölzstreifen als Einfassung der Siedlung Heinersdorf, ein geradliniger etwa 10 m breiter Gehölzstreifen im Abstand von 400 m nördlich der Siedlung und eine nordwestlich des Gutsparks liegende nahezu quadratische Biotop-Insel von ca. 2.300 m² Fläche. Die noch bis weit in die DDR-Zeit vorhandene historische, deutlich kleinteiliger gegliederte Rieselfeldwirtschaft der Berliner Stadtgüter ist heute nicht mehr erkennbar.

Die Flächenkulisse des neuen Siedlungsstandorts wurde an die Regelung gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung mehr bedarf.

Die Arrondierung und eine andere Anbindung der Osdorfer Straße hat sich im Vergleich zur beantragten Planung 2015 mit einer Fläche von ca. 24,4 ha in der aktuellen Darstellung auf ca. 17 ha 2026 verringert.

[146] Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 11.03.2026 vor, die eine Anwendung dieser Regelung auch für einen FNP bestätigt (Dok. Nr.: 113201/2026).

Abbildung 29: Auszug FNP Heinersdorf-Nord Planungsstand 2026 (Quelle: CESA 2026)



Strukturierende topographische Merkmale wie z.B. eine Gehölzkulisse gibt es nur im Bereich des bestehenden Ortsrandes bzw. als neu angelegtes Windschutzgehölz nördlich der Fläche. Nordwestlich des Gutsparks wurde ein naturnaher Trittstein (naturnahe Gehölzpflanzung) für den Biotopverbund angelegt.

Innerhalb der Fläche befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG und keine Waldflächen im Sinne des LWaldG.

Die Grundwassergefährdung wird aufgrund der Grundwasserflurabstände von 10 m und der auftretenden Böden als „mittel“ eingestuft.

Aufgrund des flächigen Zusammenhangs besitzt die Fläche eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Das Landschaftsbild ist durch weiträumig offene Landwirtschaftsflächen geprägt. Der Siedlungsrand von Heinersdorf ist durch eine weitgehend geschlossene Gehölzkulisse markiert.

Da es innerhalb der Fläche sowie auch im weiteren Umfeld keine Wege (Wirtschaftswege) gibt, dient sie nicht der Erholungsnutzung.

Das Konfliktpotenzial muss als hoch bis sehr hoch eingeschätzt werden. Diese Einschätzung trifft auf die meisten Schutzgüter des Naturschutzrechtes zu. Dabei besitzen die Flächen aktuell aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser und Landschaftsbild sind deutlich negative Auswirkungen zu erwarten.

Das Konfliktpotenzial entsteht aus der großflächigen Umnutzung für Wohnbauland, die mit einer entsprechenden Versiegelung von Flächen verbunden ist. Flächenversiegelungen führen gleichzeitig zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung, wenn der Niederschlag nicht vor Ort versickert wird.

Die Siedlungserweiterungsflächen sind derzeit als Ackerflächen genutzt. Die Flächen sind flächendeckend mit einer Acker-Vegetation bedeckt. Die festgestellte Ackerfrucht und die Intensität der Bewirtschaftung sind kein optimaler Lebensraum für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen, die einen eher dauerhaft niedrigrasigen Vegetationsbestand mit Fehlstellen als Habitatstrukturen benötigen, werden unter solchen Bedingungen an einer Brut gehindert.

Die Bebauung in H20 soll sowohl randlich abgrenzende als auch zentral gliedernde Grünverbindungen erhalten. Die zur freien Landschaft hin rahmende Grünfläche, die zur Einfassung des neuen Siedlungskörpers dienen soll, verbleibt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Das Gesamtgebiet wird durch einen breiten rahmenden Grünzug eingefasst. Hier soll die Bildung eines neuen begrünten Ortsrandes vorgegeben werden. Die Teilgebiete sollen darüber hinaus durch Grünzäsuren gegliedert werden. Dieses wird bereits auf Ebene des FNP als planerisches Ziel der Gemeinde vorgegeben.

Eine örtliche Niederschlagsversickerung ist erforderlich, um den lokalen Bodenwasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen. Auf diese Weise kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass das Gewässer im Gutspark in Heinersdorf durch eine veränderte Versickerungsrate beeinträchtigt wird.

Der Gutspark Heinersdorf wird durch einen puffernden Grünzug vom Baugebiet abgegrenzt. Durch die Forstbehörde wurde die Waldeigenschaft festgestellt. Eine Einzäunung ist daher nicht möglich.

Diese Flächen dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation der Wohnbauflächen innerhalb des LSG. Für die Wohngebiete werden Bebauungspläne aufgestellt. Erst auf Ebene der nachgeordneten Planverfahren erfolgt eine weitere Konkretisierung der Flächen und Maßnahmen.

Die rahmende Grünfläche kann wie es in anderen Teilen der Gemeinde erfolgt ist, naturnah gestaltet und extensiv gepflegt werden. Dazu können lockere Gehölz- und Baumpflanzungen sowie Wiesen, die extensiv gemäht werden, gehören. Auch innerhalb der

Landwirtschaftsflächen, die mit einer überlagernden Darstellung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind, soll eine Extensivierung der Landwirtschaft erfolgen. Dazu kann die Umwandlung in extensives Grünland gehören.

Diese Flächen dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation der Wohnbauflächen innerhalb des LSG. Für die Wohngebiete werden Bebauungspläne aufgestellt. Genauere Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die neuen Baugebiete.

Die umfangreichen Grün- und Maßnahmenflächen dienen der Kompensation von Eingriffen. Sie dienen gleichzeitig der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Gutspark.

7.9.2 Photovoltaik

Für Photovoltaik wurde der rechtliche Rahmen angepasst. So sind im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB auf Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne von § 2 b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes[147] mit mindestens zwei Hauptgleisen in einer Entfernung von bis zu 200 Metern Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie privilegiert.

Dies betrifft in der Gemeinde hauptsächlich den trassennahen Bereich des GVZ sowie den südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes, in dem bereits zwei Freiflächenphotovoltaikanlagen umgesetzt sind.

Die Privilegierung erstreckt sich durch § 8 Abs. 3a Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz auch auf Landschaftsschutzgebiete, die nicht gleichzeitig Bestandteil eines Natura 2000-Gebiets im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind. In diesen Bereichen bedarf es keiner naturschutzrechtlichen Genehmigung. Im trassennahen Bereich parallel zur Bahntrasse gibt es nur in einem kleinen Bereich der Rieselfelder eine Überlagerung. Hier sind aber keine neuen Planungen vorgesehen.

7.10 Mögliche Auswirkungen durch Waldentwicklung

Nach Prüfung des Entwicklungskonzeptes gibt es keine Normwidersprüche zwischen den festgestellten Waldflächen und widersprechenden Planungen. Ein Erfordernis für Waldumwandlungen gemäß § 8 LWaldG ergibt sich nicht.

Für die beiden größeren neuen Waldflächen Lückenschluss Diedersdorfer Heide bei Diedersdorf und Waldstreifen entlang B 101n bei Heinersdorf wird im Folgenden eine Einschätzung über die möglichen Auswirkungen vorgenommen. Denn auch der Aufbau neuer Waldflächen im Sinne einer Erstaufforstung kann u.U. zu negativen Auswirkungen bei Natur und Landschaft führen. Darum ist z.B. ab bestimmten Flächengrößen bei Erstaufforstungen zu prüfen, ob gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine UVP-Pflicht besteht (z.B. standortbezogene Vorprüfung ab 2 ha bis 20 ha gemäß UVPG). Dieses wäre bei den folgenden

[147] Ausnahmen gelten demnach für funktional getrennte, private und Stadtbahn-Strecken.

großflächigen Erstaufforstungen in der Umsetzung zu prüfen.

Bei Erstaufforstungsflächen handelt es sich i.d.R. um landwirtschaftlich genutzte oder ehemals genutzte Flächen, die eine ökologische Funktion aufweisen. Die Erstaufforstungen gemäß § 9 LWaldG bedürfen i.d.R. einer forstrechtlichen Genehmigung, bei der die Belange der Allgemeinheit und u.a. das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist.

Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die Neubewaldung nach ökologischen Grundsätzen naturnah und sukzessive erfolgt, damit die Aufforstungs-Maßnahmen gleichzeitig als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG anerkannt werden können. Die Aufwaldungsflächen sollten strukturiert mit Lichtungen und gestuften Waldrändern angelegt werden. Es sollte geprüft werden, ob sich die Flächen für eine Sukzession eignen.

Lückenschluss Diedersdorfer Heide bei Diedersdorf
Die Flächengröße beträgt ca. 7,7 ha und liegt in einem Bereich, in dem auch in der Vergangenheit bereits Maßnahmen zum Lückenschluss bzw. der Anbindung der Waldbestände um die Diedersdorfer Heide erfolgt sind. I.d.R. wurden die Flächen östlich des Weges nicht komplett flächig und in einem Zuge mit Forstgehölzen bepflanzt. Vielmehr wurden größere Pflanzflächen ergänzt durch Baumreihen angelegt, die von Sukzessionsfluren umgeben sind. Langfristig soll sich hieraus eine Waldfläche entwickeln, die auch Bestandslücken aufweisen kann. Die neuen Waldflächen westlich des Weges sollten in ähnlicher Weise angelegt werden.

Die Fläche ist aktuell als Acker genutzt. Sie bietet daher insbesondere für Offenlandvögel grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum. Eine Besiedelung insbesondere durch Feldlerchen kann nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind Ackerflächen mit geschlossener und dichter Vegetationsschicht ab einer bestimmten Pflanzenhöhe für die bodenbrütende Feldlerche, die offene Fehlstellen in der Vegetation benötigt, nicht geeignet. Auch Waldkulissen führen zu einer Verdrängung von Feldlerchen, die weder Gehölzkulissen noch Einzelbäume in ihren Revieren tolerieren. Die Fläche stellt also im Bestand keinen optimalen Lebensraum für diese Offenlandart dar. Für alle anderen möglichen Offenland-Tierarten, auch für Vogelarten kann sich bei einer naturnahen Gestaltung mit Sukzessionsflächen die Lebensraumeignung verbessern. Eine nachhaltige Veränderung der Artzusammensetzung ist erst nach einem Wachstum der Gehölze zu erwarten. Diese Entwicklung stellt aber keine Beeinträchtigung dar.

Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Alle Maßnahmen müssen mit der Verordnung vereinbar sein. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen. Für alle anderen Schutzgüter des Naturschutzrechtes sind Verbesserungen zu erwarten.

Die über die Flächen verlaufende 110 kV-Leitung stellt keinen Widerspruch zu einer Nutzung als Wald dar.

Waldstreifen entlang B 101n bei Heinersdorf.
Die Maßnahme besteht aus zwei größeren Teilflächen entlang der B 101n und hat einen Umfang von ca. 13,6 ha.

Beide Teilflächen sind als Acker genutzt. Auch diese Fläche bietet grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für Offenlandvögel, potenziell insbesondere für Feldlerchen. Auch für

diese Flächen wird durch einen naturnahen Waldaufbau eine Verbesserung für die Schutzgüter des Naturschutzrechtes erwartet. Hier profitiert insbesondere das Landschaftsbild, da das technische Bauwerk der Bundesstraße abgeschirmt wird.

7.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bzw. den Belangen des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, stellt folgende Übersicht dar.

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	**Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern**
Mensch/Bevölkerung Gesundheit Wohn- und Wohnumfeldfunktion	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft als Lebensgrundlage Anthropogene Vorbelastungen hinsichtlich der anderen Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche (z. B. Lärm)
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/Bestandsklima, Wasserhaushalt), Spezifische Tierarten / -gruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ - komplexen
Pflanzen Biotopschutzfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) sowie von der Besiedlung durch Tierlebensgemeinschaften Anthropogene Vorbelastung von Biotopen
Biologische Vielfalt	Abhängigkeit der Vielfalt von biotischen und abiotischen Randbedingungen, als wichtigste Voraussetzung für eine Besiedlung durch Tiere und Pflanzen sowie Ökosystem- und Funktionsdiversität, Flächengröße und Vernetzung i. d. R. Begrenzung durch anthropogene Nutzungen
Boden und Fläche Standortfunktion Speicher- und Reglerfunktion Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde Natürliche Ertragsfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope / Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodentiere, Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstofftransportmedium hinsichtlich der

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
	Wirkpfade Boden-Pflanze, Boden-Wasser, Boden-Mensch Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs Anthropogene Vorbelastung des Bodens Versiegelung von Flächen
Oberflächengewässer Lebensraumfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit des ökologischen Zustands von Auenbereichen (Morphologie, Vegetation, Tiere, Boden) von der Gewässerdynamik Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Tieren und Pflanzen) Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/Nutzung) Gewässer als Schadstofftransportmedium hinsichtlich der Wirkpfade Gewässer-Pflanzen, Gewässer-Tiere, Gewässer-Mensch Anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
Grundwasser Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von hydrogeologischen Verhältnissen und Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, Faktor für Bodenentwicklung Grundwasserdynamik und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern (Lilograben-Nuthe-System) Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers
Luft lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (u. a. lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tallagen) Luft als Schadstofftransportmedium hinsichtlich der Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-Mensch, anthropogene lufthygienische Vorbelastungen
Klima Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktion	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tiere Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Luftaustausch	Ausgleichsfunktion von Relief, Vegetation/Nutzung und großen Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich Anthropogene Vorbelastungen des Klimas
Landschaft und Erholungsfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Geologie, Boden, Vegetation/Nutzung, Oberflächengewässer und kulturellem Erbe Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschaftsbild und Zugänglichkeit Anthropogene Vorbelastung des Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	Abhängigkeit von Relief, Geologie, Boden, Wasserhaushalt und Klima Anthropogene Vorbelastungen hinsichtlich konkurrierender Raumnutzungen mit den anderen Schutzgütern
Natura 2000 Gebiete	Anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo-Prognose)

Grundlage der Status quo-Prognose ist die Entwicklung des Umweltzustands ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Großbeeren, die durch die Fusion von ehemals selbstständigen Gemeinden bzw. Ortsteilen Großbeeren, Heinersdorf (ehemals Osdorf) und Diedersdorf sowie der Ansiedlungen des Güterverkehrszentrums (GVZ) Berlin Süd Großbeeren gekennzeichnet ist, hat seit der Mitte der 1990er Jahre einen starken Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Zielsetzung der Gemeinde Großbeeren über die Steuerung einer bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht umsetzbar.

Die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Veränderungen sowie deren Auswirkungen und zukünftige Nutzungsansprüche könnten demnach nicht im ausreichenden Maße Berücksichtigung finden. Die Nichtdurchführung der Planung würde der Gemeinde die Möglichkeit nehmen, die neuen Anforderungen in übergeordneter Betrachtung aufzunehmen und in geeigneter Weise strategisch abzustimmen. Weiterhin wäre die planerische Vorbereitung der Beseitigung städtebaulicher Fehlstellen und Lücken nicht möglich.

Die Vielzahl der Maßnahmen sowie deren Auswirkungen auf die Siedlungs- und Landschaftsstruktur erfordern zur städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets die

Aufstellung des Flächennutzungsplans. Die Notwendigkeit zur Aufstellung geht einher mit den gestiegenen Anforderungen an den Natur- und Umweltschutz.

9. Weitere Anforderungen und Auswirkungen

9.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Flächennutzungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanungen ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

9.2 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

9.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigung

Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

9.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt und Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es keine erheblich emittierenden Industrie- und Gewerbebetriebe. Aber sowohl innerhalb als auch im unmittelbaren Umfeld der Gemeinde (Berlin und Ludwigsfelde) befinden sich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß BImSchG. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass alle Unternehmen im Rahmen der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit Vorkehrungen getroffen haben, schwere Unfälle sowie eine erhebliche Verschmutzung von Luft und Wasser zu vermeiden.

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es Gewässer, die gemäß Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) als hochwassergefährdet eingestuft wurden. Es handelt sich dabei um den Großbeerener Graben im südlichen Gemeindegebiet im Bereich der tief liegenden Landwirtschaftsflächen (Nutzung als Grünland). Die

Eintrittswahrscheinlichkeiten sind mittel (Wiederkehrintervall 100 Jahre) oder gering (Wiederkehrintervall 200 Jahre). Das überflutete Gebiet erstreckt sich in südliche Richtung außerhalb des Gemeindegebietes auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Blankenfelde-Mahlow mit Überflutungshöhen bis zu 1 m an den tiefsten Stellen. Siedlungsflächen sind nicht betroffen.

Der südöstliche Gemeindebereich liegt in der Einflugschneise des BER. Potenziell besteht hier ein höheres Risiko für Unfälle, die vom Flugbetrieb ausgehen.

9.5 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Konkrete Aussagen zu den eingesetzten Techniken und Stoffen sind auf dieser Planungs-Ebene nicht möglich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

10. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsermittlung

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für nicht vermeid- oder minderbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten.

10.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zunächst ist für alle Planungen zu prüfen, ob sie vermieden oder gemindert werden können.

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden bezogen auf ihre Darstellung im FNP zusammenfassend dargestellt. In der folgenden Übersicht sind bei allen Änderungsflächen zu berücksichtigende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgelistet, die als fachlicher Standard bei unterschiedlichen Verursachern angesehen werden können. Sie sollten im Zuge der Plandurchführung (verbindliche Bauleitplanung bzw. Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren) fest- bzw. umgesetzt werden.

Alle Maßnahmen wirken i.d.R. multifunktional für mehrere Schutzgüter gleichzeitig.

Flächen-darstellung	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Siedlungs-flächen (inkl. Grünflächen)	- Sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen/ -materialien auf Baustellen, - Einhaltung von ökologisch begründeten Bauzeiten, - Erhalt ökologisch hochwertiger Biotope, - Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bspw. Baumbeständen), - Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf das absolut notwendige Maß (Minimierung des Versiegelungsgrades), - Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze, Fußwege, Lagerflächen u. ä. (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden), - Reduzierung der Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen auf das unbedingt erforderliche Maß, - Erhalt von Gewässern und Gewässerschutzstreifen bzw. Renaturierung naturferner Gewässerabschnitte, - weitestgehender Erhalt hochwertiger Biotopbestände (insbesondere Gewässer und Gehölze) auch innerhalb der Siedlungsbereiche, - Einhaltung von Mindestabständen zu Waldflächen oder zu angrenzenden, ökologisch sensiblen Biotopkomplexen, - Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers, - landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung der neuen Siedlungsgebiete, - Verwendung natur- und kulturraumtypischer Pflanzenarten, - Minimierung von Stoffeinträgen, insbesondere durch extensive Pflege der zukünftigen Grünflächen, Ausschluss boden- und grundwassergefährdender Nutzungen/ Ausschluss bestimmter Nutzungsarten im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in empfindlichen Bereichen, Verwendung geprüften Materials für Bodenaufschüttungen, - Anpassung der Höhe und Dichte der Bebauung sowie der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude an die

Flächen-darstellung	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
	Durchlüftungserfordernisse, - Dachflächenbegrünung ebener oder flach geneigter Dächer (insbesondere bei Dachflächen von Gewerbehallen, Garagen und Carports) wenn möglich mit Retentionsfunktion, - falls erforderlich: Festsetzung von Emissionsbeschränkungen für Betriebe oder technische Anlagen, Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Schallschutzbauwerke), - Erhalt vorhandener Grünverbindungen
Verkehrs-flächen	- Sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen/ -materialien auf Baustellen - Einhaltung von Bauzeiten/ Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bspw. bei Baumbeständen), - Erhalt ökologisch hochwertiger Biotope, - Reduzierung der Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen auf das unbedingt erforderliche Maß, - Erhalt von Gewässern und Gewässerschutzstreifen, - Weitestgehender Erhalt sehr hoch- bzw. hochwertiger Biotopbestände, Berücksichtigung von Vernetzungsbeziehungen/ Verbundlinien (Biotopverbund), - Einhaltung von Mindestabständen zu Waldflächen oder zu angrenzenden, ökologisch sensiblen Biotopkomplexen, - Eingrünung, - Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort oder auf angrenzenden Flächen.
Photovoltaik	- Nutzung von Flächen mit geringen naturschutzrechtlichen Restriktionen, - Nutzung von Flächen, die bereits bebaut und versiegelt sind (z.B. Gebäude, Parkplätze, befestigte Flächen und Verkehrstrassen),

Flächen-darstellung	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
	- Nutzung von bereits beeinträchtigten Flächen entlang von Leitungs-, Bahn- und Straßentrassen, - Nachnutzung gewerblich-industrieller Flächen und Deponieflächen (wie bereits auf der Aschedeponie erfolgt).

Die wichtigste Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme für den Bereich besonderer Artenschutz ist die generelle Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Gemäß § 44 BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Vorhaben zu beachten. Aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen ergibt sich i.d.R. die Einhaltung artspezifischer Schonzeiten, die zu Bauzeitregelungen z.B. für die Fällung von Bäumen, die Beseitigung von Vegetationsbeständen oder den Abriss von Gebäuden führen können (vgl. Kapitel II 11.2).

10.2 Eingriffsermittlung

Nicht vermeid- oder minderbare erheblich negative Auswirkungen sind als naturschutzrechtlicher Eingriff einzustufen und unterliegen der Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Im Rahmen der Planung ist daher eine Ermittlung und Bewertung der möglichen naturschutzrechtlichen Eingriffe durchzuführen.

Zunächst erfolgt eine Prüfung der geplanten Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen, die über den Bestand hinausgehen. Des Weiteren werden Planungen betrachtet, die aktuell in der Gemeinde betrieben werden. Dazu gehören die Erweiterung des Golfplatzes sowie die neuen Bereiche für Freiflächen-Photovoltaik.

Für die eingriffsrelevanten Planungen werden individuelle Beschreibungen und Bewertungen in Datenblättern (Anlage 4) vorgenommen. Dazu wurden die für den Landschaftsplan (Stand 2015) angefertigten „Steckbriefe“ verwendet und fortgeschrieben. Die aktuelle Ermittlung und Bewertung des Eingriffs wird in den fortgeschriebenen Datenblättern vorgenommen.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 13ff BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine erste Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe möglich. Aufgrund des Maßstabes und der Aussagenschärfe sind die zu treffenden Einschätzungen aber nur dem Grunde nach möglich.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder wenn sie bereits vorher zulässig waren, z. B. auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne oder nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Dieser Hintergrund, also eine vorhandene Bebauung oder eine planungsrechtlich mögliche Bebauung, wird bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Die im Rahmen von abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren oder Planfeststellungsverfahren festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden nur nachrichtlich in der Planung dargestellt. Bei aktuell laufenden planungsrechtlichen Verfahren, in denen über naturschutzrechtlichen Eingriff und Ausgleich entschieden wird, wird davon ausgegangen, dass der Eingriff zwar abschließend im jeweiligen Verfahren behandelt und eine Kompensation verbindlich festgesetzt wird. Die eingriffsrechtliche Prüfung erfolgt im FNP-Verfahren daher nur überschlägig und dem Grunde nach, um die Bedarfsprognose für die Gemeinde zu einem bestimmten Zeitpunkt zu ermitteln und prüfen zu können, ob die insgesamt dargestellten Maßnahmenflächen dem Grunde nach für die neuen Entwicklungen ausreichend sein werden. Festlegungen und Zuordnungen werden hierdurch nicht getroffen. Die jeweiligen planungsrechtlichen Verfahren bleiben hiervon unberührt.

Eingriffsrelevante Änderungsbereiche

Für die einzelnen Änderungs- und Erweiterungsbereiche wird im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Konfliktbetrachtung individuell festgestellt, ob die Planung im Sinne von § 13 ff BNatSchG eingriffsrelevant ist. Gleichzeitig wird in einem gemeinsamen Datenblatt die Umweltprüfung nach § 2a BauGB in überschlägiger Form für die jeweiligen Planungen durchgeführt. Diese Datenblätter befinden sich in der Anlage 4.

Eine überschlägige Bewertung der betroffenen Schutzgüter erfolgt nur für die eingriffsrelevanten Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen. Die Bewertung der Schutzgüter im Hinblick auf die einzelnen Planungen erfolgt anhand einer einfachen Bewertungsmatrix nach Wertstufen.

Eine Bewertung erfolgt nur für solche Flächen, die nach heutigem Stand der Planung voraussichtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Ergänzend wird eingeschätzt, inwiefern die prognostizierbaren Eingriffe gemäß § 15 (2) BNatSchG ausgleich- und ersetzbar bzw. weder ausgleichbar noch ersetzbar sind. Hier werden gleichzeitig die Eingriffsumfänge, der mögliche Umfang der plangebietsinternen Kompensationsmöglichkeiten und der darüberhinausgehende externe Bedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Die potenziell zu versiegelnde Fläche kann nach gegenwärtigem Stand der Planung im Flächennutzungsplan nur geschätzt werden. Es wird dabei von Vergleichswerten (bezogen z. B. auf die GRZ) bzw. den ersten Planungsansätzen ausgegangen. Aufgrund des Planungsmaßstabes und des fehlenden Konkretheitsgrades kann der Kompensationsbedarf nicht abschließend ermittelt werden. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung[148] sind detaillierte Angaben und Berechnungen notwendig. Daher können in dieser Maßstabsebene lediglich Größenordnungen angegeben werden, um dem Grunde nach zu ermitteln, ob eine Kompensation der Eingriffe möglich ist.

Für die Bereiche, für die Eingriffe zu erwarten sind, wird der Umfang des Eingriffs dem Grunde nach ermittelt. Dafür werden Annahmen getroffen. Dabei wird für Wohngebiete pauschal im Sinne einer Worst-Case-Annahme eine GRZ von 0,4 und für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 mit einer jeweiligen Überschreitung von 50 v. H. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angenommen (d.h. 60 % bzw. 80 % der Gesamtfläche). Die Darstellung zusätzlicher Gewerbegebiete, die über die bestehenden oder laufenden Bebauungsplanverfahren hinausgehen, wird gemäß BauNVO mit 80 % angenommen. Der zu ermittelnde Wert kann entsprechend der Darstellungsgenauigkeit nur eine Größenordnung abbilden.

Die Darstellung der eingriffsrelevanten Flächenveränderungen bezieht sich auf den Bestand. Abgeschlossene Verfahren müssen nicht mehr geprüft werden. Ein Überblick der Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen (Planung) mit Nummerierung befindet sich in Plan 2.

Bei laufenden B-Planverfahren wird, wie bereits dargestellt, angenommen, dass die Planung zwar eingriffsrelevant ist, der Eingriff aber abschließend im jeweiligen Verfahren geprüft wird und im FNP der Eingriffsumfang dargestellt und der Kompensationsbedarf nur überschlägig ermittelt wird. Dabei wird der Kompensationsbedarf aus den vorliegenden Bilanzierungen der Verfahrensstände übernommen (z.B. G14, G15 und die Erweiterung des Golfplatzes).

Die innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen (KES) festgesetzten Ergänzungsflächen ermöglichten mit Erstellung des jeweiligen Plans erstmals einen naturschutzrechtlichen Eingriff, für den im Rahmen des Verfahrens eine Eingriffsbewertung und eine Kompensation neuer Eingriffe erfolgte. Eine Anpassung der Satzungen ist nicht vorgesehen. FNP-Änderungsbereiche sind also auch nicht eingriffsrelevant, wenn sie sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden (z.B. G16.1, H2.2, H3 und H7), da sie die Fläche zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die damaligen, bisher unbebauten Änderungsflächen berücksichtigt worden sein muss. Für das Umstrukturierungsgebiet H22 an der Mahlower Straße in Heinersdorf kann ebenfalls angenommen werden, dass eine Bebauung der Grundstücke und damit auch die naturschutzrechtlichen Eingriffe bereits erfolgt sind und eine Eingriffsrelevanz durch die erstmalige Darstellung als Mischgebiet für den FNP nicht entsteht, obwohl es nicht innerhalb

[148] Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

einer KES liegt.

Für alle neuen Photovoltaik-Anlagen (R1 und R2) sind Bebauungsplanverfahren nach geltendem Recht neu durchzuführen. Es gibt hier kein bestehendes Planungsrecht aus alten Verfahren. Darum soll der Versiegelungsumfang gemäß Gemeinsamer Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächen (PV-FFA) des Landes Brandenburg (2023) für die Aufständerung auf bis zu 5 % begrenzt werden. Dieser Ansatz wird in diesem Rahmen überschlägig bei der folgenden Eingriffsermittlung angenommen und für alle dargestellten Flächen angesetzt.

Für die gesamte Erweiterungsplanung des Golfplatzes wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich nutzungsbedingt in die Grünflächen der Golfplatzflächen und in eine Sonderbaufläche für bauliche Erweiterungen aufgliedert. Die Sonderbauflächen beziehen den Bestand planungsrechtlich ein. Vollständig neu wird die Golfspielfläche als Grünfläche (N2) auf einer bisherigen Ackerfläche angelegt. Hier wurde geprüft, welche eingriffsrelevanten Veränderungen zu erwarten sind. Dazu wurde die aktuelle Golfplatz-Planung, die die planinternen Aufwertungsmöglichkeiten bereits enthält, in die Bilanz eingestellt.

Für den Ausbau der Osdorfer Straße (V1) und den Ausbau der Anschlussstelle Süd an B 101 (V2) werden jeweils eigenständige Genehmigungsverfahren (Plangenehmigung bzw. Planfeststellung) durchgeführt, die jeweils alle naturschutzrechtlichen Erfordernisse (inkl. Eingriff) abdecken.

Im Rahmen des deutschlandweiten Ausbaus der Hochspannungsstromnetze plant der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz eine „Netzverstärkung Teltow-Fläming“ als größeres, zusammenhängendes Infrastrukturvorhaben. Dies umfasst in einem ersten Schritt einen Ersatz der 220-kV-Leitung Thyrow – Kleinziethen (Schönefeld) durch eine 380-kV-Leitung. In einer weiteren Ausbaustufe werden eine Netzerweiterung durch das östliche Gemeindegebiet in Richtung Berlin – Lichterfelde und die Errichtung eines ca. sieben bis acht ha großen Umspannwerks im Raum zwischen Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow angedacht. Diese Maßnahme müsste innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ umgesetzt werden. Für Standort- und Trassenführungsplanungen liegen verschiedene Alternativen vor, aus denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Vorzugsvariante erarbeitet wird. Die Gemeinde Großbeeren hat sich eindeutig für die „Variante Süd“ ausgesprochen. Am 13.03.2024 fand die Antragskonferenz zur Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens statt. Die Gemeinde Großbeeren ist bestrebt, die mit dieser Planung voraussichtlich einhergehenden, erheblichen negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naturgüter und die Lebensqualität der drei berührten Ortsteile Diedersdorf, Heinersdorf und Kleinbeeren durch eine frühzeitige und kooperative Abstimmung mit den Planungsträgern abzumildern.

In der folgenden Tabelle sind alle Entwicklungsflächen der aktuellen Flächenkulisse aufgelistet.

Tabelle 14: Übersicht aller Entwicklungsflächen mit Eingriffsrelevanz für den FNP

	Flächenbezeichnung der Änderungsbereiche	geplante Darstellung im FNP/ sonstige Planungen oder Vorhaben	Größe	Bemerkungen zum Verfahren und Planungsrecht/ realer Bestand	Eingriffs-relevanz für FNP-Darstellung i.S.v. § 1a (3) BauGB	zu erwartende, kompensations-pflichtige Versiegelung (ha) bzw. andere Eingriffe, Verfahrensrechtliche Hinweise	Betroffenheit Schutzgebiete, sonstige Anforderungen
G - Großbeeren							
G13	Großbeeren Mühlengrundstück	Wohnen	0,8	liegt innerhalb KES/ gewerblich genutzte Fläche	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
G14	Großbeeren Einzelhandel	Sondergebiet	1,3	laufendes B-Planverfahren „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ (Standort Einzelhandel)	ja	im laufenden B-Planverfahren wurde Bedarf ermittelt	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen Bedarfsprognose aus dem B-Planverfahren
G15	Großbeeren Schulcampus	Sondergebiet	3,3	laufendes B-Planverfahren „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“ (Standort Schul-Campus)	ja	im laufenden B-Planverfahren wurde Bedarf ermittelt	Bedarfsprognose aus dem B-Planverfahren naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
G16.1	Großbeeren Bahnhofstraße/ Dorfaue	Mischgebiet	0,5	liegt innerhalb KES/ Bestand Grünfläche, Brachfläche, Wiese	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
G16.2	Großbeeren Gutshof/ Dorfaue	Wohnen	0,6	laufendes B-Planverfahren, eingriffsrelevanter Außenbereich	ja	im laufenden B-Planverfahren wurde Bedarf ermittelt	Bedarfsprognose aus dem B-Planverfahren naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
G16.3	Großbeeren Ruhlsdorfer Str.	Wohnen	0,5	laufendes B-Planverfahren, eingriffsrelevanter Außenbereich	ja	Im laufenden B-Planverfahren wurde Bedarf ermittelt	Bedarfsprognose aus dem B-Planverfahren naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen

	Flächenbezeichnung der Änderungsbereiche	geplante Darstellung im FNP/ sonstige Planungen oder Vorhaben	Größe	Bemerkungen zum Verfahren und Planungsrecht/ realer Bestand	Eingriffs-relevanz für FNP-Darstellung i.S.v. § 1a (3) BauGB	zu erwartende, kompensations-pflichtige Versiegelung (ha) bzw. andere Eingriffe, Verfahrensrechtliche Hinweise	Betroffenheit Schutzgebiete, sonstige Anforderungen
G16.4[149]	Großbeeren Am Sportplatz/ Am Wiesengrund	Wohnen	1,6	Kleiner nördlicher Teilbereich liegt in KES und laufendem B-Planverfahren, größter Teilbereich liegt im Außenbereich wird neu beplant	ja	bis zu 60 % der Gesamtfläche: 0,96 ha	Geschützte Biotope angrenzend
G20	Großbeeren Nördl. Ruhlsdorfer Feld	Wohnen	17,8	Landwirtschaftliche Nutzung, Spielfeld (Bolzplatz)	ja	bis zu 60 % der Gesamtfläche: 10,68 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
G21	Großbeeren August-Bebel-Str.	Wohnen	1,1	Liegt nicht innerhalb der KES/ Kleingärten, Private Gärten	ja	bis zu 60 % der Gesamtfläche: 0,66 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
GH1	Großbeeren Industriepark West Ludwigsfelde	Gewerbe	3,6	Brache Genehmigung nach § 35 (2) BauGB erforderlich	ja	bis zu 80 % der Gesamtfläche: keine Bestandsversiegelung anrechenbar ca. 2,88 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen Waldflächen angrenzend werden nicht beansprucht

[149] Grau hinterlegte Zeilen für eingriffsrelevante Bereiche mit Datenblatt (und kein laufendes B-Planverfahren).

	Flächenbezeichnung der Änderungsbereiche	geplante Darstellung im FNP/ sonstige Planungen oder Vorhaben	Größe in ha	Bemerkungen/ realer Bestand	Eingriffs-relevanz für FNP-Darstellung i.S.v. § 1a (3) BauGB	zu erwartende, kompensations-pflichtige Versiegelung (ha) bzw. andere Eingriffe, Verfahrensrechtliche Hinweise	Betroffenheit Schutzgebiete, sonstige Anforderungen
D - Diedersdorf							
D9	Getränkehersteller	Gewerbe	3,1	B-Plan rechtswirksam, Brache,	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
D10	Diedersdorf Ökozentrum	Sondergebiet	22,3	landwirtschaftliche Nutzung/Brache und Grünflächen, B-Plan rechtswirksam	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
D20	Diedersdorf Kleinteilige Versorgung	Sonderbaufläche „Kleinteilige Versorgung“	2,6	landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Brache	ja	bis zu 80 % der Gesamtfläche: 2,08 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen,
H - Heinersdorf							
H2.1	Kita Erweiterung	Gemeinbedarf	0,2	liegt innerhalb KES	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
H2.2	Heinersdorfer Straße Ost	Wohnen	0,6	liegt innerhalb KES, Grünfläche (Wiese), kleinteilige Bebauung	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
H3	Heinersdorf Gutshof	Wohnen	3,7	Liegt innerhalb KES, Gewerbe	nein		Liegt teilweise innerhalb LSG; Anforderungen gem. § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG werden eingehalten, Genehmigung nicht erforderlich In der weiteren Planung ist ein Schutzabstand von 10 m zum Naturdenkmal (ND Einzelbaum einhalten)

	Flächenbezeichnung der Änderungsbereiche	geplante Darstellung im FNP/ sonstige Planungen oder Vorhaben	Größe in ha	Bemerkungen/ realer Bestand	Eingriffs-relevanz für FNP-Darstellung i.S.v. § 1a (3) BauGB	zu erwartende, kompensations-pflichtige Versiegelung (ha) bzw. andere Eingriffe, Verfahrensrechtliche Hinweise	Betroffenheit Schutzgebiete, sonstige Anforderungen
H.4.1	Heinersdorf Birkenhainer Ring Nord	Mischgebiet	9,8, davon Zuwachsfläche 1,9	Bestehendes B-Plan-Gebiet mit Planungsrecht wird durch neuen B-Plan überplant Gemischte Nutzung	nein, Teilgebiet mit bestehendem Planungsrecht		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
H4.2	Heinersdorf Birkenhainer Ring Süd/West	Wohnen	5,1	Bestehendes B-Plan-Gebiet mit Planungsrecht wird durch neuen B-Plan überplant, Flächenkulisse für Bebauung und neue Maßnahmen wird geringfügig erweitert Gemischte und landwirtschaftliche Nutzung	geringfügig	im laufenden B-Planverfahren wurde ermittelt, dass die Flächenkulisse zwar verändert wird, aber neue Bauflächen und neue Maßnahmenflächen festgesetzt werden, Maßnahmen im Geltungsbereich decken den internen Bedarf. Externer Bedarf besteht nicht	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
H4.3	Kita Birkenhain	Sonderbau	0,3	Bestehendes B-Plan-Gebiet mit Planungsrecht wird durch neuen B-Plan überplant Fläche für Gemeinbedarf	nein, Teilgebiet mit bestehendem Planungsrecht		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen

	Flächenbezeichnung der Änderungsbereiche	geplante Darstellung im FNP/ sonstige Planungen oder Vorhaben	Größe in ha	Bemerkungen/ realer Bestand	Eingriffs-relevanz für FNP-Darstellung i.S.v. § 1a (3) BauGB	zu erwartende, kompensations-pflichtige Versiegelung (ha) bzw. andere Eingriffe, Verfahrensrechtliche Hinweise	Betroffenheit Schutzgebiete, sonstige Anforderungen
H5	Heinersdorf Am Gutshof	Wohnen	0,8	Grünland	ja	bis zu 60 % der Gesamtfläche: 0,48 ha; LSG betroffen	Liegt innerhalb LSG; Anforderungen gem. § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG werden eingehalten, Genehmigung nicht erforderlich
H6	Heinersdorf Feuerwehr	Feuerwehr	0,3	liegt innerhalb der KES	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
H7	Heinersdorfer Straße	Wohnen	0,5	liegt innerhalb KES, gemischte Nutzung	nein		naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
H20	Heinersdorf Nord	Wohnen	17,0	landwirtschaftliche Nutzung	ja	bis zu 60 % der Gesamtfläche: 10,2 ha; LSG betroffen	Liegt innerhalb LSG; Anforderungen gem. § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG werden eingehalten, Genehmigung nicht erforderlich
H22	Heinersdorf Mahlower Str.	Mischgebiet	2,9	Gewerbliche Nutzung, Wohnen	nein	bis zu 80 %, 2,32 ha, ist bereits überwiegend versiegelt und als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
N - Neubeeren							

	Flächenbezeichnung der Änderungsbereiche	geplante Darstellung im FNP/ sonstige Planungen oder Vorhaben	Größe in ha	Bemerkungen/ realer Bestand	Eingriffs-relevanz für FNP-Darstellung i.S.v. § 1a (3) BauGB	zu erwartende, kompensations-pflichtige Versiegelung (ha) bzw. andere Eingriffe, Verfahrensrechtliche Hinweise	Betroffenheit Schutzgebiete, sonstige Anforderungen
N1	Gewerbehof Neubeeren	Gewerbegebiet	1,9	landwirtschaftliche Nutzung, Brache; Lagerhalle und Wohnnutzung angrenzend	ja	bis zu 80 % der Gesamtfläche: ca. 1,33 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
N2	Golfplatz Erweiterung	Grünfläche	20,28	Erweiterungsfläche landwirtschaftliche Nutzung	ja	im laufenden B-Planverfahren wurde Bedarf ermittelt	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen Bedarfsprognose aus dem B-Planverfahren
N3	Golfplatz	Sonderbaufläche	1,7	Funktionsgebäude und Stellplätze für Golfplatz	ja	im laufenden B-Planverfahren wurde Bedarf ermittelt	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen Bedarfsprognose aus dem B-Planverfahren
R1	Heidering Photovoltaik	Sondergebiet	9,3	Brache	ja	Annahme 5 % 0,46 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
R2	Heidering Photovoltaik	Sondergebiet	11,2	Brache	ja	Annahme 5 %, 0,56 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen
V - Verkehrsflächen							
V1	Ausbau Osdorfer Str.	Verkehrsfläche	3,5	landwirtschaftliche Fläche, nichtförmliche Planung gem. § 38 Abs. 1 Satz 2 BbgStrG	nein	Wurde in Plangenehmigungsverfahren geklärt	LSG betroffen
V2	Anschlussstelle Süd	Verkehrsfläche	2,9	landwirtschaftliche Fläche, Planfeststellung	nein	Wurde in Planfeststellungsverfahren geklärt	naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen

Für die eingriffsrelevanten Flächen wird eine eingriffsbezogene Konfliktanalyse in individuellen Datenblättern angefertigt und die relevanten Rechtsthemen zusammenfassend dargestellt.

Die Inhalte aus dem Landschaftsplan wurden geprüft, im Datenblatt aktualisiert und ggf. für die naturschutzrechtliche Konfliktanalyse fortgeschrieben. Gleichzeitig erfolgt die Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB.

In den Datenblättern zu den eingriffsrelevanten Änderungs- und Erweiterungsbereichen (vgl. Anlage 4) werden die sich aus einer Voreinschätzung ergebenden Erkenntnisse dargestellt. Diese sind jedoch maßstabsbedingt eher unspezifisch. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Bauantrags-Ebene werden i. d. R. genauere Untersuchungen erforderlich.

Hinweise zum Artenschutz erfolgen nur in allgemeiner Form, da es zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vertiefte Ausführungen für die einzelnen relevanten Flächen gibt.

Wenn Wald im Sinne des § 2 LWaldG durch die Änderungs- oder Erweiterungsbereiche betroffen sein sollte, wird darauf in den Datenblättern hingewiesen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder einer Bauantragstellung können dann Umwandlungsanträge gemäß § 8 LWaldG erforderlich werden. Dieses ist aber nicht der Fall.

Die Flächenbezeichnung entspricht den Erläuterungen des Flächennutzungsplans.

Die Bewertung der Schutzgüter im Hinblick auf die einzelnen Planungen erfolgt anhand einer einfachen Bewertungsmatrix nach Wertstufen. Die folgende Tabelle stellt die Bewertungsstufen innerhalb der Bewertungsmatrix dar.

Alle Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen werden in der Bewertungstabelle dargestellt. Eine Bewertung erfolgt nur für solche Flächen, die nach aktuellem Stand der Planung voraussichtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Ergänzend wird eingeschätzt, inwiefern die prognostizierbaren Eingriffe gemäß § 15 (2) BNatSchG ausgleichbar, ersetzbar bzw. weder ausgleichbar noch ersetzbar sind.

Alle Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen werden in der Bewertungstabelle dargestellt. Eine Bewertung erfolgt nur für solche Flächen, die nach heutigem Stand der Planung voraussichtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Ergänzend wird eingeschätzt, inwiefern die prognostizierbaren Eingriffe gemäß § 15 (2) BNatSchG ausgleichbar, ersetzbar bzw. weder ausgleichbar noch ersetzbar sind.

Aufgrund des Planungsmaßstabes und des teilweise fehlenden Konkretheitsgrades kann analog zur Ermittlung der möglichen Eingriffe der Kompensationsbedarf nicht abschließend ermittelt werden. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)[150] sind detaillierte Angaben und Berechnungen notwendig. Daher können

[150] Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand Januar 2009.

in dieser Maßstabsebene lediglich Größenordnungen angenommen werden, um dem Grunde nach zu ermitteln, ob eine Kompensation der Eingriffe möglich ist.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für die Umsetzung der Planung Bebauungspläne erstellt werden müssen oder andere Verfahren erforderlich sind. In diesen Verfahren werden die auftretenden Konflikte detailliert erfasst und unter Beteiligung der Naturschutzbehörden die naturschutzrechtlichen Erfordernisse festgelegt. In der auf FNP-Ebene möglichen überschlägigen Ermittlung wird die Annahme getroffen, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen für aufwertende Maßnahmen (insbesondere Gehölzpflanzungen) zur Verfügung stehen und damit ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation innerhalb der Baugebiete erbracht werden kann.

D. h. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lässt sich ein Anteil von mindestens 10 % des Baugebietes durch ökologische Aufwertung (z. B. naturnahe flächige Gehölzbepflanzung, Einzel- und Straßenbaumpflanzungen) als Kompensationsfläche herrichten. Es soll weiterhin davon ausgegangen werden, dass Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, die i. d. R. durch Entsiegelungen, Bepflanzungen und Nutzungsextensivierungen erfolgen, für alle beeinträchtigten Schutzgüter positive Effekte erzielen werden.

Die Datenblätter für neue Planungen bzw. Flächen befinden sich in der Anlage 4.

Bei den Neuplanungen der Golfplatz-Erweiterung wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen, dass bei gemeinsamer Betrachtung der beiden Teilflächen N2 und N3 eine Kompensation aller Schutzgüter über Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung sowie Aufwertung durch Gehölzpflanzung und Umwandlung von Acker in extensives Grünland) möglich ist.

Bei den neuen Solarflächen wird angenommen, dass die Gesamtfläche so groß ist, dass intern ausreichend große Flächen zur Kompensation der vergleichsweise kleinen Kompensationsbedarfe zur Verfügung stehen.

Für die laufenden Bebauungsplanverfahren gibt es teilweise fortgeschrittene Planungen mit Bilanzierung und festgelegten planinternen und -externen Maßnahmen (vgl. Anlage Plan 8). Wenn sich die planexternen Maßnahmen nicht innerhalb des Gemeindegebietes befinden, werden sie in der folgenden Übersicht nicht mehr in die neue FNP-Bilanz aufgenommen. Für die gemeindexternen Maßnahmen wurden z.B. bereits Vereinbarungen mit Dienstleistern geschlossen und eine rechnerische Berücksichtigung der Maßnahmenbedarfe ist dann nicht mehr erforderlich (G14, G15).

Tabelle 15: Zusammenfassung des Eingriffsumfangs und des Kompensationsbedarfs

Flächen-Nr.	Bezeichnung	Fläche des Gesamtgebietes in ha	Potenzielle Versiegelung in ha	Fläche der internen Kompensationsmaßnahmen in ha (10 % der Fläche)	Baugebietsinternes Defizit (nach Abzug der internen Kompensationsmöglichkeiten) in ha
G14	Großbeeren Einzelhandel	1,3	1,0	-	1,0 Flächenpool gemeindeextern
G15	Großbeeren Schulcampus	3,3	2,2	0,015	2,1 Flächenpool gemeindeextern
G16.2	Großbeeren Gutshof Dorfaue	0,6	0,48	0,48 im Umfeld	kein Defizit
G16.3	Großbeeren Ruhlsdorfer Str.	0,5	0,3	0,0	0,3
G16.4	Am Sportplatz/ Am Wiesengrund	1,6	0,96	0,16	0,8
G20	Großbeeren, Nördliches Ruhlsdorfer Feld	17,8	10,68	1,78	8,9
G21	Großbeeren, Wohnen August-Bebel-Str.	1,1	0,66	0,11	0,55
GH1	Großbeeren, Industriepark West Ludwigsfelde	3,6	2,88	0,36	2,52
D20	Diedersdorf, kleinteilige Versorgung	2,6	2,08	0,26	1,82
H5	Heinersdorf, Am Gutshof	0,8	0,48	0,08	0,4
H20	Heinersdorf, Heinersdorf Nord	17,0	10,2	1,7	8,5

Flächen-Nr.	Bezeichnung	Fläche des Gesamtgebietes in ha	Potenzielle Versiegelung in ha	Fläche der internen Kompensationsmaßnahmen in ha (10 % der Fläche)	Baugebietsinternes Defizit (nach Abzug der internen Kompensationsmöglichkeiten) in ha
N1	Neubeeren, Gewerbehof Neubeeren	1,9	1,52	0,19	1,33
N2 + N3	Neubeeren, Golfplatz-Grünflächen-Erweiterung und Sonderbaufläche	20,28 + 1,7 gesamt 21,98	ges. 1,93	ges. 3,8	kein Defizit
R1	Heidering Photovoltaik	9,3	0,46	0,93	kein Defizit
R2	Heidering, Photovoltaik	11,2	0,56	1,12	kein Defizit
Gesamt		94,58	36,39	10,985	25,12

Zusammenfassend lässt sich für die aufgelisteten Flächen feststellen, dass sich unter Zugrundelegung der genannten Rahmenbedingungen ein neuer, eingriffsrelevanter Versiegelungsumfang mit den Flächen laufender Bebauungsplanverfahren von 36,39 ha ergibt, der nur z.T. innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche von Bebauungsplänen kompensiert werden kann. Der Umfang der innerhalb der Geltungsbereiche kompensierbaren Eingriffsumfänge wird auf ca. 10,98 ha geschätzt (entspricht als planinterne Option jeweils 10 % der Zuwachs- und Entwicklungsflächen). Es verbleibt überschlägig ein Kompensationsdefizit von 25,12 ha für Neuversiegelung, das außerhalb der Geltungsbereiche (extern) nachgewiesen werden muss.

10.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die Darstellung von neuen Maßnahmen und Maßnahmenflächen ist zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanung erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass der zukünftige naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf dem Grunde nach durch geeignete, neue Maßnahmen abgedeckt werden kann. Sie stellen in diesem Maßstab noch keine flächenkonkrete Ausweisung dar. Es werden auch keine eigentumsrechtlichen Fragen geklärt. Sie dienen insbesondere der Identifikation fachlich geeigneter potenzieller Flächen und Maßnahmen, die aus dem Landschaftsplan übernommen und fortgeschrieben wurden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. D. h., dass bei allen Flächen, die auf Grundlage geltenden Planungsrechts (rechtskräftiger Bebauungsplan) oder nach § 34 BauGB bebaubar sind bzw. auf denen bereits in der Vergangenheit ein Eingriff stattgefunden hat, eine naturschutzrechtliche Kompensation nicht erforderlich ist. In der tabellarischen Auswertung wird auf eine bereits vorhandene Beeinträchtigung (insbesondere Versiegelung) bzw. die Möglichkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB oder nach gültigem Bebauungsplan hingewiesen, soweit dieses im Einzelfall möglich und relevant ist.

Aufgrund des Planungsmaßstabes und des teilweise fehlenden Konkretheitsgrades kann analog zur Ermittlung der möglichen Eingriffe der Kompensationsbedarf nicht abschließend ermittelt werden. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)[151] wären detaillierte Angaben und Berechnungen notwendig. Daher können in dieser Maßstabsebene lediglich Größenordnungen angegeben werden, um dem Grunde nach zu ermitteln, ob eine Kompensation der Eingriffe möglich ist. Auch für den Kompensationsumfang können nur Annahmen getroffen und Größenordnungen ermittelt werden.

Die Maßnahmenflächen werden überschlägig (orientiert an der HVE) ins Verhältnis gesetzt, da unterschiedliche Maßnahmengruppen unterschiedliche Aufwertungseffekte erreichen. Dem Grunde nach wird die Größenordnung für eingriffsrelevante Neuversiegelung auf Böden allgemeiner Funktionsausprägung ermittelt.

Für diese kann überschlägig eine Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1, eine naturnahe flächige Gehölzpflanzung (einschließlich Neuaufforstung) oder Umwandlung eines Ackers in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2, angerechnet werden. Orientiert an der Umwandlung von Grünland von Intensiv- in Extensivgrünland wird auch der ökologische Umbau vorhandener, nicht naturnaher Waldflächen im Verhältnis 1 : 3 angerechnet.

Folgende Kompensations-Verhältnisse werden für unterschiedliche Maßnahmetypen (vgl. Anlage Plan 9) angenommen:

[151] Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Stand Januar 2009.

Tabelle 16: Maßnahmenpotenzial (Fläche)

Art der Maßnahme	Fläche in ha	Kompensationsverhältnis (Versiegelung / Maßnahme) nach HVE	anrechenbare Fläche in ha unter Berücksichtigung des Anrechnungsverhältnisses (Anteil)
Entsiegelung	0,31	1 : 1	0,31
naturnahe Gehölzentwicklung flächig und linear	3,47	1 : 2	1,73
Neuaufforstung naturnaher Mischwald auf Acker, Rieselfeld	47,60	1 : 2	23,80
Umwandlung von Acker und Rieselfeld in Extensivgrünland, Ackerrandstreifen	120,26	1 : 2	60,13
Waldumbau (von Nadel- zu naturnahem Mischwald)	121,89	1 : 3	40,63
naturnaher Gewässerrandstreifen, Gewässerrenaturierung, Röhrichtentwicklung in Feuchtgebiet	17,32	1 : 2	8,65
Gesamt	310,85		135,25

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für die Umsetzung der Planung Bebauungspläne erstellt werden müssen oder andere Verfahren erforderlich sind. In den jeweiligen Verfahren werden die auftretenden Konflikte detailliert erfasst und unter Beteiligung der Naturschutzbehörden die naturschutzrechtlichen Erfordernisse, die sich z.B. aus der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG ergeben, festgelegt. In der überschlägigen Ermittlung auf der übergeordneten FNP-Ebene wird die Annahme getroffen, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen für aufwertende Maßnahmen (insbesondere Gehölzpflanzungen) zur Verfügung stehen und damit ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation innerhalb der Baugebiete erbracht werden kann. Auch Gewerbegebiete sind zu maximal 80 % bebaubar, so

dass 10 % der Grundstücksfläche als ökologische Aufwertung nicht unrealistisch erscheint. In üblichen Wohngebieten könnte eher mehr ökologisch hochwertige Fläche umgesetzt werden.

Neben dem Bedarf an neuen und zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gibt es für viele Flächen innerhalb der Gemarkung bereits zahlreiche Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) vertraglich gebunden, planfestgestellt oder in Bebauungsplänen festgesetzt wurden (insgesamt 468,30 ha). Es werden u.a. Maßnahmenflächen dargestellt, für die die Stadtgüter Berlin vertraglich gebundene Kompensationsmaßnahmen mitgeteilt haben oder als Potenzialfläche vorschlagen.[152] Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 779,15 ha (entspricht einem Flächenanteil von ca. 15 %).

10.3.1 Maßnahmen-Potenzial

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung könnte ein Anteil von mindestens 10 % des Baugebietes durch ökologische Aufwertung (z. B. naturnahe flächige Gehölzbepflanzung, Einzel- und Straßenbaumpflanzungen, naturnahe Waldentwicklung) als jeweils planinterne Kompensationsfläche hergerichtet werden. Es soll weiterhin davon ausgegangen werden, dass Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, die i. d. R. durch Entsiegelungen, Bepflanzungen und Nutzungsextensivierungen erfolgen, für alle beeinträchtigten Schutzgüter des Naturhaushalts positive Effekte erzielen werden und damit multifunktional wirksam sind. In der Regel ist auch davon auszugehen, dass sich die Maßnahmen auch positiv auf das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion auswirken.

Nach Ermittlung der Erweiterungsflächen ergibt sich ein neuer und zusätzlicher naturschutzrechtlicher Kompensations-Bedarf für Zuwachs- und Erweiterungsflächen aller relevanten Bebauungspläne von ca. 36,39 ha Neuversiegelung, der nur zu einem kleinen Teil innerhalb der Geltungsbereiche z.B. durch Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann (ca. 10,98 ha). Der überwiegende Flächenanteil ist planextern zu kompensieren (ca. 25,12 ha).

Im FNP wird eine Flächenkulisse für Flächen für Maßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB aufgebaut. Sie beinhaltet zum einen alle bereits festgesetzten und gebundenen Flächen aus anderen Verfahren oder Planungen. Da diese Flächen nicht mehr für neue Eingriffe zum Kompensationsausgleich angerechnet werden können, müssen neue und zusätzliche Flächen identifiziert und dargestellt werden.

Dabei geht es auf dieser Planungsebene nur um die grundsätzliche Möglichkeit von Maßnahmen. Die konkrete Lösung mit Flächenzuordnung muss der verbindlichen Bauleitplanung bzw. anderen Genehmigungsplanungen vorbehalten bleiben. Im Flächennutzungsplan-Verfahren ist zu prüfen, welche Flächen gegebenenfalls fachlich geeignet sind. Es muss davon ausgegangen werden, dass zumindest teilweise auch landwirtschaftlich genutzte Flächen (inkl. der ehem. Rieselfelder) für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. für landwirtschaftliche Extensivierung oder Neuaufforstung) umgenutzt werden. Es wird aber auch die ökologische Aufwertung

[152] Daten überreicht von Frau Reuter, Berliner Stadtgüter GmbH am 26.02.2024.

bestehender Waldflächen vorgeschlagen. Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um Maßnahmenvorschläge, die aus Sicht von Natur und Landschaft ökologisch sinnvoll und im Sinne eines „Suchraumes“ für potenziell geeignete Flächen zu verstehen sind. Eigentumsverhältnisse werden in diesem Rahmen nicht geprüft.

Für die Siedlungserweiterung von Heinersdorf Nord (H20) kann das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) für Planungen im LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ angewendet werden. So bedarf es gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung. Im Rahmen der früheren Abstimmungen mit dem Verordnungsgeber (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) waren wegen des räumlichen Zusammenhangs die umgebenden Agrarflächen und der Gutspark Heinersdorf als mögliche Kompensationsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfohlen worden.

Aus der überschlägigen Ermittlung für den FNP ergab sich ein Kompensationsdefizit nach Abzug der internen Maßnahmen von 10,98 ha, das nicht innerhalb der Baugebiete umgesetzt werden kann. Im Umfeld des neuen Wohngebietes wird eine Flächenkulisse mit Maßnahmen unterschiedlicher Art im Umfang von insgesamt ca. 32 ha (ohne Berücksichtigung der Aufwertungsverhältnisse für unterschiedliche Maßnahmenarten) dargestellt, die dem Bedarf unmittelbar zugeordnet werden kann. Für die erforderlichen Bebauungsplanverfahren wird darum auf der Ebene des FNP die Empfehlung gegeben, die hier dargestellten Maßnahmenflächen zusammen mit dem Baugebiet in einem zusammenhängenden Geltungsbereich zu entwickeln.

Alle Maßnahmen sind grundsätzlich nur mit Zustimmung der Eigentümer und Nutzer möglich.

Ein Teil der vorgeschlagenen Maßnahmenflächen befinden sich innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des FFH-Gebietes „Genshagener Busch“. Mögliche Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen müssen dabei im Einklang mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes, die im Rahmen einer FFH-Managementplanung formuliert wurden, umgesetzt werden.

Alle Maßnahmen wirken für verschiedene Schutzgüter multifunktional.

Bei einem ermittelten Kompensationsbedarf für Neuversiegelung im Umfang von 25,12 ha kann ein anrechenbares neues Kompensationspotenzial von 135,25 ha angenommen werden, das rechnerisch ein ausreichendes Flächenpotenzial darstellt.

Ein forstrechtlicher Umwandlungsbedarf besteht nicht, daher sind keine forstrechtlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich, obwohl auch Potenzial für neue Waldflächen besteht.

Abschließend erfolgt in Plan 10 eine Differenzierung bereits umgesetzter bzw. gebundener Flächen (grün) sowie potenzieller Flächen (gelb) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

10.3.2 Neue Waldflächen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde hat im Bestand einen Waldanteil von ca. 15,6 % ihrer Gesamtfläche. Nach forstpolitischen Kriterien ist sie als waldarm einzustufen. Zur Entwicklung einer Landschaftskulisse, zum Aufbau eines Biotopverbundes sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe kann der Aufbau naturnaher Waldflächen dienen. Aus diesen Gründen gehört die Erhöhung der Waldflächen auch zu den Entwicklungszielen in der Gemeinde. Der Waldanteil soll erhöht werden.

Ein Bedarf für forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus den neuen Planungen nicht. Die Flächen werden im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan abgeleitet oder wurden von den Berliner Stadtgütern vorgeschlagen.

Es handelt sich dabei um einen Lückenschluss im Waldgebiet der Diedersdorfer Heide bei Diedersdorf und einen neuen Waldstreifen entlang B 101n bei Heinersdorf in zwei Teilbereichen (Plan 7).

Für diese beiden Flächen wird im Folgenden eine Einschätzung über die möglichen Auswirkungen vorgenommen. Denn auch der Aufbau von Waldflächen kann u.U. zu negativen Auswirkungen von Natur und Landschaft führen. Bei Aufwaldungsflächen handelt es sich i.d.R. um landwirtschaftlich genutzte oder ehemals genutzte Flächen, die eine ökologische Funktion aufweisen. Die Neubewaldung von Flächen ist daher im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass die Neubewaldung nach ökologischen Grundsätzen naturnah und sukzessive erfolgt, damit die Maßnahmen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen anerkannt werden können. D.h. es sollte auf kompakte Aufforstungen, die in einem Arbeitsgang erfolgen, verzichtet werden. Vielmehr sollten kleinteilig strukturierte Flächen aufgebaut werden, die sowohl offene Bereiche, als auch kleinflächige Aufforstungen enthalten. Waldränder sollten gestuft und strukturreich angelegt werden. Die Flächen könnten auch Sukzessionsbereiche mit Initialpflanzungen enthalten.

Gemäß Anlage 1 UVP-Gesetz sind bei Erstaufforstungen zwischen 2 ha und 20 ha standortbezogene Vorprüfungen durchzuführen.

Lückenschluss Diedersdorfer Heide bei Diedersdorf

Die Flächengröße beträgt ca. 7,7 ha und liegt in einem Bereich, in dem auch in der Vergangenheit bereits Maßnahmen zum Lückenschluss bzw. der Anbindung der Waldbestände um die Diedersdorfer Heide erfolgt sind. I.d.R. wurden die Flächen nicht komplett flächig und in einem Zuge mit Forstgehölzen bepflanzt. Vielmehr wurden größere Pflanzflächen ergänzt durch Baumreihen angelegt, die von Sukzessionsfluren umgeben sind. Langfristig soll sich hieraus eine Waldfläche entwickeln, die auch Bestandslücken aufweisen kann. Die neuen Waldflächen sollten in ähnlicher Weise angelegt werden.

Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Alle Maßnahmen müssen mit der Verordnung vereinbar sein. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen. Für alle anderen Schutzgüter des Naturschutzrechtes sind Verbesserungen zu erwarten.

Waldstreifen entlang B 101n bei Heinersdorf

Die Maßnahme besteht aus zwei größeren Teilflächen entlang der B 101n und hat einen Umfang von ca. 13,6 ha.

Beide Teilflächen sind als Acker genutzt. Auch für diese Flächen wird durch einen naturnahen Waldaufbau eine Verbesserung für die Schutzgüter des Naturschutzrechtes erwartet. Hier profitiert insbesondere das Landschaftsbild, da das technische Bauwerk der Bundesstraße abgeschirmt wird.

11. Artenschutzrechtliche Betrachtung

11.1 Rechtlicher Rahmen

Nach der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung[153] muss sich die Gemeinde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Wenn auf solche Konflikte hingewiesen wird, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Bauantrags-Ebene werden i. d. R. genauere Untersuchungen erforderlich, um Aussagen zu Vorkommen und möglichen Maßnahmen treffen zu können. Grundsätzlich gilt der besondere Artenschutz überall und ist bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In den folgenden Ausführungen soll eine artenschutzrechtliche Betrachtung allgemeiner artenschutzrechtlicher Fallkonstellationen vorgenommen werden.

Im besonderen Artenschutz nach § 44ff BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

[153] Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, bearb. durch Dr. E. Scharmer und Dr. M. Blessing (Stand 13.01.2009).

Für neue Änderungs- und Zuwachsflächen wird hier eine Einschätzung zur artenschutzfachlichen Konfliktlage vorgenommen und auf dieser Ebene erkennbare rechtliche Anforderungen dargestellt. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass für diese Bereiche Bebauungspläne aufgestellt werden müssen, die den Rahmen für artenschutzfachliche Untersuchungen und rechtliche Bewertungen bilden.

Unter das besondere Artenschutzrecht fallen neben allen europäischen Brutvogelarten und Säugetieren alle heimischen Arten (z. B. alle Fledermausarten, Fuchs und Maulwurf). Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien geschützt. Bei den Wirbellosen sind fast alle Bienen, einige Libellen und Großlaufkäfer sowie Waldameisen geschützt. Bei den Farn- und Blütenpflanzen gehören alle Orchideen zu dieser besonders geschützten Gruppe. Ein strenger Schutz gilt z.B. für die Arten des Anhangs II in Brandenburg. Für diese Arten sollen eigene Schutzgebiete ausgewiesen werden. Dazu gehören z.B. 4 Fledermausarten, Biber, Fischotter und Wolf als Säugetiere und Kamm-Molch sowie Rotbauchunke unter den Amphibien und Reptilien. In diese Gruppe gehören auch 10 Fische und 6 Käfer, darunter Eremit, Heldbock und Hirschkäfer. Auch 3 Libellen-Arten, 3 Schmetterlings-Arten und 4 Weichtiere unterliegen diesem Schutz. In Brandenburg stehen außerdem 8 Höhere Pflanzen auf der Liste, darunter die Sumpf-Engelwurz.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten prinzipiell auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Von den Verboten kann nur unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG gewährt werden. Es ist vorher zu prüfen, ob nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden können, die das Eintreten von Verbotstatbeständen abwenden können. Die gleichen Regeln gelten für Tiere und Pflanzen.

Abgesehen vom Besonderen Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG gilt für alle wildlebenden Tiere

und Pflanzen ein allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG. Demnach dürfen auch nicht besonders geschützte, wildlebende Tiere gemäß Absatz 1 des Gesetzes nicht ohne vernünftigen Grund verletzt oder getötet werden oder wildlebende Pflanzen entnommen werden. Für Tiere und Pflanzen gilt ein generelles Beeinträchtigungsverbot.

So dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG z.B. Bäume, Hecken, sonstige Gehölze und Röhrichte nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres geschnitten oder beseitigt werden. Diese Regelung dient gleichzeitig dem Schutz der besonders und streng geschützten Tierarten (insbesondere Brutvögel, siehe folgendes Kapitel).

11.2 Allgemeine Hinweise zur Vermeidung der Verbotstatbestände

Die häufigste Fallkonstellation sind brütende heimische Vögel. Durch die Beachtung von § 39 (5) BNatSchG (keine Beseitigung von Bäumen und Gebüschen sowie Ufervegetation in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) kann ein großer Teil möglicher Beeinträchtigungen geschützter Brutvogelarten vermieden werden. Diese Regelung sollte grundsätzlich auch bei Sanierung und Abbruch von Gebäuden Anwendung finden, da in Siedlungen häufig europäische Brutvögel an oder in Gebäuden, insbesondere solchen, die kurz vor dem Abbruch stehen, brüten. Weiterhin sollte grundsätzlich vor allen Gebäudeabbruchmaßnahmen zuvor eine Freigabe durch einen Fachgutachter erteilt werden, der feststellt, ob das Gebäude von Fledermäusen als Lebensstätte genutzt wird. Fledermäuse können ein Gebäude zu jeder Jahreszeit mit unterschiedlicher Funktion nutzen. Daher ist es wichtig festzustellen, wann welche Funktion ggf. betroffen ist und welche Maßnahmen zur Abwendung eines Verbotstatbestandes ggf. umgesetzt werden müssen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). U. U. kann es erforderlich werden, artenschutzrechtliche Maßnahmen vorzuziehen, um die Funktion zu erhalten (z. B. durch die Anbringung von Ersatzlebensstätten vor Beginn der Abriss- bzw. Fällmaßnahmen).

Diese so genannte Bauzeitenregelung ist in vielen Fällen geeignet, das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) abzuwenden.

Das Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) lässt sich nur abwenden, wenn man Kenntnis über solche Lebensstätten hat und diese z. B. im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme ersetzen kann. Zu diesen Lebensstätten gehören insbesondere alle Orte oder Teilhabitate eines Tieres, die für die Fortpflanzung erforderlich sind (z. B. Nester und Nistplätze, Balz- und Paarungsplätze, Baue, Brutplätze sowie Ruhestätten wie regelmäßige Schlafstätten, Rast- und Mauserplätze, Sommer- und Winterquartiere). Bei der Feststellung solcher Lebensstätten muss unterschieden werden in solche, die regelmäßig und wiederholt genutzt werden und solche, die nach einer Saison wieder aufgegeben werden. Die Zerstörung eines nur einjährig genutzten Nestes steht nach Aufgabe durch den Vogel nicht mehr unter Lebensstättenschutz. Nach den Ausführungen der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung gehören Nahrungs- und Jagdhabitate sowie Flugrouten oder Wanderkorridore

nur dann zu den geschützten Lebensstätten, wenn sie für die Fortpflanzung erforderlich sind. Zum Schutzbereich des § 44 BNatSchG gehören auch solche Lebensstätten, die sich im besiedelten Bereich befinden, also z. B. in Gärten, an Gebäudefassaden, in Dachstühlen und Kellern.

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Beschädigungsverbot von Pflanzen und ihren Standorten) schützt diese Pflanzen und ihre Standorte. Da es sich hier i. d. R. um Arten handelt, die selten und an besondere Standorte gebunden sind, sind artenschutzrechtliche Konflikte mit Pflanzen bei Bebauungsplanungen im Siedlungsbereich eher die Ausnahme.

11.3 Betrachtung für den Flächennutzungsplan

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können nur solche artenschutzrechtlichen Konflikte dargestellt werden, die bereits auf dieser Ebene erkennbar und relevant sind. Einerseits muss berücksichtigt werden, dass Flächennutzungspläne Laufzeiten von 15 bis 20 Jahren haben und die meisten artenschutzrechtlich relevanten Vorgänge einer Dynamik unterliegen, die nicht sinnvoll über so lange Zeiträume abgebildet werden kann. Darüber hinaus ist z. B. bei nahezu allen Planungen und Bauvorhaben mit einem artenschutzrechtlichen Konflikt zumindest mit europäischen Brutvögeln zu rechnen.

In einer überschlägigen Einschätzung wird für die neuen Zuwachs- und Entwicklungsflächen in Großbeeren ermittelt, ob mit dem Vorkommen verfahrensrelevanter geschützter Arten zu rechnen ist, die die Umsetzung eines Bebauungsplans oder eine Baugenehmigung verhindern.

Im Folgenden wird für die Erweiterungsflächen überschlägig geprüft, ob sich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine besondere Konfliktlage abzeichnet. Berücksichtigt werden dabei die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (LRP) und anderer Erkenntnisse.

Die Auswertung erfolgt getrennt für die jeweiligen Erweiterungsflächen in Artenschutz-Prüfbögen. Die Flächenbezeichnungen beziehen sich auf die Nummerierung, wie sie in den Übersichten der Konfliktanalyse und im Flächennutzungsplan verwendet werden.

Grundsätzlich gilt Artenschutzrecht auch unabhängig von anderen naturschutzrechtlichen Fragestellungen (wie z.B. Eingriffsregelung) und ist bei jeder Planung und jedem Bauvorhaben zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass in allen Baugebieten europäische Brutvögel vorkommen. Durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (Bauzeitenregelung) kann ein Auslösen der Verbotstatbestände Tötung und Störung i. d. R. vermieden werden. Dauerhaft geschützte Lebensstätten von Höhlen- und Nischenbrütern (insbesondere Baumhöhlen und Gebäuderuinen) müssen unmittelbar vor den Beräumungs- und Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter festgestellt und erforderliche Maßnahmen abgestimmt werden. In Siedlungsgebieten ist die Anbringung von geeigneten Ersatznistständen vor Beseitigung der Lebensstätten i. d. R. möglich. Dieses sollte aber vor Beseitigung der bestehenden Lebensstätten erfolgen, um die ökologische

Funktion kontinuierlich zu gewährleisten.

Für die laufenden Bebauungsplanverfahren zu G 14, G 15, G16.2, G 16.3, N2 und N 3 wurden oder werden artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auf der FNP-Ebene werden im Folgenden keine konkreten Annahmen zu diesen Gebieten getroffen.

Bereich Großbeere G16.4 Bestand: landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Gärten und Gartenbrache, Brache Planung: Wohnen Größe: ca. 1,6 ha
Lebensraum: Grünlandfläche (Wiese), Garten und Gartenbrache, geschütztes Feuchtbiotop grenzt unmittelbar Gelegentliche Störung durch Garten- und landwirtschaftliche Nutzung für störanfällige Bodenbrüter ungeeignet, für Gehölz- und Gartenvögel geeignet
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Gehölz- und Bodenbrüter, ggf. Röhrichtarten) - Fledermäuse (ggf. Quartier, Jagdräume) - Amphibien (aus dem benachbarten Feuchtgebiet, Großbeerener Graben)
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. europäische Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien), - Naturnahe Gehölzpflanzung innerhalb des Baugebietes und ökologisch hochwertige Gestaltung des Übergangs zum Feuchtgebiet - Bauzeitenregelung (orientiert an § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten Vögel und Fledermäuse - Amphibienschutzzaun in den Bauzeiten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Großbeeren G20 Bestand: Landwirtschaft (Ackernutzung) und Spielfeld (Bolzplatz) Planung: Wohngebiet „Nördliches Ruhlsdorfer Feld“ Größe: ca. 17,8 ha
Lebensraum: Ungegliederte Ackerfläche, Bolzplatz, ungünstiger Lebensraum
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel, ggf. Fledermäuse - voraussichtlich potenziell Feldlerche (Alauda arvensis) Die Siedlungserweiterungsflächen werden als Ackerflächen genutzt. Die Flächen sind flächendeckend mit Vegetation bedeckt. Die Intensität der Bewirtschaftung ist kein optimaler Lebensraum für Feldlerchen, die einen eher dauerhaft niedrigrasigen Vegetationsbestand mit Fehlstellen als Habitatstrukturen benötigen. Aufgrund der Dynamik

von Ackerlebensräumen (wechselnde Feldfrüchte und Bewirtschaftung) ist eine Untersuchung des Bestandes möglichst kurzzeitig vor einem potenziellen Eingriff erforderlich.
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. europäische Brutvögel), - Potenzieller Schwerpunkt Feldlerche Im Rahmen der übergeordneten Planung kann fachlich begründet angenommen werden, dass in einem entsprechenden Umfang Aufwertungen in der angrenzenden Grünfläche bzw. den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen erfolgen können. Dazu wird die Anlage von so genannten Lerchenfenstern in Getreide- oder Rapsflächen vorgeschlagen. Es handelt sich dabei um künstlich hergestellte Fehlstellen mit einer Flächengröße von jeweils ca. 20 bis 30 m², die bereits bei der Aussaat und ohne weitere Maßnahmen angelegt werden können. Feldlerchen und andere Offenland- bzw. Bodenbrüter nutzen diese Fehlstellen als Brutplatz. Gleichzeitig werden auch andere Tierarten (insbesondere Insekten) gefördert. Hierzu können vertragliche Vereinbarungen mit den Landnutzern für einen definierten Zeitraum und eine definierte Dichte pro ha (i.d.R. 1 bis 2 Lerchenfenster pro ha) abgeschlossen werden. Für die Siedlungserweiterungsflächen sind Bebauungspläne erforderlich. Es ist nicht absehbar, wann die Verfahren begonnen werden. In jedem Fall ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die konkrete artenschutzrechtliche Konfliktlage zu ermitteln und nach heutigen Erkenntnissen auch lösbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Untersuchungen durchgeführt und die auf Grundlage des aktuell festgestellten Bestandes erforderlichen Maßnahmen (Verortung und Umfang) definiert. In diesem Rahmen wird auch ermittelt, ob Feldlerchen durch die Planung betroffen sind. Denkbar ist z.B. die Anlage von künstlich hergestellten Fehlstellen innerhalb großflächig bewirtschafteter Ackerflächen innerhalb des Gemeindegebietes, die von Feldlerchen und anderen Bodenbrütern und anderen Tierarten (z.B. Insekten) genutzt werden können . Diese planexternen Maßnahmen müssen vertraglich gesichert werden. - grundsätzlich Bauzeitenregelung (orientiert an § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Großbeeren G21 Bestand: Kleingartenfläche Planung: Gemeinbedarfsfläche für Schule Größe: ca. 1,1 ha
Lebensraum: Kleingarten und priv. Gärten, für störanfällige Arten wegen intensiver Nutzung ungeeignet, Strukturreich mit Gehölzen und Gebäuden
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Frei- und Gebäudebrüter) - ggf. Fledermäuse
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung Brutvögel und Fledermäuse, - Bauzeitenregelung (orientiert an § 39 Abs. 5 BNatSchG) - Ggf. Ersatzniststätten,
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Großbeeren Bestand: Brache, Grünfläche Planung: Gewerbe, Industriepark West, Ludwigsfelde Größe: ca. 3,6 ha
Lebensraum: Fläche ist als regelmäßig gemähte Grünfläche ausgeprägt und von dichtem Kiefernwald umgeben. Parkplätze des bestehenden Industriegebietes grenzen unmittelbar an. Gehölzbrüter im Wald oder am Waldrand Strukturarm, wenige junge Gehölze stehen am Rand der Fläche und auf dem angrenzenden Parkplatz, Wiese als Nahrungsfläche,
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Frei- und Bodenbrüter) - für Wiesenbrüter geeignet, aber für Feldlerche ist die Waldkulisse voraussichtlich eine Störung und auf der Fläche eher unwahrscheinlich - ggf. Fledermäuse (Nahrungsfläche) und Reptilien (insbesondere Zauneidechsen) am Waldrand
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, - Bauzeitenregelung (orientiert an § 39 Abs. 5 BNatSchG)
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Diedersdorf D20 Bestand: landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Brache Planung: Sonderbaufläche „kleinteilige Versorgung“ Größe: ca. 2,6 ha
Lebensraum: Grünlandfläche (Wiese), liegt zwischen Chausseestraße und Bahntrasse, deshalb hohes Störpotenzial, für störanfällige Wiesenbrüter ungeeignet, geschützte Streuobstfläche bleibt als Grünfläche erhalten
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Gehölz- und Bodenbrüter), ggf. Fledermäuse - Reptilien (Zauneidechsen an der Bahn)
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. europäische Brutvögel), - Naturnahe Gehölzpflanzung innerhalb des Baugebietes und ökologische Aufwertung der Streuobstwiese durch Pflege und Neupflanzung - Bauzeitenregelung (orientiert an § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Heinersdorf H5 Bestand: Landwirtschaft (Grünland) Planung: Wohngebiet „Am Gutshof“ Größe: ca. 0,8 ha
Lebensraum: von Gehölzen umgebene Grünlandfläche, Siedlungsfläche grenzt unmittelbar an
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Gehölz- und Offenlandvögel) - Fledermäuse - Amphibien
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse), - Naturnahe Gehölzpflanzung innerhalb des Baugebietes, Erhaltung und ökologische Aufwertung der bestehenden linearen und einzelnen Gehölze - Bauzeitenregelung (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Heinersdorf H20 Bestand: Landwirtschaft Planung: Wohngebiet „Heinersdorf Nord“ Größe: ca. 17,0 ha
Lebensraum: Ungegliederte Ackerfläche, kein günstiger Lebensraum
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse - voraussichtlich speziell Feldlerche (Alauda arvensis) Die Siedlungserweiterungsflächen werden als Ackerflächen genutzt. Die Flächen waren flächendeckend mit Vegetation bedeckt. Die Intensität der Bewirtschaftung ist kein optimaler Lebensraum für Feldlerchen, die einen eher dauerhaft niedrigrasigen Vegetationsbestand mit Fehlstellen als Habitatstrukturen benötigen. Aufgrund der Dynamik von Ackerlebensräumen (wechselnde Feldfrüchte und Bewirtschaftung) ist eine Untersuchung des Bestandes möglichst kurzzeitig vor einem potenziellen Eingriff fachlich sinnvoll und formal erforderlich. - potenziell Wechselkröte, Kreuzkröte im Teich des Gutsparks, Die Arten wurden gemäß Landschaftsrahmenplan nachrichtlich dargestellt. Die derzeitigen Biotopstrukturen im Gutspark sind nicht für Kreuz- und Wechselkröte geeignet, da beide Arten Pionierbesiedler in dynamischen, offenen und besonnten Lebensräumen mit perennierenden Gewässern sind. Zur Überlebensstrategie beider Arten gehört die Erstbesiedelung in solchen gestörten Lebensräumen. Die Nutzung beschränkt sich auf einen Zeitraum, bis die Habitateigenschaften (z.B. durch Vegetationsbewuchs) nicht mehr gegeben sind. Die beiden Arten sind dann in der Lage, über große Distanzen neue Lebensräume zu besiedeln („springende Dislokation“). Eine aktuelle Betroffenheit ist damit unwahrscheinlich. - Potenziell weitere Amphibienarten (z.B. Moorfrosch) Der geschützte Biotopbestand einschließlich Teich bleibt vollständig erhalten und wird zur neuen Siedlungsfläche mit einer Pufferfläche (als Grünfläche) umgeben. Zur westlich angrenzenden Ackerfläche

wird eine neue extensive Grünfläche angelegt, die als Puffer zur Landwirtschaft wirken soll. Laichgewässer und Landlebensräume der Amphibien (z.B. Moorfrosch) bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

- Potenziell Fledermäuse

Die alten Gebäude und der alte Baumbestand des Gutshofes mit Gutspark haben voraussichtlich wichtige Quartiersfunktionen, werden aber durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die zusammenhängenden, linearen Gehölzbestände im Bestand können dabei wichtige Bestandteile des Gesamtlebensraumes mit Leitfunktion z.B. bei der Jagd sein und werden in die Planung integriert.

Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen:

- Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien),
- speziell Feldlerche:

Im Rahmen der übergeordneten Planung kann fachlich begründet angenommen werden, dass in einem entsprechenden Umfang Aufwertungen in den intensiv bewirtschafteten umgebenden Flächen oder den umgebenden extensiv gepflegten Grünflächen erfolgen können. In den entstehenden Grünflächen sowie den extensivierten Landwirtschaftsflächen können ab einer zusammenhängenden Größe von mehreren Hektar kleine Flächen (wenige Quadratmeter) so angelegt werden, dass sie von Feldlerchen angenommen werden. Weiterhin wird die Anlage von so genannten Lerchenfenstern in Getreide- oder Rapsflächen vorgeschlagen. Es handelt sich dabei um künstlich hergestellte Fehlstellen mit einer Flächengröße von jeweils ca. 20 -30 m^2, die bereits bei der Aussaat und ohne weitere Maßnahmen angelegt werden können. Feldlerchen und andere Offenland- bzw. Bodenbrüter nutzen diese Fehlstellen als Brutplatz. Gleichzeitig werden auch andere Tierarten (insbesondere Insekten) gefördert. Hierzu können vertragliche Vereinbarungen mit den Landnutzern für einen definierten Zeitraum und eine definierte Dichte pro ha (i.d.R. 1 bis 2 Lerchenfenster pro ha) abgeschlossen werden. Für die Siedlungserweiterungsflächen sind Bebauungspläne erforderlich.

Es ist nicht absehbar, wann die Verfahren begonnen werden. In jedem Fall ist dieser artenschutzrechtliche Konflikt nach heutigen Erkenntnissen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Zu diesem Zeitpunkt werden Untersuchungen durchgeführt und die auf Grundlage des aktuell festgestellten Bestandes erforderlichen Maßnahmen (Verortung und Umfang) definiert.

- Kreuz- und Wechselkröte, sowie sonstige Amphibien

Zwischen Gutspark und dem westlichen Umland verbleibt die Verbindung zur freien Landschaft. Außerdem wird eine breite Biotopverbindung festgelegt, die den vorhandenen Trittsteinbiotop stützt und eine Verbindung zum Feuchtbiotop an der Gemarkungsgrenze zu Teltow herstellt. Diese Flächen können als offene Biotopverbindung in das Umland von Kreuz- und Wechselkröte genutzt werden. Aufgrund der spezifischen Anforderungen dieser beiden Amphibienarten kann auch die Neuanlage von flachen und unbeschatteten Gewässern in der Feldflur eine für diese Arten sinnvolle Maßnahme sein, da Distanzen von bis zu 10 km überwunden werden können. Da es auch Nachweise für den Schülerpfuhl in Kleinbeeren und den Machalitpfuhl am ehem. Gut Osdorf gibt, könnte die Anlage von künstlichen Gewässern in der Feldflur die Population stützen.

Teich und Park werden durch Pflegemaßnahmen aufgewertet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte geprüft werden, ob eine Einspeisung des im Baugebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in den Gutsparkteich möglich ist. Eine weitere Eutrophierung muss aber unbedingt vermieden werden.

- Fledermäuse

Die zusammenhängenden, linearen Gehölzbestände können potenziell wichtige Bestandteile des Gesamtlebensraumes dieser Artengruppe mit Leitfunktion z.B. bei der Jagd sein. Die Gehölzbestände werden in die Planung integriert und durch neue lineare Grünstrukturen ergänzt.

- Bauzeitenregelung (orientiert an § 39 Abs. 5 BNatSchG)

- gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Neubeeren N1 Bestand: Brache, Grünfläche, Stellplatz und Lagerfläche Planung: Erweiterung des Gewerbegebietes Größe: ca. 1,9 ha
Lebensraum: Strukturreich mit Wiese und Gehölzen, von Gebäuden umgeben und Brache mit Lagerfunktion
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Gehölz- und Gebäudebrüter) - pot. Fledermäuse
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. Brutvögel und Fledermäuse), - Naturnaher Gehölzbestand innerhalb des Baugebietes, Erhaltung und ökologische Aufwertung der bestehenden linearen und einzelnen Gehölze - Zum Teil intensiver als Lagerplatz genutzt und wenig Gehölze - Bauzeitenregelung (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Bereich Neubeeren R1 Bestand: Brache (ehem. Rieselfeld) Planung: Sondergebiet Photovoltaik Heidering Größe: ca. 9,3 ha
Lebensraum: Ruderalflur als Brache auf ehemaligen Rieselfeldflächen
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Gehölz- und Offenlandbrüter, z.B. potenziell Feldlerche) - pot. Amphibien und Reptilien (v.a. Zauneidechse) - pot. Fledermäuse
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien), - umgebende Flächen der Solarparks können ökologisch aufgewertet werden, so dass alle betroffenen Arten (auch pot. betroffene Feldlerche) wieder geeigneten Lebensraum finden - Bauzeitenregelung (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

In bestimmter Bauweise und mit ausreichend großen, extensiv gepflegten Zwischenräumen und Rändern können verschiedene, auch anspruchsvollere Vogelarten die Solarflächen (wieder-) besiedeln. Quelle: M. Zaplata, M. Stöfer (NABU) vom 18.03.2022: Metakurzstudie zu Solarparks und Vögeln des Offenlands

Bereich Neubeeren R2 Bestand: Brache (ehem. Rieselfeld) Planung: Sondergebiet Photovoltaik Heidering Größe: ca. 11,2 ha
Lebensraum: Ruderalflur als Brache auf ehemaligen Rieselfeldflächen
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - allg. europäische Brutvögel (Gehölz- und Offenlandbrüter, z.B. potenziell Feldlerche) - pot. Amphibien und Reptilien (v.a. Zauneidechse) - pot. Fledermäuse
Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen: - Im Zuge der konkreten Planung artenschutzfachliche Untersuchung (u.a. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien), - umgebende Flächen der Solarparks können ökologisch aufgewertet werden, so dass alle betroffenen Arten (auch pot. betroffene Feldlerche) wieder geeigneten Lebensraum finden - Bauzeitenregelung (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) - gegebenenfalls Ersatzlebensstätten
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen können Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. In bestimmter Bauweise und mit ausreichend großen, extensiv gepflegten Zwischenräumen und Rändern können verschiedene, auch anspruchsvollere Vogelarten die Solarflächen (wieder-) besiedeln. Quelle: M. Zaplata, M. Stöfer (NABU) vom 18.03.2022: Metakurzstudie zu Solarparks und Vögeln des Offenlands

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden zwei größere Waldbereiche im Bereich der Diedersdorfer Heide und entlang der B 101 in Heinersdorf neu dargestellt. Auch für diese Flächen soll eine Einschätzung des möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials erfolgen.

Bereich Heinersdorf entlang der B 101n Bestand: Landwirtschaft Planung: Waldfläche Größe: ca. 13,6 ha
Lebensraum: Ungegliederte Ackerfläche entlang stark befahrener B 101, kein günstiger Lebensraum für Offenlandarten
Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht - europäische Brutvögel - Für Feldlerche (Alauda arvensis) ist der Lebensraum suboptimal gestaltet, wegen Lage an Bundesstraße

und zeitweise hochwachsender Feldfrüchte. Trotzdem soll aufgrund eines potenziell möglichen Vorkommens eine kurze Betrachtung für diese Art erfolgen.

Die geplanten Waldflächen sind derzeit als Ackerflächen genutzt. Die Flächen waren flächendeckend mit Vegetation bedeckt.

Die Ackerfrucht (in den letzten Jahren Getreide, Raps und Mais) und die Intensität der Bewirtschaftung sind kein optimaler Lebensraum für Feldlerchen, die einen eher dauerhaft niedrigrasigen Vegetationsbestand mit Fehlstellen als Habitatstrukturen benötigen.

- Für die östlich der B 101n liegenden Schlaf- und Rastflächen von Kranichen ist dieser Bereich nicht relevant.
- Sonstige Arten: Fledermäuse

Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen:

- In einem Streifen parallel zur Straßentrasse komplett aufforsten, um möglichst schnell Abschirmung zu ermöglichen.
- Parallel zum dicht aufgeforsteten Streifen eine Fläche stilllegen und nur lückig mit Waldbäumen als Initialpflanzung nutzen und zur offenen Landschaft hin in Sukzessionsbereichen und Waldrandbereichen aufteilen. Entwicklungszeitraum über mehrere Jahre staffeln.
- Flächenberäumung zur Vorbereitung der Pflanzflächen außerhalb der Aktivitätszeit von Tieren (v.a. Brutvögel)
- flächendeckende Aufforstungen „in einem Zuge“ sollten vermieden werden
- Verwendung von heimischen Gehölzen

Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP:

Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann abgewendet werden oder ist nicht betroffen.

Es wird eingeschätzt, dass bei Umsetzung einer naturnahen Maßnahme (strukturierte Pflanzflächen, naturnahe Waldränder und Sukzessionsflächen) die Flächen als artenschutzfachliche Maßnahme für Eingriffe an anderer Stelle wirken können.

Bereich Diedersdorfer Heide

Bestand: Landwirtschaft

Planung: Waldfläche

Größe: ca. 7,7 ha

Lebensraum:

Ungegliederte Ackerfläche am Waldgebiet Diedersdorfer Heide, kein günstiger Lebensraum für Offenlandarten

Voraussichtlich betroffenes Artenschutzrecht

- europäische Brutvögel
- Für Feldlerche (Alauda arvensis) ist der Lebensraum suboptimal gestaltet, wegen Lage am Wald (Scheucheffekte durch Waldkulissen) und wegen hochwachsenden Feldfrüchten.

  Die geplanten Waldflächen sind derzeit als Ackerflächen (Getreide) genutzt. Die Flächen waren flächendeckend mit Vegetation bedeckt.

  Die aktuell festgestellte Ackerfrucht und die Intensität der Bewirtschaftung sind als Lebensraum für Feldlerchen ungeeignet, die einen eher dauerhaft niedrigrasigen Vegetationsbestand mit Fehlstellen als Habitatstrukturen und hindernisfreie Horizonte benötigen.
- europäische Brutvögel der halboffenen Lebensräume: Randeffekte und ungenutzte Brachflächen mit unterschiedlichen Gehölzbeständen, wie sie auf den unmittelbar angrenzenden neu angelegten Gehölzflächen vorkommen, werden durch eine Vielzahl an Brutvogelarten genutzt. Der gleiche Lebensraum soll in ähnlicher Struktur ergänzt werden.

Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen:

- Fläche stilllegen und nicht komplett mit Waldbäumen aufpflanzen, sondern in Bereiche mit Initialpflanzungen, Sukzessionsbereichen und Waldrandbereichen aufteilen. Entwicklungszeitraum über mehrere Jahre staffeln. - Flächenberäumung zur Vorbereitung der Pflanzflächen außerhalb der Aktivitätszeit von Tieren (v.a. wegen Brutvögel) - flächendeckende Aufforstungen „in einem Zuge“ sollten vermieden werden - Verwendung von heimischen Gehölzen
Artenschutzrechtliche Einschätzung für den FNP: Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann abgewendet werden oder ist nicht betroffen. Es wird eingeschätzt, dass bei Umsetzung einer naturnahen Maßnahme (strukturierte Pflanzflächen, naturnahe Waldränder und Sukzessionsflächen) die Flächen als artenschutzfachliche Maßnahme für Eingriffe an anderer Stelle wirken können.

12. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Flächenneuausweisungen des Flächennutzungsplans bestehen durch die übergeordneten Planungen und Fachaussagen (z. B. Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung, Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzepts Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030, Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“, Gemeindeentwicklungsplan 2020) bereits Beschlusskriterien bzw. Auswahlkriterien für Planungen, die zu berücksichtigen sind, auch wenn sie zum Teil nur informellen Charakter haben.

Maßgeblich sind raumordnerisch festgelegte Bereiche, die sich aufgrund ihrer Eigenart für eine bestimmte Nutzung eignen oder für bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind. Ein großer Teil der neuen Darstellungen betrifft die planungsrechtliche Anpassung an den Bestand. Weitere neue Darstellungen wurden aufgenommen, um städtebauliche Fehlstellen zu ordnen oder eine bestehende bauliche Situation sinnvoll weiterzuentwickeln. In allen Ortsteilen gibt es Situationen, die im Sinne der vorhandenen Ortsstruktur städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden sollen. Damit werden vorhandene Lücken geschlossen oder Ränder arrondiert, für die i.d.R. bereits eine Erschließung vorhanden ist.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde nachgewiesen. Entsprechend der Bilanzierung der Siedlungszuwachsflächen für Wohnen ergibt sich ein absoluter Bedarf je nach Entwicklungsszenario zwischen 1.055 und 1.805 Wohneinheiten.[154] Damit wird ein ausreichender und flexibler Entwicklungsrahmen für die Gemeinde gesichert, um entsprechend der unterschiedlichen Prioritäten, der Standortnachfrage und der Flächenverfügbarkeit den

[154] Bei dem absolutem Wohnungsbedarf wurden Innenverdichtungspotenziale berücksichtigt und vom Bedarf abgezogen.

zukünftigen Wohnflächenbedarf umzusetzen. (vgl. Kapitel I 2.7.6).

Die beiden großen Flächenerweiterungen in den Ortslagen Großbeeren (G20) und Heinersdorf Nord (H20) wurden auf Grundlage übergeordneter Planung als großflächige Entwicklungsgebiete aufgenommen. Bei Zuschnitt und Abgrenzung der Flächen wurde nicht das gesamte Flächenpotenzial ausgeschöpft, sondern bereits auf der Ebene des FNP reduziert und durch Grün- und Biotopflächen strukturiert, um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild und den Naturraum zu erreichen. Da das neue Baugebiet in Heinersdorf (H 20) innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt, kommt das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) zur Anwendung. So ist gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung mehr erforderlich. In der Konsequenz besteht der oben genannte Normwiderspruch zwischen LSG-VO und FNP seit der Gesetzesnovelle für eine Siedlungserweiterung im 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf nicht mehr[155]. Die Abgrenzung der Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord wurde entsprechend an diese neue Rechtslage angepasst. Die Anforderungen innerhalb des LSG, die neuen Siedlungsflächen durch umgebende Maßnahmenflächen einzubinden und den Gutspark zu schützen, wurden in der neuen Flächenkulisse berücksichtigt.

Grundsätzlich erfolgt die überörtliche und rahmensetzende Steuerung von Windenergieanlagen im Land Brandenburg durch die Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windnutzung (Windeignungsgebiete bzw. WEGs) in den Regionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaften. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Er verfolgt das Ziel, einen wirksamen Rahmen für die Entwicklung der Windenergienutzung in der Region Havelland-Fläming vorzugeben.

Um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen und die dort geforderten Flächenziele zu erreichen, wurden die Gebietskulissen in der Region gegenüber früheren Planungsständen erweitert. Für Großbeeren ist ein Korridor im südwestlichen Gemeindegebiet ausgewiesen, der den bestehenden interkommunalen Windpark Großbeeren – Stahnsdorf – Teltow einschließt. Zudem sind für Windkraftnutzung vorgesehene Flächen nicht mehr als Windkrafteignungsgebiete, sondern als Windkraftvorranggebiete ausgewiesen. Anders als das Windkrafteignungsgebiet hat das Windkraftvorranggebiet keinen ausschließenden Charakter außerhalb der Gebietskulisse. Die Festsetzung weiterer Windkraftnutzungsgebiete über die kommunale Bauleitplanung wird damit ermöglicht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 25.06.2025 beschlossen, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 durchzuführen. Der zur ersten Beteiligung der Träger öffentlicher

[155] Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 11.03.2026 vor, die eine Anwendung dieser Regelung auch für einen FNP bestätigt (Dok. Nr.: 113201/2026).

Belange am 12.01.2026 veröffentlichte Entwurf weist keine die Gemeinde Großbeeren berührenden Planänderungen auf.

Die Flächen der Windkraftvorranggebiete werden nachrichtlich übernommen, eine eigene Planungskonzeption wird derzeit von der Gemeinde nicht verfolgt.

13. Zusätzliche Angaben

13.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Aus fachlicher Sicht wird es als ausreichend angesehen, dass die Überwachung der Umweltauswirkungen eines Flächennutzungsplans durch die Umweltprüfungen auf der Ebene der Bebauungsplanung oder im Rahmen von Genehmigungsverfahren sichergestellt wird. Denn der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan die Rahmensetzung für die bauliche und sonstige Flächennutzung der nächsten 10 bis 15 Jahre für das Gesamtgebiet der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan wird im Wesentlichen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt und mit jedem Bebauungsplan wird die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert, aktualisiert und auf diese Weise überprüft. An die Umweltüberwachung auf Ebene des Flächennutzungsplans können somit verringerte Anforderungen gestellt werden.

Die Kontrolle der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird dabei als ein geeigneter Ansatz zur Aufdeckung von nicht vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen gesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilt die untere Naturschutzbehörde mit, dass die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen. Gemäß § 4 c BauGB besteht die mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiterzugeben. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Verfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, Planfeststellungen) erfolgen.

13.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich

erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden in der Regel in ihrer qualitativen Dimension dargestellt.

Aufgrund des Maßstabes und der übergeordneten Ebene müssen Annahmen getroffen und Generalisierungen vorgenommen werden. Einschätzungen sind daher nur dem Grunde nach möglich.

14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist ca. 5.187 ha groß und setzt sich aus den Gemarkungen Großbeeren, Diedersdorf und Osdorf zusammen. Der Geltungsbereich gliedert sich in mehrere Siedlungsbereiche, zu denen das große Siedlungsgebiet der Ortslage Großbeeren und die Ortsteile Kleinbeeren, Diedersdorf, Neubeeren, Heinersdorf, Birkholz und Birkenhain gehören.

Die städtebaulichen Veränderungen sowie deren Auswirkungen und zukünftigen Nutzungsansprüche erfordern zur städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die Notwendigkeit zur Neuaufstellung geht einher mit den gestiegenen Anforderungen an den Natur- und Umweltschutz. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan soll den Bestand ermitteln und die Planungen im Hinblick auf die Umwelterheblichkeit einschätzen. Dabei sind maßstabsbedingt auf der Ebene der unverbindlichen vorbereitenden Bauleitplanung keine abschließenden Aussagen möglich, weil erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (insbesondere Bebauungsplan) oder Genehmigungsplanungen verbindliche Aussagen und Festlegungen getroffen werden.

Die übergeordneten Zielsetzungen des Flächennutzungsplans geben den Rahmen für die Teilziele zur Entwicklung der Gemeinde vor. Es werden die Planungsziele für folgende Themenbereiche formuliert:

- Siedlungsstruktur,
- Landschaftsstruktur,
- Waldentwicklung,
- Bevölkerung und Wohnen,

- Gewerbe, Handel und Forschung,
- Tourismus,
- Freizeit und Sport,
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Kultur,
- Grünflächen,
- Verkehr / Lärmschutz und
- Ver- und Entsorgung / Klimaschutz.

Teilweise liegen für einige Themenbereiche bereits Planungen und Konzepte aus übergeordneten Planungsebenen vor, die im Rahmen des Flächennutzungsplans geordnet und gesteuert werden sollen. Die übergeordneten Planungen sind zu berücksichtigen. Auch die Gemeinde hat bereits informelle Planungskonzepte entwickelt, die in die Flächennutzungsplanung eingegangen sind.

Für die nachgeordnete, verbindliche Bauleitplanung gilt ebenfalls eine Beachtenspflicht. Sie darf z.B. den Flächennutzungen und der baulichen Dichte nicht widersprechen.

Bestandssituation

Die räumliche Struktur der Gemeinde wird stark durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen geprägt. So liegen die Siedlungen überwiegend auf Geländehochpunkten und sind weiträumig von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Waldflächen umgeben. Aufgrund der Nutzungsstruktur lässt sich das Gemeindegebiet in die drei Landschaftsräume Teltow-Hochfläche, Nuthe-Niederung sowie die aufgelassenen Rieselfeldflächen im Südwesten untergliedern.

Bis heute ist die historisch raumgreifende Nutzung der Rieselfeldwirtschaft erkennbar. Im Bereich um Osdorf und Friederikenhof auf der Teltowplatte entstanden 1874 die ersten Rieselfeldflächen von Berlin. Ein großer Teil der Gemarkungen der Gemeinde unterlagen dieser Bewirtschaftungsform.

Gleichzeitig hat eine zum Teil hochwertige naturräumliche Ausstattung zu der Ausweisung unterschiedlicher naturschutzrechtlicher Schutzgebiete geführt. Neben dem weit ausgedehnten Flächen des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ ist im südlichen Gemeindegebiet das FFH-Gebiet „Genshagener Busch“ besonders bemerkenswert.

Die Gemeinde ist durch die Verkehrstrassen der B 101 und die Bahntrassen geprägt und teilweise stark zergliedert.

Die regionalpolitische Entscheidung zur Entwicklung eines Güterverkehrszentrums hat die

Siedlungsentwicklung der letzten ca. 20 Jahre stark geprägt und, begünstigt durch die verkehrstechnisch günstige Lage, zur großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben geführt. Gleichzeitig erfolgte ein Wachstum der Bevölkerung.

Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden für das gesamte Gemeindegebiet schutzgutbezogen die allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Arten, Biotope) sowie Landschaftsbild und Erholung geprüft. Weiterhin sind die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter zu betrachten. Dabei werden die auf der unverbindlichen Planungsebene erkennbaren Wirkungen prognostiziert.

Der überwiegende Teil der Darstellungen erfolgt bestandsbezogen. In der Planung werden neue Erweiterungs- und Zuwachsflächen dargestellt, die nach intensiver, stadtplanerischer Diskussion und Begründung ermittelt wurden. Ein Teil dieser Flächen ist bereits planungsrechtlich gesichert, wurde bisher aber nicht bebaut und ist damit bebaubar, aber nicht eingriffsrelevant. Ein anderer Teil wird vollständig neu entwickelt.

Eingriffsregelung

Eine Bebauung neuer Flächen geht in der Umsetzung absehbar mit erheblich negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher und ist dann als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes einzustufen. Für diese Flächen bzw. Planungen erfolgt eine individuelle, naturschutzrechtliche Betrachtung der erkennbaren Konflikte und eine Einschätzung des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Hierfür wird eine spezifische Konfliktanalyse durchgeführt und ermittelt, welche Eingriffsumfänge mit entsprechendem Maßnahmenbedarf überschlägig zu erwarten sind. Für diese Flächen liegt oft keine konkrete Planung vor. Dann müssen Annahmen getroffen werden, um eine Größenordnung für einen Eingriff und einen sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf näherungsweise zu ermitteln. Denn ein Ziel der FNP-Darstellungen ist die ausreichende Identifizierung von Maßnahmenflächen, um überschlägig und dem Grunde nach ausreichend Kompensationsflächen für den prognostizierten Bedarf nachweisen zu können.

Bei den meisten Siedlungs- und Bauflächen handelt es sich um Bestandsdarstellungen. Bei Zuwachs- und Entwicklungsflächen handelt sich um neue Darstellungen, die über den Bestand hinausgehen, bei denen in der Regel bei der Umsetzung erheblich negative Auswirkungen zu erwarten sind. Innerhalb der eingriffsrelevanten Teilflächen wird eine Fläche von ca. 94 ha als neue Baufläche ausgewiesen (im Bestand derzeit nicht baulich genutzt). Durch die Neuausweisung von Bauflächen sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild betroffen.

Bei Planungen, für die parallel zum FNP-Verfahren bereits ein B-Planverfahren begonnen wurde,

werden nur die vorhandenen Daten aus den Verfahren übernommen. Aus den laufenden Eingriffsermittlungen werden die Bilanzen mit Versiegelungsumfang und voraussichtlichem Kompensationsbedarf dargestellt, um diesen Bedarf der laufenden Planungen in die Bedarfsprognose einzuspeisen.

Vollständig neu werden zehn Zuwachs- und Entwicklungsflächen in die Flächenkulisse der Siedlungsflächen aufgenommen. Für die Eingriffsprognose wird auf Basis von Annahmen ein maximal möglicher Versiegelungsumfang ermittelt werden, der eine Größenordnung für den Kompensationsbedarf ergibt.

Hier entstehen naturschutzrechtliche Eingriffe, für die bei der Umsetzung Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden müssen.

Aus der Eingriffsermittlung ergab sich für alle Flächen ein Versiegelungsumfang von ca. 36 ha, der nur zu einem geringen Anteil auf den jeweiligen Grundstücken (unter 10 % der Grundstücksflächen) ausgeglichen werden kann. Daraus ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von ca. 25 ha, der dem Grunde nach rechnerisch innerhalb des Gemeindegebietes durch neue Maßnahmenflächen nachgewiesen werden soll.

Neben den umgesetzten und vertraglich gebundenen Maßnahmenflächen, die bereits zugeordnet sind, werden weitere zusätzliche Potenzialflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei geht es nur um den grundsätzlichen Nachweis von potenziellen Maßnahmenflächen in ausreichendem Umfang. Konkrete Lösungen müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. anderen Genehmigungsplanungen umgesetzt werden.

Es wurden potenzielle Maßnahmenflächen mit unterschiedlichen Zielsetzungen in einem Umfang von insgesamt ca. 310 ha innerhalb des Gemeindegebietes Großbeeren identifiziert. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird demnach davon ausgegangen, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang kompensierbar sind.

Neben der für die Eingriffe erforderlichen notwendigen Kompensation durch Maßnahmen wird auch auf dieser übergeordneten Ebene auf mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen. Der FNP ist gleichzeitig ein Instrument, verschiedene Flächen miteinander und untereinander zu vergleichen und mögliche Konfliktlagen zu identifizieren und zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Planungen umweltverträglich (im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) umsetzbar.

Landschaftsschutzgebiet

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im LSG im Bereich Heinersdorf widersprach der LSG-VO.

Zur Behebung des seit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2012 bekannten Normwiderspruchs zwischen FNP und LSG-VO hat die Gemeinde Großbeeren 2014 und erneut 2025 Anträge gemäß § 10 BbgNatSchAG (Ausgliederung aus dem LSG) bzw. § 4 Abs. 4 LSG-VO (Nicht-Geltung der LSG-VO im Geltungsbereich eines Bauleitplans) gestellt.

Das am 24.07.2025 in Kraft getretene Brandenburger Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt (GVBl.I/25, [Nr. 17]) enthält u.a. Änderungen am BbgNatSchAG. So ist gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung mehr erforderlich. In der Konsequenz besteht der oben genannte Normwiderspruch zwischen LSG-VO und FNP seit der Gesetzesnovelle für eine Siedlungserweiterung im 300-Meter-Radius um den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Heinersdorf nicht mehr156. Die Abgrenzung der Siedlungserweiterung Heinersdorf Nord wurde entsprechend angepasst. Die betroffenen Flächen bleiben Bestandteil des LSG, da keine Änderung der Abgrenzung erfolgt. Die neue Abgrenzung stellt keinen Normwiderspruch dar.

Artenschutz

Die Gemeinde muss sich bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Wenn auf solche Konflikte hingewiesen wird, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich.

Auf der FNP-Ebene werden allgemeine Hinweise gegeben, die die gesamte Gemeinde betreffen. Außerdem wird für Zuwachs- und Entwicklungsflächen eine Konflikteinschätzung vorgenommen und überschlägig geprüft, welche Arten potenziell betroffen sein können und ob sich eine besondere Konfliktlage abzeichnet. Europäische Brutvögel sind in jeder Fallkonstellation betroffen. Innerhalb von Siedlungsgebieten können z.B. gebäude- und gehölzbrütende Arten betroffen sein, deren Lebensstätten dauerhaft geschützt sind und ersetzt werden müssen. Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Abriss von Gebäuden und Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit) kann ein großer Teil der Verbotstatbestände umgangen und Konflikte reduziert werden.

[156] Hierzu liegt eine entsprechende Stellungnahme des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vor, die eine Anwendung dieser Regelung auch für einen FNP bestätigt.

15. Referenzliste

15.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 24. Juli 2025 (GVBl. I/25,Nr. 17).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20) zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 (Nr. 9), S. 215, geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05. März 2024, GVBl.I/24 Nr.9) S.9).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. I Nr. 183) geändert worden ist.

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg, vom 18. Mai 2005 (Abl./05, Nr.25, S. 682) geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl./06, Nr. 24,S. 434)).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 d. G. v. 22. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 224), dokumentarisch nicht abschließend bearbeitet.

Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002, in Kraft seit 18. Juli 2002, ABl. der Europäischen Gemeinschaften.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23. Januar 2012, geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, Nr. 05).

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Rangsdorfer See“ vom 27. April 1998 (GVBl. II/98, Nr. 15, S. 382).

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006 (GVBl. II/ Nr. 25).

Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Bäume, Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Relikte natürlicher Wälder) im Landkreis Teltow-Fläming vom 27. April 2015, in der Fassung der 1. Änderung vom 22.06.2026).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24 Nr. 40).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 224).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I 1328).

15.2 Sonstige Quellen

Bebauungsplan 6-30 „Lichterfelde Süd“, Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Juni 2023, Anlage 9c, Teil 3: Maßnahmen in der Großbeerener Feldflur (inkl. Mauerstreifen), Berlin.

Energieportal Brandenburg,

Energieagentur Land Brandenburg,

Fachkommission Städtebau und Ausschuss für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung (2023): Arbeitshilfe zum Vollzug des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land (sog. Wind-an-Land-Gesetz) (Arbeitshilfe Wind-an-Land), 03.07.2023.

Gemeinde Großbeeren, Einwohnermelderegister

Gemeinde Großbeeren (2011): Gemeindeentwicklungsplan 2020, bearb. durch Planungsgruppe 4 GmbH

Gemeinde Großbeeren (2015): Landschaftsplan Gemeinde Großbeeren, 1. Fortschreibung (aufgestellt 02.12.2014, Maßgabenerfüllung 28.05.2015), Aktualisierung der Schutzgebietskarte Juni 2015, Großbeeren.

Grunewald, G.; J. Marcinek (1995): Berlin-Potsdamer Stadtrandlandschaften, Landschaftspflege – Naturschutz – Geographische Streifzüge; Berlin.

Ingenieurgesellschaft für Landschaftsplanung und Freiraumgestaltung, PlanWerk.Umwelt (2011): GVZ Berlin Süd Großbeeren - Erweiterungsflächen "An der Anhalter Bahn" und "Am Lilograben" - Prüfung externer Kompensationsflächen auf Eignung und Anrechenbarkeit.

Land Brandenburg (2023): Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg, gemeinsam herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK),

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE), Potsdam. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) (2023): Kommunale Abwasserbeseitigung im Land Brandenburg – Lagebericht 2023, Potsdam

Land Brandenburg – Auskunftsplattform Wasser (APW): WRRL – Steckbriefe, Maßnahmen- und Bewirtschaftungsplanung, Kartendienst, sonstige Informationen (z.B. Grundwasser).

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) Geoportal Brandenburg,

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2013): Teilplan Biotopverbund (2013): Biotopverbundplanung in Brandenburg, Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (NundL), Brandenburg Heft 2, Potsdam.

Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Großbeerener Graben – 142, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Grundwasserkörper Untere Havel BE, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Grundwasserkörper Nuthe, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Verlängerter Freiheitsgraben - 857, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.Landesamt für Umwelt: WRRL-Steckbrief für den Oberflächenwasserkörper Mahlower Seegraben - 410, Bewirtschaftungszeitraum 2022 – 2027.

Landesvermessung Geobasisinformationen Brandenburg (LGB): BrandenburgViewer

Landkreis Teltow-Fläming (2010): Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes wurde am 17. November 2010 genehmigt.

Managementplan für das Gebiet „Genshagener Busch“ (2019), hrsg. vom Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Land Brandenburg, Potsdam. Geoportal Landesbetrieb Forst Brandenburg, Datenrecherche 05.03.2024

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz – MLUK (2023): Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, Potsdam.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Potsdam

Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2018): Kartierung der Waldfunktionen im Land Brandenburg – Anleitung, Forst Brandenburg, Potsdam.

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (2023): Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei der Ausweisung von Windeignungsgebieten und bei der Genehmigung von Windenergieanlagen, Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und

Verbraucherschutz Brandenburg vom 01. Januar 2011, mit Erlass zum Artenschutz in Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen (AGW-Erlass) 1. Fortschreibung, MLUK Brandenburg vom 25. Juli 2023 außer Kraft.

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2024): Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming (06.06.2024), Teltow.

UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH (2010): Revitalisierungskonzept Lilograben – Abschnitte A1 bis A5, Genehmigungs-/Ausführungsplanung, i. Auftr. der Gemeinde Großbeeren, Berlin.

WRRL (Wasserrahmenrichtlinie): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1).

www.havelland-flaeming.de/ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming; 16.12.2009.

ANLAGE

Anlage 1: Eingetragene Denkmale
Anlage 2: Altstandorte und Altablagerungen
Anlage 3: Lage- und Höhenfestpunkte
Anlage 4: Datenblätter

Plan 1:Rechtskräftig ausgewiesene und erschlossene Gebiete durch Satzungen für Wohnbau
Plan 2: Entwicklungs- und Siedlungszuwachsflächen
Plan 3: Biotop- und Nutzungstypen
Plan 4: Landschaftsplan (Entwicklungskonzept)
Plan 5: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte
Plan 6: Waldflächenbestand (Waldfunktionen)
Plan 7: Waldflächenbestand und – Entwicklung
Plan 8: Maßnahmen (Zuordnung/ Herkunft)
Plan 9: Maßnahmentypen
Plan 10: Flächen für Maßnahmen (Bestand und Entwicklung)

1. Eingetragene Denkmale

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming (Stand: 31.12.2022) sind folgende Denkmale eingetragen:

Bodendenkmale

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmal-nummer
Großbeeren	2 3 4	Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter	130141
Großbeeren	7	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit	130148
Großbeeren	2	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit	130428
Großbeeren	1	Wüstung deutsches Mittelalter	130429
Großbeeren	2	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	130430
Großbeeren	4	Siedlung Bronzezeit	130431
Großbeeren	2	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	130432
Großbeeren	2	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	130434
Großbeeren	2	Rast- und Werkplatz Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	130435
Großbeeren	2	Siedlung Bronzezeit	130437
Großbeeren	2 3	Gefangenenlager Neuzeit	130439
Großbeeren	2	Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Schlachtfeld Neuzeit	130440
Großbeeren	5	Münzfund deutsches Mittelalter, Einzelfund Neolithikum, Gräberfeld römische Kaiserzeit	130441
Großbeeren	5	Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit, Einzelfund Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Neuzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit	130442
Großbeeren	8	Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit	130443
Großbeeren	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit	130444
Großbeeren	7	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung römische Kaiserzeit	130445
Großbeeren	8	Siedlung römische Kaiserzeit	130446
Großbeeren	5	Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit	130447
Großbeeren	8	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit	130448
Großbeeren	6	Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte	130449
Großbeeren	6	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte	130450
Großbeeren	5	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte	130451
Großbeeren	5	Siedlung römische Kaiserzeit	130452
Großbeeren	8	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit	130453

Bau- und Kunstdenkmale

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.)
Diedersdorf	Großbeeren	Alte Dorfstraße 42	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, zwei Stallgebäuden, Scheune, Hofpflasterung und straßenseitiger Einfriedung	09106248
Diedersdorf	Großbeeren	Kirchplatz	Dorfkirche	09105675
Diedersdorf	Großbeeren	Kirchplatz 5, 6	Gutshaus mit Taubenhaus	09105293
Großbeeren	Großbeeren		Rieselfeldanlage (südwestlich der Ortslage), bestehend aus Klärbecken, Standrohr, zwei Absetzbecken, Schlägen und einzelnen Tafeln, Bewässerungsgräben, Nachklärteich, Gehölzbestand entlang der Erschließungswege, der Bewässerungsgräben und um Standrohr, Nachklärteich sowie Klär- und Absetzbecken	09105687
Großbeeren	Großbeeren	Am Bahnhof	Bahnhofempfangsgebäude mit Nebengebäude	09105159
Großbeeren	Großbeeren	Am Rathaus 1	Verwaltungsgebäude des Rieselguts	09105662
Großbeeren	Großbeeren	Berliner Straße	Dorfkirche	09105311
Großbeeren	Großbeeren	Berliner Straße	Obelisk zur Erinnerung an die Schlacht bei Großbeeren 1813, auf dem Kirchhof	09105312
Großbeeren	Großbeeren	Dorfaue, Bahnhofstraße	Gedenkturm an die Schlacht bei Großbeeren 1813	09105313
Großbeeren	Großbeeren	Dorfaue 3	Beamtenwohnhaus mit Waage und Einfriedung	09105988
Großbeeren	Großbeeren	Dorfaue 8, 8 a	Zwei Gutsarbeiterhäuser mit Wirtschaftsgebäude	09106238
Großbeeren	Großbeeren	Ruhlsdorfer Straße	Bülowpyramide	09105314
Großbeeren	Großbeeren	Ruhlsdorfer Straße	Ehrenhain der Vereinigung der Verfolgten des Naziregimes (VVN) für 1.197 Zwangsarbeiter verschiedener Nationen	09105315
Großbeeren	Großbeeren	Ruhlsdorfer Straße 4	Landarbeiter-Wohnhaus	09106486
Großbeeren	Großbeeren	Teltower Straße 1	Gemeindeschule	09106483
Großbeeren	Großbeeren	Theodor-Echtermeyer- Weg 1	Wandmalerei „Integration“, im Leibniz-Institut für Gemüse- und Zierpflanzenbau	09105917
Heinersdorf	Großbeeren	Heinersdorfer Straße	Putzrelief „Tierhaltung“	09107298

2. Altstandorte und Altablagerungen

Angaben aus dem Altlastenkataster gemäß Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt (Stand Nov. 2011)

Alkat-Nr.	ortsübliche Bezeichnung	Rechtswert (ETRS 89)	Hochwert (ETRS 89)	Art des Standortes
0348720015	Alte Sandgrube	3387692	5800489	Altablagerung
0348720016	Hinter der Feuerwehr	3387781	5800206	Altablagerung
0348720017	Ehem. Gaszwischenlager	3387951	5800545	Altablagerung
0348720018	Ehem. Kiesgrube	3387910	5800430	Altablagerung
0348720019	Im Feuchtgebiet	3387257	5800618	Altablagerung
0348720030	An der B 101n/am Bahndamm	3384133	5800128	Altablagerung
0348720031	Müllplatz Kleinbeeren	3386560	5804011	Altablagerung
0348720032	Am Lilograben	3385311	5802409	Altablagerung
0348720033	Müllplatz Bahnhof Genshagen	3380953	5799618	Altablagerung
0348720034	Müllplatz hinter der Fahrschule	3382278	5801414	Altablagerung
0348720035	Müllplatz am Sportplatz	3385340	5801678	Altablagerung
0348720036	Aschedeponie	3382927	5800191	Altablagerung
0348720099	Friederikenhof	3387369	5804875	Altablagerung
0348720100	Heinersdorf	3385796	5805421	Altablagerung
0348720312	Abwassereinleitung in den Mahlower Seegraben - Diedersdorf	3386945	5800989	Altstandort
0348720339	Tankstelle Berliner-Str.30 Öllager/ Leichtflüssigkeit - Großbeeren	3384828	5802339	Altstandort
0348720340	Tankstelle - Großbeeren	3384920	5801185	Altstandort
0348720401	Tankstelle/Tanklager-Großbeeren	3384768	5801861	Altstandort
0348720402	Tankstelle/Trafo-Station Waschplatz m. Ölabscheider	3387647	5803687	Altstandort
0348720405	Tankstelle - Färsenanlage Diedersdorf	3387966	5800711	Altstandort
0348720408	Werkstatt Gut Heinersdorf	3385926	5805524	Altstandort
0348720444	MTU Großprüfstand Fl. 1070, 1071	3380694	5797958	Altstandort
0348720448	MTU-Gelände Bauschuttdeponie	3380868	5798278	Altablagerung
0348724365	Fasslager u. SKL-Standpl Bahnh Großb ALVF 1027-009	3383234	5801554	Altstandort
0348724366	Lokabstellplatz Bahnhof Großbeeren ALVF 1027-010	3383241	5801629	Altstandort
0348724367	Neuschwellenlager Bahnhof Großbeeren,1027-012	3383378	5802119	Altstandort
0348724368	Montageplatz Bahnhof Großbeeren ALVF 1027-011	3383270	5801678	Altstandort
0348724369	ehem. Petroleumschuppen Bahnh. Großb ALVF 1027-032	3383256	5801527	Altstandort
0348724370	SKL-Betankung Bahnhof Großbeeren ALVF 1027-033	3383253	5801615	Altstandort
0348724371	Lager für Schmierfette, Bahnh Großb ALVF 1027-034	3383254	5801624	Altstandort
0348724372	Klärgrube Bahnhof Großbeeren ALVF 1027-041	3383197	5801590	Altstandort

Alkat-Nr.	ortsübliche Bezeichnung	Rechtswert (ETRS 89)	Hochwert (ETRS 89)	Art des Standortes
0348724408	ehem. Tankstelle - Heinersdorf	3385898	5805504	Altstandort
0348725725	02POTSNF 0001	3386372	5805369	militär. Altstandort
0348724411	ehem. Rieselfelder			Altstandort

3. Lage- und Höhenfestpunkte

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Übersicht eventuell gefährdeter Festpunkte im Gemeindegebiet Großbeeren

a) Lagefestpunkte, eventuell gefährdete Festpunkte

Anzahl TP	Ort	Nomenklatur	Lagefestpunkt(e)	Bemerkung
1	Großbeeren, OT Birkenhain	N-33-123-D-c	414 Z; 414 P; 414 O	414E ist GPS fähig
2	Diedersdorf	N-33-123-D-c	416 Z	
3	Großbeeren, OT Neubeeren	N-33-123-D-c	417 Z; 417 O; 417 P	
4	Osdorf	N-33-123-D-c	4303	
5	Großbeeren/Heinersdorf	N-33-123-D-c	4304	
6	Großbeeren/Heinersdorf	N-33-123-D-c	4306 Z; 4306 A	
7	Osdorf	N-33-123-D-c	4309	
8	Osdorf	N-33-123-D-c	4311 Z; 4311 A	
9	Osdorf	N-33-123-D-c	4313 Z; 4313 A; 4313 B	
10	Großbeeren	N-33-123-D-c	4315	
11	Osdorf	N-33-123-D-c	4317 Z; 4317 A	
12	Großbeeren	N-33-123-D-c	4318/1 Z; 4318/1 A	
13	Großbeeren	N-33-123-D-c	4319 Z; 4319 A	
14	Ruhlsdorf	N-33-123-D-c	4320 Z; 4320 A	
15	Teltow/Ruhlsdorf	N-33-123-D-c	4322/1 Z; 4322/1 A	
16	Diedersdorf	N-33-123-D-c	4323	
17	Großbeeren	N-33-123-D-c	4324 Z; 4324 A	
18	Großbeeren	N-33-123-D-c	4325 Z; 4325 A; 4325 B	
19	Großbeeren	N-33-123-D-c	4326 Z; 4326 A; 4326 B	
20	Diedersdorf	N-33-123-D-c	4327 Z; 4327 A	
21	Großbeeren	N-33-123-D-c	4328 Z; 4328 A	
22	Großbeeren	N-33-123-D-c	4329 Z; 4329 A; 4329 B	
23	Großbeeren	N-33-123-D-c	4330 Z; 4330 A	
24	Diedersdorf	N-33-123-D-c	4420 Z; 4420 A	
25	Diedersdorf	N-33-123-D-c	4426 Z	
26	Diedersdorf	N-33-135-B-a	2101 Z	
27	Ludwigsfelde	N-33-135-B-a	2103 Z; 2103 A	

b) Höhenfestpunkte, eventuell gefährdete Festpunkte

Anzahl NIVP (Nivellierpunkt)	Ort	Nomenklatur	Höhenfestpunkte	Bemerkung
1	Ruhlsdorf	N-33-123-D-c	104.1 PB	
2	Großbeeren	N-33-123-D-c	105.1 PB	
3	Großbeeren/Neubeeren	N-33-123-D-c	106.0 MB	
4	Großbeeren	N-33-123-D-c	110.2 PB	
5	Großbeeren/Diedersdorf	N-33-123-D-c	111.2 VB	
6	Großbeeren/Diedersdorf	N-33-123-D-c	112.1 PB	
7	Großbeeren/Diedersdorf	N-33-123-D-c	113 US	das ist ein sehr wichtiger Punkt
8	Großbeeren/Diedersdorf	N-33-123-D-c	116.0 PB	
9	Großbeeren/Neubeeren	N-33-123-D-c	202.0 PB	
10	Großbeeren	N-33-123-D-c	203.0 PB	
11	Großbeeren	N-33-123-D-c	204.0 PB	

12	Großbeeren	N-33-123-D-c	323.0 PB	
13	Großbeeren	N-33-123-D-c	326.0 PB	
14	Großbeeren	N-33-123-D-c	327.0 PB	
15	Großbeeren	N-33-123-D-d	318.0 PB	
16	Ludwigsfelde/Struvehof	N-33-135-A-b	201.0 PB	
17	Großbeeren	N-33-135-B-a	201.0 PB	

4. Datenblätter

Tabelle: Wertstufen / Kriterien (naturschutzrechtliche Erheblichkeit)

++	- Funktionen des jeweiligen Schutzgutes werden dauerhaft aufgewertet oder gesichert - starke Verbesserung, deutlich nachweisbar - Verbesserung betrifft besonders seltene/sensible/wertvolle Ausprägungen des Schutzgutes - hohe Eintrittswahrscheinlichkeit
+	- Funktionen des jeweiligen Schutzgutes werden dauerhaft aufgewertet oder gesichert - Verbesserungen sind nachweisbar - Verbesserung betrifft wertvolle Ausprägungen des Schutzgutes - Verbesserungen sind von mittlerer bis hoher Eintrittswahrscheinlichkeit
O	- keine Veränderung oder Sicherung des Zustands des Schutzgutes anzunehmen oder - schwache positive oder negative Veränderungen möglich (unterhalb der Nachweisgrenze) - von geringer Eintrittswahrscheinlichkeit
-	- Funktionen des jeweiligen Schutzgutes werden dauerhaft abgewertet - Verschlechterungen sind nachweisbar - Verschlechterungen betreffen wertvolle Ausprägung des Schutzgutes - Verschlechterungen sind von mittlerer bis hoher Eintrittswahrscheinlichkeit
--	- Funktionen des jeweiligen Schutzgutes werden dauerhaft gefährdet/zerstört - große Beeinträchtigungsintensität; Verschlechterungen sind deutlich nachweisbar - Verschlechterung betrifft besonders seltene/sensible/wertvolle Ausprägungen des Schutzgutes - hohe Eintrittswahrscheinlichkeit

Planungsvorhaben (FNP)	**Großbeeren** **G16.4** Am Sportplatz/ Am Wiesengrund
aktuelle Flächennutzung	Gärten, Gartenbrachen, Grünland
Flächenumfang	1,6
Planung	Wohnbaufläche
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope, direkt betroffen, aber angrenzend zwischen Großbeerener Graben und Plangebiet ist nach Geoportal Brandenburg[157] ein gem. §30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Röhricht verzeichnet, für das ein Verschlechterungsverbot einzuhalten ist, aufgrund Lebensraumstruktur (Grünland mit Gärten und Gehölzen) ist Vorkommen besonders geschützter Arten möglich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel (Gehölz- und Bodenbrüter), Amphibien
forstrechtliche Restriktionen	keine
Naturhaushalt	hohe Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände 2-3 m (Auskunftsplattform Wasser, Land Brandenburg)[158], in Geländerinne entlang des Grabens Niedermoor mit Torf (Geoportal LBGR)[159], Großbeerener Graben gehört in diesem Abschnitt nicht zu den überflutungsgeneigten Gewässern (APW)
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Siedlungsstrukturen im Umfeld vorgeprägt, Gärten werden zur privaten Erholung genutzt, öffentliche Wege gibt es in diesem Bereich nicht
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	liegt am Rand der bestehenden Siedlungsfläche, Erschließung ist teilweise vorhanden

Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	-
	Biotopverbund	-
Naturhaushalt	Boden/Fläche	--
	Wasser	-
	Klima/Luft	-
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	O

[157] Geoportal Brandenburg.
[158] APW - Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg.
[159] Geoportal LBGR Brandenburg.

eingriffsrelevant im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB	
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG ist: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar	
Einschätzung Konfliktpotenzial	mittleres Konfliktpotenzial, aufgrund der großen zusammenhängenden Fläche, die überbaut wird und der Nähe zum geschützten Feuchtbiotop
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Für die Verträglichkeit der Planung ist die Vermeidung der Beeinträchtigung des benachbarten Feuchtbiotops wesentlich. Die Kompensation der mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Eingriffe auf 1,6 ha (Umfang 60% entspricht ca. 0,96 ha) kann nur zum Teil auf dem Grundstück selbst erfolgen (ca. 10 % des Grundstücks, entspr. ca. 0,16 ha). Das Defizit von ca. 0,8 ha muss extern kompensiert werden.
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Voraussetzung für eine Entwicklung ist der Schutz des benachbarten Feuchtbiotops. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme und der sonstigen naturschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB

Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine hochwertigen oder geschützten Biotope unmittelbar betroffen, geschützte Biotope grenzen aber an)	-
Pflanzen	negative Auswirkungen sind nachweisbar, keine geschützten Biotope unmittelbar betroffen, grenzen aber an	-
Boden/Fläche	Auswirkungen nachweisbar durch Bodenversiegelung, großflächig, Moorboden	--
Wasser	Auswirkungen sind nachweisbar durch Bodenversiegelung	-
Luft/Klima	erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Bebauung zu erwarten	-
Landschaft	schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an, bildet aber ein neue Siedlungsfläche, die neu gestaltet wird. Die bisherige Garten und Grünlandfläche wird vollständig überformt.	-
Biologische Vielfalt	durch neue Bepflanzung sind neue Lebensraumstrukturen möglich	-
Schutzgebiete und -objekte	Nicht direkt betroffen, aber angrenzendes Feuchtgebiet muss geschützt werden	-
Mensch/ menschliche Gesundheit	wenige Gärten gehen als Erholungsfläche verloren	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bodendenkmal 130141 Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter	-
Wechselwirkungen	Keine erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den	O

	Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind Vermeidung und Ausgleich negativer Auswirkungen möglich. Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung geeignet.		

Planungsvorhaben (FNP)	**Großbeeren** **G20** Nördliches Ruhlsdorfer Feld	
aktuelle Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Spielfeld (Bolzplatz)	
Flächenumfang	17,8ha	
Planung	Wohnbaufläche, Entwicklungsziel aus übergeordneter Planung (GSK – Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI von 2006)	
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope aufgrund Lebensraumstruktur (Offenland mit Ackernutzung) ist Vorkommen besonders geschützter Arten möglich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel (Bodenbrüter)	
forstrechtliche Restriktionen	keine	
Naturhaushalt	geringe Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände 4-7 m, Geschiebelehm, als Kaltluftentstehungsfläche lokal klimarelevant	
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Siedlungsstrukturen im Umfeld vorgeprägt, abgesehen von einer Bolzwiese keine öffentliche Erholungsfunktion	
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	liegt am Rand der bestehenden Siedlungsfläche, ist erschlossen	
Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	O
	Biotopverbund	O
Naturhaushalt	Boden/Fläche	-
	Wasser	-
	Klima/Luft	-
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	O

eingriffsrelevant im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB	
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG ist: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar	
Einschätzung Konfliktpotenzial	mittleres Konfliktpotenzial, aufgrund der großen zusammenhängenden Fläche, die überbaut wird, aber keine hochwertigen Flächen betroffen
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die Kompensation der mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Eingriffe (Umfang ca. 106.800 qm) kann voraussichtlich nur zum Teil auf dem Grundstück selbst erfolgen (ca. 10 % des Grundstücks, entspr. ca. 17.800 qm). Das Defizit von ca. 89.000 qm muss voraussichtlich extern kompensiert werden. Durch Festsetzung von gliedernden Grünstrukturen mit Großbäumen kann ein Teil der Beeinträchtigungen reduziert und kompensiert werden. Diese können auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht genauer definiert werden, können sich aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das Defizit mindernd auswirken.
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Die Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB

Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine hochwertigen oder geschützten Biotope), großflächig	-
Pflanzen	negative Auswirkungen sind nachweisbar, keine geschützten Biotope betroffen	-
Boden/Fläche	Auswirkungen nachweisbar durch Bodenversiegelung, großflächig	-
Wasser	Auswirkungen sind nachweisbar durch Bodenversiegelung	-
Luft/Klima	erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Bebauung zu erwarten	-
Landschaft	schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an, bildet aber ein neue Siedlungsfläche, die neu gestaltet wird. Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird vollständig überformt.	-
Biologische Vielfalt	durch neue Bepflanzung sind neue Lebensraumstrukturen möglich	O
Schutzgebiete und -objekte	Nicht betroffen	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Lärmschutzanforderungen wg. Lage zur B 101n	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	Keine erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den	O

	Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind Vermeidung und Ausgleich negativer Auswirkungen möglich. Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung geeignet.		

Planungsvorhaben (FNP)	**Großbeeren** **G21** August-Bebel-Str.	
aktuelle Flächennutzung	Kleingarten und private Gärten	
Flächenumfang	1,1 ha	
Planung	Wohnbaufläche	
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope, aufgrund Lebensraumstruktur als Kleingarten ist Vorkommen besonders geschützter Arten wahrscheinlich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel (auch Gebäudebrüter), ggf. Fledermäuse,	
Forstrechtliche Restriktionen	keine	
Naturhaushalt	geringe Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände 5-10 m, Geschiebelehm	
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Siedlungsstrukturen vorgeprägt, private Erholungsfunktion	
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	Lage ist in bestehenden Siedlungskörper integriert	
Bewertungsmatrix der Schutzgüter		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 10)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	-
	Biotopverbund	-
Naturhaushalt	Boden/Fläche	O
	Wasser	O
	Klima/Luft	O
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	O
	Erholungsnutzung	--
eingriffsrelevant im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB		
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG ist: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar		

Einschätzung Konfliktpotenzial	geringes Konfliktpotenzial, besitzt als Kleingarten grundsätzliche Bedeutung für Natur und Landschaft, Wohnbauflächen werden im Vergleich zwar einen höheren Versiegelungsumfang aufweisen, die Lebensraumstrukturen können aber ähnlich aufgebaut werden (Grünflächen und Gehölze) Ökologisch hochwertige Flächen sind nicht betroffen
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die Kompensation der mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Eingriffe (Umfang ca. 6.600 qm) kann voraussichtlich nur zum Teil auf dem Grundstück selbst erfolgen (ca. 10 % des Grundstücks, entspr. ca. 1.100 qm). Das Defizit von ca. 5.500 qm muss extern kompensiert werden. Als Vermeidungsmaßnahmen sollten z.B. strukturierende Gehölzpflanzungen und sickerfähige Oberflächen verwendet werden.
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Die Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB

Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Pflanzen	negative Auswirkungen sind nachweisbar, keine geschützten Biotope betroffen	-
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine hochwertigen oder geschützten Biotope)	-
Boden/Fläche	Auswirkungen nachweisbar durch Bodenversiegelung, bestehende Kleingartennutzung	O
Wasser	Auswirkungen sind nachweisbar durch Bodenversiegelung	O
Luft/Klima	geringe negativen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Bebauung zu erwarten	O
Landschaft	schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an, Fläche ist bereits durch Kleingärten geprägt	O
Biologische Vielfalt	Die Lebensraumstruktur wird mit der neuen Nutzung durch neue Bepflanzung vergleichbar sein und nur wenig beeinträchtigt	-
Schutzgebiete und -objekte	Nicht betroffen	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Fläche diente bisher der Erholung	--
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder	O

	Potenzieren von Wirkungen nicht zu erwarten.	

Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind Vermeidung und Ausgleich negativer Auswirkungen möglich.

Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Planungsvorhaben (FNP)	**Großbeeren** **GH1** Gewerbegebiet Industriepark West Ludwigsfelde
aktuelle Flächennutzung	Brache, Grünfläche,
Flächenumfang	3,6 ha
Planung	Erweiterung des auf der ludwigsfelder Gemarkung angrenzenden Gewerbegebietes
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope direkt betroffen, innerhalb des außerhalb angrenzenden Waldes sind nach Geoportal Brandenburg nach Naturschutzrecht geschüzte Waldbestände (Birkenvorwald trockener Standorte verzeichnet). aufgrund Lebensraumstruktur als gepflegte Fläche (Mahd) und außerhalb umgebenden Gehölzbestand ist Vorkommen besonders geschützter Arten wahrscheinlich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel (auch Gebäudebrüter im Umfeld), ggf. Fledermäuse,
Forstrechtliche Restriktionen	außerhalb umgebende Gehölzfläche ist Wald nach § 2 LWaldG, aber in den vorgesehenen Abgrenzungen ist Wald nicht betroffen
Naturhaushalt	Gewerbe- und Industriegebiet von Ludwigsfelde liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde, grenzt aber mit seiner Zone IIIB unmittelbar an GW-Flurabstände 7-10 m, keine Versiegelung vorhanden Flugsand über tiefem Lehm, Altstandort mit bekannter Altablagerung Ein Teil der Flurstücke 558 und 559 waren mit einer gewerblich-industiellen Nutzung bebaut, die in den 1990er Jahren abgetragen worden war. Der Boden ist also im Bestand bereits beeinträchtigt.
Landschaftsbild/Erholung	Als Bestandteil des Industrieparks Ludwigsfelde West ist der Standort vollständig von Wald umschlossen. Höhere technische Anlagen (z.B. Schornsteine) wirken nur innerhalb des Industrieparks. Eine öffentliche Erholungsfunktion der Fläche besteht nicht. Die umgebenden Wälder weisen Wanderwege auf. Die hier verlaufende Bahnstrecke stellt aber eine starke Barriere

	zum nördlich liegenden Gemeindebereich mit Kleingartenanlage Heidegrün dar. Der Industriepark ist zum übrigen Gemeindegebiet von Großbeeren durch eine großflächige Waldkulisse abgegrenzt.
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet in Ludwigsfelde an und soll dort das bestehende Werk ergänzen Erschließung vorhanden und erfolgt über das Gebiet von Ludwigsfelde

Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	-
	Biotopverbund	-
Naturhaushalt	Boden/Fläche	--
	Wasser	--
	Klima/Luft	--
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	O
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar		
Einschätzung Konfliktpotenzial	geringes Konfliktpotenzial, ohne Waldinanspruchname wird nur intensiv gepflegte Grünfläche in Anspruch genommen, ggf. Emissionen und Altlasten keine hochwertigen Flächen betroffen,	
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die angrenzende Fläche ist bereits zum großen Teil für eine Nutzung mit Gewerbe und Industrie bebaut, das in den Erweiterungsbereich erweitert werden soll. Dieser ist überwiegend noch nicht bebaut, war aber in Teilbereichen bis in die 1990er Jahre bebaut. Eine Neubebauung mit einer gewerbeübliche Grundfläche von 80 % ist wahrscheinlich. Die Erhöhung löst einen Kompensationsbedarf aus, der nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann. Bei einer Gesamtfläche von 3,6 ha ergeben sich bei einer maximalen Bebauung mit 80 % ein Anteil von 2,88 ha zusätzlicher Versiegelung. Unter der Annahme, dass auf einem Anteil von bis zu 10 % (0,36ha) Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Grundstücks umgesetzt werden, verbleibt ein Anteil von 2,52 ha, der extern kompensiert werden müsste.	
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Unter Berücksichtigung erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Schutz des naturschutzrechtlich geschützten Waldbiotops außerhalb des Plangebietes) und bei Vermeidung einer Beeiträchtigung der Waldflächen ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung geeignet.	

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB		
Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine geschützten Biotope, aber hochwertige Gehölzbiotope mit Altbäumen)	-
Pflanzen	Negative Auswirkungen sind zu erwarten, keine geschützten Biotope betroffen, aber hochwertige Gehölzbiotope	-
Boden/Fläche	negative Auswirkungen durch neue Bodenversiegelung zu erwarten	--
Wasser	Auswirkungen sind durch Bodenversiegelung zu erwarten, nur mittlere Gefährdung durch hohen Grundwasserflurabstand	--
Luft/Klima	wenig zusätzliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da Fläche bereits mit Gebäuden bebaut	--
Landschaft	wenig negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da im Siedlungsgebiet liegend und bereits teilweise bebaut	-
Biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen sind möglich	-
Schutzgebiete und -objekte	Nicht betroffen	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung führt zu einer Verschlechterung der Immissionsituation für die Wohnbevölkerung in Ludwigsfelde. Fläche hat keine Erholungsfunktion.	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	Hängt von den möglichen Emissionen ab, kann auf FNP-Ebene noch nicht eingeschätzt werden	O
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind Vermeidung und Ausgleich negativer Auswirkungen möglich. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Emissionen durch technische Maßnahmen gemindert oder vermieden werden können.		

Planungsvorhaben (FNP)	**Diedersdorf** **D20** Kleinteilige Versorgung
aktuelle Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Brache
Flächenumfang	2,6 ha
Planung	Sondergebiet (kleinteilige Versorgung)

Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, in der Fläche liegt eine geschützte Streuobstwiese, diese Fläche wurde aus der Siedlungsentwicklung ausgenommen, aufgrund Lebensraumstruktur (Wiese mit Obstbaumbestand) ist Vorkommen besonders geschützter Arten möglich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel
forstrechtliche Restriktionen	keine
Naturhaushalt	Mittlere Grundwassergefährdung und hohe GW-Flurabstände von 20-25 m, podsolige Braunerde, als Kaltluftentstehungsfläche lokal klimarelevant
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Siedlungsstrukturen im Umfeld und die benachbarten Verkehrstrassen vorgeprägt, keine öffentliche Erholungsfunktion, Kleinteiligkeit soll bessere visuelle Einbindung in die Landschaft ermöglichen
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	liegt am Rand der bestehenden Siedlungsfläche, Erschließung vorhanden, Lage ist durch angrenzende Verkehrstrassen belastet

Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht

	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	-
	Biotopverbund	-
Naturhaushalt	Boden/Fläche	--
	Wasser	-
	Klima/Luft	--
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	0

eingriffsrelevant im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB	
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG ist: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar	
Einschätzung Konfliktpotenzial	mittleres Konfliktpotenzial, bei Erhalt der Streuobstwiese keine hochwertigen Flächen direkt betroffen,
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt einer Streuobstwiese. Die Kompensation der mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Eingriffe (Umfang 80% entspricht ca. 2,08 ha) kann nur zum Teil auf dem Grundstück selbst erfolgen (ca. 10 % des Grundstücks, entspr. ca. 0,26 ha). Das Defizit von ca. 1,82 ha muss extern kompensiert werden.

Gesamtenschätzung und Erfordernisse	Voraussetzung für ein Entwicklung ist Erhalt der Streuobstwiese. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme und der sonstigen naturschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB

Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	geringe negative Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine hochwertigen oder geschützten Biotope), durch Erhalt der Streuobstwiese können negative Auswirkungen reduziert werden	-
Pflanzen	geringe negative Auswirkungen durch Verlust an ruderalen Vegetationsbeständen, geschützte Streuobstbestände bleiben erhalten, dadurch werden die negativen Auswirkungen reduziert	-
Boden/Fläche	großflächige Bodenversiegelung führt zu deutlich negativen Auswirkungen	--
Wasser	bei örtlicher Versickerung nur geringe negative Auswirkungen	-
Luft/Klima	durch eine großflächige Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten	--
Landschaft	neue kleinteilige bauliche Strukturen sollen sich in die Landschaft einfügen und daurch die negativen Auswirkungen reduzieren	-
Biologische Vielfalt	durch Erhalt der Streuobstwiese kann der negative Effekt für die biologische Vielfalt reduziert werden	-
Schutzgebiete und -objekte	Nicht betroffen	O
Mensch/ menschliche Gedundheit	Lärmschutzanforderungen wg. Lage an Bahntrasse	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren von Wirkungen nicht zu erwarten.	O

Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit

Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung erheblich negativer Auswirkungen auf die Schutzgützer sind der Erhalt und der Schutz der Streuobstwiese.

Planungsvorhaben (FNP)	**Heinersdorf** **H5** Wohnen Am Gutshof
aktuelle Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)

Flächenumfang	0,8 ha	
Planung	Wohnbaufläche	
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	liegt vollständig innerhalb vom LSG (gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung; Abstand wird eingehalten) keine geschützten Biotope, aufgrund Lebensraumstruktur (Altbäume) ist Vorkommen besonders geschützter Arten möglich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel und Fledermäuse	
forstrechtlichen Restriktionen	keine	
Naturhaushalt	mittlere Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände über 10 m, Lehmsand	
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Siedlungsstrukturen im Umfeld vorgeprägt, durch bestehenden Siedlungsrand mit Gehölzkulisse abgeschlossen, keine öffentliche Erholungsfunktion	
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	liegt am Rand der bestehenden Siedlungsfläche, bisher keine Erschließung	
Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	O
	Biotopverbund	O
Naturhaushalt	Boden/Fläche	-
	Wasser	-
	Klima/Luft	-
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	O
	Erholungsnutzung	O
eingriffsrelevant im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB		
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG ist: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar		
Einschätzung Konfliktpotenzial	hohes Konfliktpotenzial, aufgrund der Lage innerhalb des LSG ist die Planung ein Normwiderspruch, keine hochwertigen Flächen betroffen, Erweiterungsfläche grenzt an zwei Seiten an Siedlungsfläche an	
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die Kompensation der mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Eingriffe (Bebauung im Umfang von ca. 4.800 qm) kann voraussichtlich nur zum Teil auf dem Grundstück selbst erfolgen (ca. 10 % des Grundstücks, entspr. ca. 800 qm).	

	Das Defizit von ca. 4.000 qm muss voraussichtlich extern kompensiert werden.	
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Ökologisch hochwertige Flächen sind zwar nicht betroffen, die Fläche liegt aber komplett innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Eine bauliche Entwicklung widerspricht dem Schutzzweck der Verordnung innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG nicht. Darüber hinaus ist die Fläche unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet.	
Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB		
Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Pflanzen	negative Auswirkungen sind nachweisbar, keine geschützten Biotope betroffen	-
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine hochwertigen oder geschützten Biotope), großflächig	-
Boden/Fläche	Auswirkungen nachweisbar durch Bodenversiegelung, großflächig	-
Wasser	Auswirkungen sind nachweisbar durch Bodenversiegelung	-
Luft/Klima	geringe negativen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Bebauung zu erwarten	-
Landschaft	schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an und fügt sich in die vorhandene Gehölztkulisse ein. Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird vollständig überformt.	O
Biologische Vielfalt	die umgebende Grünstruktur bleibt erhalten, durch neue Bepflanzung sind neue Lebensraumstrukturen möglich	O
Schutzgebiete und -objekte	Betroffen (LSG) Planung stellte Normwiderspruch dar, Zustimmung ist erfolgt	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Keine besonderen Anforderungen	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bodendenkmal (130146) grenzt außerhalb an	-
Wechselwirkungen	Keine erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	O
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Der Abstand wird mit der Planung eingehalten. Änderungsbereich liegt außerhalb eines Bodendenkmalbereiches im Ortsbereich		

Planungsvorhaben (FNP)	**Heinersdorf** **H20** Wohnen - Heinersdorf Nord	
aktuelle Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Flächenumfang	17,0 ha	
Planung	Wohnbaufläche, abgeleitetes Entwicklungsziel aus übergeordneter Planung (GSK – Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI von 2006)	
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	liegt vollständig innerhalb von LSG, keine geschützten Biotope, aber Maßnahmenfläche (Trittsteinbiotop in Ackerfläche), aufgrund Lebensraumstruktur (Trittsteinbiotop in Ackerflur) ist Vorkommen besonders geschützter Arten möglich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel, grenzt unmittelbar an Gutspark an (Gutspark steht als Biotop unter Schutz)	
Forstrechtliche Restriktionen	keine	
Naturhaushalt	mittlere Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände um 10 m, Geschiebelehm, als Kaltluftentstehungsfläche lokal klimarelevant	
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Siedlungsstrukturen im Umfeld vorgeprägt, durch bestehenden Siedlungsrand mit Gehölzkulisse abgeschlossen, aktuell großflächige Ackerflur, keine öffentliche Erholungsfunktion	
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	liegt am Rand der bestehenden Siedlungsfläche, bisher keine Erschließung	
Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	-
	Biodiversität	O
	Biotopverbund	-
Naturhaushalt	Boden/Fläche	--
	Wasser	-
	Klima/Luft	-
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	--
	Erholungsnutzung	O
eingriffsrelevant im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB		
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG ist: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar		
Einschätzung Konfliktpotenzial	hohes Konfliktpotenzial, Die Fläche liegt komplett innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Eine bauliche Entwicklung widerspricht dem	

	Schutzzweck der Verordnung innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG aber nicht. ökologisch hochwertige Flächen sind nicht betroffen, neuer geschlossener Siedlungskörper grenzt nur an einer Seite am Gutspark an, so dass Verbund mit dem Umland in westliche Richtung erhalten bleibt Geschützter Biotop Gutspark darf nicht beeinträchtigt werden	
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die Kompensation der mit den Baumaßnahmen zusammenhängenden Eingriffe (Bebauung im Umfang von ca. 102.000 qm) kann voraussichtlich nur zum Teil der Erweiterungsflächen selbst erfolgen (ca. 10 % des Grundstücks, entspr. ca. 17.000 qm). Die Bauflächen wurden so gegliedert, dass für den Gutspark eine unbebaute Biotopverbindung verbleibt und die Beeinträchtigung gemindert wird. Durch Festsetzung von gliedernden Grünstrukturen mit Großbäumen innerhalb der später zu definierenden Bebauungsplangebiete kann ein Teil der Beeinträchtigungen reduziert und kompensiert werden. Diese können auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht genauer definiert werden, können sich aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das Defizit mindernd auswirken. Das trotzdem verbleibende Defizit von ca. 85.000 qm muss voraussichtlich extern kompensiert werden. Dieses könnte z.B. in den neuen extensiv gestalteten Grünflächen im Nahbereich und den extensiv umzunutzenden Landwirtschaftsflächen (extensives Grünland und naturnahe Gehölzpflanzung) erfolgen. Der aus Gehölzpflanzungen bestehende Trittsteinbiotop wird in die neuen Grünstrukturen integriert. Die neuen extensiven Grünflächen bilden einen Biotopverbund zwischen Gutspark und dem feuchten Gehölzbiotop am Siedlungsrand von Teltow.	
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Hochwertige Flächen sind zwar nicht betroffen, die Fläche liegt aber komplett innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Eine bauliche Entwicklung widerspricht dem Schutzzweck der Verordnung innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG aber nicht. Eine Genehmigung muss nicht eingeholt werden. Darüber hinaus ist die Fläche unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet.	
Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB		
Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine hochwertigen oder geschützten Biotope), aber großflächig	-
Pflanzen	negative Auswirkungen sind nachweisbar, keine geschützten Biotope betroffen	-

Boden/Fläche	Auswirkungen nachweisbar durch Bodenversiegelung, großflächig	--
Wasser	Auswirkungen sind nachweisbar durch Bodenversiegelung	-
Luft/Klima	erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Bebauung zu erwarten	-
Landschaft	schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an, bildet aber ein neue Siedlungsfläche, die neu gestaltet wird. Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird vollständig überformt.	--
Biologische Vielfalt	durch neue Bepflanzung sind neue Lebensraumstrukturen möglich	O
Schutzgebiete und -objekte	Normwiderspruch mit LSG	--
Mensch/ menschliche Gesundheit	Erhöhung des Wohnangebots, neue öffentliche Grünflächen	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	Keine erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	O

Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit

Hochwertige Flächen sind nicht betroffen, die Fläche liegt aber komplett innerhalb des LSG „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Eine bauliche Entwicklung widerspricht dem Schutzzweck der Verordnung innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BbgNatSchAG aber nicht. Eine Genehmigung muss nicht eingeholt werden.

Planungsvorhaben (FNP)	**Neubeeren** **N1** Gewerbegebiet Neubeeren
aktuelle Flächennutzung	Brache, Grünfläche, Stellplatz- und Lagerfläche bestehende Lagerhalle und Wohnnutzung grenzen unmittelbar außerhalb an
Flächenumfang	1,9 ha
Planung	Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope, aber hochwertige Gehölzstrukturen mit Altbäumen betroffen, aufgrund Lebensraumstruktur als ehemalige landwirtschaftliche Fläche und Gehölzbestand ist Vorkommen besonders geschützter Arten wahrscheinlich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel (auch Gebäudebrüter), ggf. Fledermäuse,
Forstrechtliche Restriktionen	keine forstrechtliche Restriktionen
Naturhaushalt	mittlere Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände um 10-15 m, bestehende Versiegelung vorhanden

	Braunerde, bekannte Altablagerung	
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild durch bestehende Gebäudestrukturen vorgeprägt, durch bestehenden Siedlungsrand mit Gehölzkulisse abgeschlossen, bestehendes Gewerbegebiet mit LKW-Stellplatz grenzt unmittelbar an, d.h. es besteht ein aktuelles Störpotenzial, eine öffentliche Erholungsfunktion besteht nicht	
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an, Erschließung vorhanden	
Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	--
	Tiere	-
	Biodiversität	-
	Biotopverbund	-
Naturhaushalt	Boden/Fläche	--
	Wasser	-
	Klima/Luft	-
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	O
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar		
Einschätzung Konfliktpotenzial	mittleres Konfliktpotenzial, Fläche ist landwirtschaftlich (Weide) und Lagerfläche, aber noch nicht baulich genutzt keine hochwertigen Flächen betroffen,	
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die angrenzende Fläche ist bereits zum großen Teil für eine Nutzung mit Wohngebäuden, Lagerhallen, Hof- und Erschließungsflächen bebaut. Der Erweiterungsbereich selber ist aber noch unbebaut. Eine Neubebauung mit einer gewerbeübliche Grundfläche von 80 % ist wahrscheinlich. Die Erhöhung löst einen Kompensationsbedarf aus, der nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann. Bei einer Gesamtfläche von 1,9 ha ergeben sich bei einer maximalen Bebauung mit 80 % ein Anteil von 1,52 ha zusätzlicher Versiegelung. Unter der Annahme, dass auf einem Anteil von bis zu 10 % (0,19 ha) Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Grundstücks umgesetzt werden, verbleibt ein Anteil von 1,33 ha, der extern kompensiert werden müsste.	
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Die Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet.	

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB		
Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (keine geschützten Biotope, aber hochwertige Gehölzbiotope mit Altbäumen)	-
Pflanzen	Negative Auswirkungen sind zu erwarten, keine geschützten Biotope betroffen, aber hochwertige Gehölzbiotope	--
Boden/Fläche	negative Auswirkungen durch neue Bodenversiegelung zu erwarten	--
Wasser	Auswirkungen sind durch Bodenversiegelung zu erwarten, nur mittlere Gefährdung durch hohen Grundwasserflurabstand	-
Luft/Klima	wenig zusätzliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da Fläche bereits mit Gebäuden bebaut	-
Landschaft	wenig negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da im Siedlungsgebiet liegend und bereits teilweise bebaut	-
Biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen sind möglich	-
Schutzgebiete und -objekte	Nicht betroffen	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung führt zu einer Verschlechterung der Immissionsituation für die Wohnbevölkerung	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	O
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind Vermeidung und Ausgleich negativer Auswirkungen möglich. Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung geeignet.		

Planungsvorhaben (FNP)	**Heidering** R1 Photovoltaik
aktuelle Flächennutzung	Brachfläche (ehemalige Rieselfeldfläche),
Flächenumfang	9,3 ha
Planung	Sonderbauflächen für Photovoltaik
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope, aufgrund Lebensraumstruktur als Ruderalflur ist Vorkommen besonders geschützter Arten wahrscheinlich (§ 44 BNatSchG),

	insbesondere europäische Brutvögel (v.a. Bodenbrüter), ggf. Fledermäuse, keine Gebäude, wenig Gehölze
Forstrechtliche Restriktionen	keine
Naturhaushalt	mittlere Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände um 10-15 m, ehemalige Rieselfeldnutzung, Braunerde, Wasserschutzgebiet – Ludwigsfelde (Zone III B)
Landschaftsbild/Erholung	Landschaft als ehemalige Rieselfeldfläche und heutige Brachfläche weiträumig offen, Die Wirtschaftswege sind zwar prinzipiell öffentlich nutzbar (z.B. zum Wandern und Radfahren), durch Lage im Inneren des Bahnrings ist die äußere Anbindung an ein übergeordnetes Wegenetz aber begrenzt. Im Umfeld der JVA Heidering wurden bereits PV-Anlagen errichtet. Vergleichbare technische Anlagen gibt es bereits im Umfeld.
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	Die Erweiterungsfläche grenzt nördlich an die bestehenden PV-Anlagen an.

Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht		
	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	O
	Biodiversität	O
	Biotopverbund	O
Naturhaushalt	Boden/Fläche	-
	Wasser	-
	Klima/Luft	+
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	O
Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG: (■) ausgleich- oder ersetzbar (□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar		
Einschätzung Konfliktpotenzial	geringes Konfliktpotenzial, Die Fläche liegt aktuell als ehemalige Rieselfeldfläche brach. Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des Heiderings im Nahbereich einer bestehenden Photovoltaik-Anlage, der JVA Heidering einer Umspannanlage sowie mehrerer Hochspannungsleitungen und der mehreren Bahntrassen. Das Gebiet ist weiträumig durch Infrastruktur geprägt. Ökologisch hochwertige Flächen sind nicht betroffen. Im Bereich am Heidering werden aktuell und zukünftig zusätzliche Waldkulissen zur landschaftlichen Abschirmung angelegt.	

	Lage in Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB) erfordert die Beachtung der Regelungen der Schutzverordnung z.B. zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser.
Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die Fläche ist bereits durch ehemalige Rieselfeldfläche vorgeprägt und liegt aktuell brach. Bei einer Gesamtfläche von 9,3 ha ergeben sich bei einer angenommenen Bebauung mit Wegen, Fundamenten und sonstigen kleinflächigen Infrastrukturen von 5 % ein angenommener Versiegelungsanteil von 0,46ha. Im Gegensatz zu anderen Änderungs-Bereichen im Plangebiet wird aber davon ausgegangen, dass innerhalb des Sondergebiets eine höherwertige ökologische Aufwertung auf 10 % der Fläche (ca. 0,93 ha) durch naturnahe Gehölzpflanzung oder extensives Grünland der jetzigen Ackerflächen mind. im Verhältnis von 1 : 2 für Versiegelung umgesetzt werden kann. Die Aufwertungen innerhalb des Plangebiets können gleichzeitig einen multifunktionalen Ausgleich für alle Schutzgüter darstellen. Ein Bedarf für planexterne Maßnahmen besteht dann nicht mehr.
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Die Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet. Wegen Lage im Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde Zone IIIB sind wasserrechtliche Regeln zu beachten, die z.B. den Bau von Straßen und das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser betreffen.

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB

Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	geringe negative Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (nur Brachflächen betroffen), naturnahe Kompensationsflächen und extensive Pflege der Begleitflächen können das Lebensraumpotenzial für unterschiedliche Artengruppen erhöhen	0
Pflanzen	geringe Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (nur Ruderalfluren betroffen), naturnahe Kompensationsflächen und extensive Pflege der Begleitflächen können das Lebensraumpotenzial für unterschiedliche Vegetationsformen erhöhen	-
Boden/Fläche	negative Auswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelung nur in geringem Umfang zu erwarten, durch bodenangepasste Pflege der Flächen können die Bodenverhältnisse verbessert werden Regosole und Braunerden in ehemaligen Rieselfeldflächen	-
Wasser	Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde (Schutzzone IIIB)	-

	Auswirkungen sind durch Bodenversiegelung zu erwarten, hohe Gefährdung durch geringen Grundwasserflurabstand (überwiegend 10 – 15 m)	
Luft/Klima	wenig zusätzliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, Klimaschutz-Vorhaben	+
Landschaft	Wenig zusätzlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da das Umfeld bereits vorgeprägt, liegt innerhalb des Bahnrings	-
Biologische Vielfalt	Geringe negative Auswirkungen sind möglich. Durch Anreicherung mit naturnahen Vegetationsbeständen sowie extensive Pflege kann es zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt kommen.	O
Schutzgebiete und -objekte	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen, Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde Zone IIIB	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, wenn Fläche zur JVA-Heidering, die unmittelbar benachbart liegt, durch Bepflanzungen abgeschirmt wird. In Richtung Osten zur JVA wegen der Ausrichtung der Paneele keine Blendwirkung zu erwarten.	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	O
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Unter Berücksichtigung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind Vermeidung und Ausgleich geringer negativer Auswirkungen möglich. Die Fläche ist für eine Entwicklung für Solaranlagen geeignet. Lage im Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde (Zone IIIB) ist kein Normwiderspruch, Beschränkungen müssen aber berücksichtigt werden.		

Planungsvorhaben (FNP)	**Heidering** R2 Photovoltaik
aktuelle Flächennutzung	Brachfläche (ehemalige Rieselfeldfläche),
Flächenumfang	11,2 ha
Planung	Sonderbauflächen für Photovoltaik
Natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen	kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, keine geschützten Biotope,

	aufgrund Lebensraumstruktur als Ruderalflur ist Vorkommen besonders geschützter Arten wahrscheinlich (§ 44 BNatSchG), insbesondere europäische Brutvögel (v.a. Bodenbrüter), ggf. Fledermäuse, keine Gebäude, wenig Gehölze
Forstrechtliche Restriktionen	keine
Naturhaushalt	hohe Grundwassergefährdung und GW-Flurabstände um 2 - 7 m, ehemalige Rieselfeldnutzung, Braunerde, Wasserschutzgebiet – Ludwigsfelde (Zone III B)
Landschaftsbild/Erholung	Landschaft als ehemalige Rieselfeldfläche und heutige Brachfläche weiträumig offen, Die Wirtschaftswege sind zwar prinzipiell öffentlich nutzbar (z.B. zum Wandern und Radfahren), durch Lage im Inneren des Bahnrings ist die äußere Anbindung an ein übergeordnetes Wegenetz aber begrenzt. Die bestehenden PV-Anlagen sollen im Umfeld der JVA Heidering erweitert werden.
siedlungs- und freiraumstrukturelle Einbindung	Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an die bestehenden PV-Anlagen an.

Bewertungsmatrix der Schutzgüter nach Naturschutzrecht

	Schutzgut	**Bewertung des Konflikts (gem. Tab. 1)**
Biotop- und Artenschutz	Pflanzen/Vegetation	-
	Tiere	O
	Biodiversität	O
	Biotopverbund	O
Naturhaushalt	Boden/Fläche	-
	Wasser	-
	Klima/Luft	+
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild	-
	Erholungsnutzung	O

Eingriff gemäß § 15 (2) BNatSchG: (■) ausgleich- oder ersetzbar
(□) nicht ausgleichbar oder nicht ersetzbar

Einschätzung Konfliktpotenzial	geringes Konfliktpotenzial, Die Fläche liegt aktuell als ehemalige Rieselfeldfläche brach. Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des Heiderings im Nahbereich einer bestehenden Photovoltaik-Anlage, der JVA Heidering einer Umspannanlage sowie mehrerer Hochspannungsleitungen und der mehreren Bahntrassen. Das Gebiet ist weiträumig durch Infrastruktur geprägt. Ökologisch hochwertige Flächen sind nicht betroffen. Im Bereich am Heidering werden aktuell und zukünftig zusätzliche Waldkulissen zur landschaftlichen Abschirmung angelegt. Lage in Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB) erfordert die Beachtung der Regelungen der Schutzverordnung z.B. zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser.

Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	**Minderung/Ausgleich und Ersatz:** Die Fläche ist bereits durch ehemalige Rieselfeldfläche vorgeprägt und liegt aktuell brach. Bei einer Gesamtfläche von 11,2 ha ergeben sich bei einer angenommenen Bebauung mit Wegen, Fundamenten und sonstigen kleinflächigen Infrastrukturen von 5 % ein angenommener Versiegelungsanteil von 0,56ha. Im Gegensatz zu anderen Änderungs-Bereichen im Plangebiet wird aber davon ausgegangen, dass innerhalb des Sondergebiets eine ökologische Aufwertung auf 10 % der Fläche (ca. 1,12 ha) durch naturnahe Gehölzpflanzung oder extensives Grünland der jetzigen Ackerflächen mind. im Verhältnis von 1 : 2 für Versiegelung umgesetzt werden kann. Die Aufwertungen innerhalb des Plangebiets können gleichzeitig einen multifunktionalen Ausgleich für alle Schutzgüter darstellen. Ein Bedarf für planexterne Maßnahmen besteht dann nicht mehr.
Gesamteinschätzung und Erfordernisse	Die Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung geeignet. Wegen Lage im Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde Zone IIIB sind Regeln zu beachten, die z.B. den Bau von Straßen und das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser betreffen. Die Anlage von PV-Anlagen ist nicht durch Verordnung ausgeschlossen.

Umweltprüfung mit Bewertung der Schutzgüter nach § 2a BauGB

Schutzgüter	Prognose der möglichen Auswirkungen	zusammenfassende Bewertung
Tiere	geringe negative Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (nur Brachflächen betroffen), naturnahe Kompensationsflächen und extensive Pflege der Begleitflächen können das Lebensraumpotenzial für unterschiedliche Artengruppen erhöhen	O
Pflanzen	geringe Auswirkungen durch Verlust von Lebensräumen (nur Ruderalfluren betroffen), naturnahe Kompensationsflächen und extensive Pflege der Begleitflächen können das Lebensraumpotenzial für unterschiedliche Vegetationsformen erhöhen	-
Boden/Fläche	negative Auswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelung nur in geringem Umfang zu erwarten, durch bodenangepasste Pflege der Flächen können die Bodenverhältnisse verbessert werden Regosole und Braunerden in ehemaligen Rieselfeldflächen	-
Wasser	Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde (Schutzzone IIIB)	-

	Auswirkungen sind durch Bodenversiegelung zu erwarten, hohe Gefährdung durch geringen Grundwasserflurabstand (überwiegend 2 – 4 m)	
Luft/Klima	wenig zusätzliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, Klimaschutz-Vorhaben	+
Landschaft	Wenig zusätzlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da das Umfeld bereits vorgeprägt, liegt innerhalb des Bahnrings	-
Biologische Vielfalt	Geringe negative Auswirkungen sind möglich. Durch Anreicherung mit naturnahen Vegetationsbeständen sowie extensive Pflege kann es zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt kommen.	O
Schutzgebiete und -objekte	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nicht betroffen, Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde Zone IIIB	O
Mensch/ menschliche Gesundheit	Keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, wenn Fläche zur JVA-Heidering, die unmittelbar benachbart liegt, durch Bepflanzungen abgeschirmt wird. In Richtung Norden zur JVA wegen der Ausrichtung der Paneele keine Blendwirkung zu erwarten.	O
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	O
Wechselwirkungen	keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen zu erwarten	O
Zusammenfassende Einschätzung der Umwelterheblichkeit Die Fläche ist für eine Entwicklung für Solaranlagen geeignet. Lage im Wasserschutzgebiet Ludwigsfelde (Zone IIIB) ist kein Normwiderspruch, Beschränkungen müssen aber berücksichtigt werden.		