

## Anmerkungen und Bedenken zum Vorentwurf FNP 2040 der Stadt Beelitz

### Öffentliche Auslage Vorentwurf und Auslage der Unterlagen: bis 10.07.2026

Ich gebe folgende Stellungnahme zu dem vorgestellten Vorentwurf des FNP 2040 ab und bitte um Beachtung der Argumente.

#### Allgemeine Bedenken und Vorbemerkungen:

Klimawandel – erfordert enge und kompakte Bebauung- d.h. Planungen, die den Innenbereich festigen und nicht nach Außen auswuchern.

Waldrodungen sind auszuschließen

Wasseraufnehmende Flächen sind auszuweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten

Hitzeschutz – in die Höhe Planen und nicht in die Breite - Innenverdichtung

#### Bauen und Bauflächen am und im Wald

Ich bin der festen Überzeugung, dass eine Debatte **VOR** der Flächenbeplanung stattfinden muss, um zu klären: **Wie wollen wir mit den vorgesehenen Bauflächen im Wald und den Bauflächen am Wald umgehen?** Wird um jede Fläche und Neubau im Wald nach dem sogenannten Beelitzer Waldbrandschutzkonzept eine wie große Schneise geschlagen und freigelassen? Dann muss dies im FNP eine eindeutige Darstellung erhalten und eine textliche Erwähnung finden. Gibt es dabei einen Unterschied zwischen privatem und städtischem Wald? Wenn im FNP dazu keine eindeutige textliche und zeichnerische Festsetzung getroffen wird, wird sich bei jedem neuen, aus dem FNP entwickelten, B-Plan darüber eine Diskussion entfachen – oder der nächste Forstbrand bringt Klarheit.

**Auch im FNP sollen soziale Einrichtungen** (KITA, Schulen, soziale (Mehrgenerationen) Einrichtungen mit Beschreibungen) in den großen Baugebieten festgeschrieben werden, bei kleinen B-Planabsichten soll vorab geprüft werden, **ob und wie** damit die Infrastruktur Bildung und die sozialen Einrichtungen belastet werden und ob diese Planungen dann in der Größe angepasst werden müssen (**dauernde Aufgabe von Bau- und Sozialamt**). Es fehlen überall im Plan in der Entwicklungsachse Be, BeHs und Fichtenwalde Sport- und Freizeitflächen.

**Vorrang hat die Verdichtung im Innenbereich der Ortsteile**, auch und endlich mal als Mehrfamilienhäuser. Mit der Entwicklung und Ausweisung von Bauflächen in Fichtenwalde und Beelitz-Heilstätten sowie der Innenentwicklungen der Ortsteile **ist es nicht erforderlich, für Beelitz riesige Wohnbauflächen -neu- auszuweisen** (siehe Be 02, 05, 09). Bei den Bauflächen muss noch einmal hervorgehoben werden, dass auch im FNP die Soziale Infrastruktur mit beachtet werden muss: **So fehlen** in BeHs Sport- und Freizeitflächen, insgesamt ist bei dem vermuteten Zuzug die kindliche Infrastruktur vorausschauender zu planen und anzupassen.

#### Inanspruchnahme von LSG und weiteren Schutzgebieten oder Biotopverbänden

Hier ist vorab zu prüfen, ob es Sinn macht, **ein als Niedermoor (Zuckerwiesen) deklariertes Gebiet zu überplanen und zu hoffen, dass es genehmigt wird**. Die ökologischen Folgen sind

vorab zu prüfen – und mit der Klimaströmungskartendarstellung zu ergänzen (**Die Stadt Beelitz könnte auf Anfrage eine kostenfreie KLAM\_21 Lizenz bekommen, um selbst Kaltluft-Simulationen durchführen zu können.**

[https://www.dwd.de/DE/leistungen/klam\\_21/klam-21.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/klam_21/klam-21.html))

Alle Wohn- und Gewerbebauflächenausweisungen im LSG sind zu hinterfragen, die Arrondierungsflächen der Orte bis an die LSG-Grenzen heran heranzuziehen sind sehr sensibel zu betrachten und deutlich zu verkleinern. **Es muss auch im FNP und im Landschaftsplan mehr Sorgfalt auf vorhandene und auszuweitende Biotopverbünde gelegt werden.**

**Die kritische Infrastruktur** sollte auch im FNP Berücksichtigung finden.

**Für die neuen, sich verschärfenden Rahmenbedingungen** wie Hitze und Gesundheit, Klimaanpassungsmaßnahmen, Starkregenereignisse, Hitzeperioden und Überheizung von Innenflächen, Parkplätzen u.a., **sollen textliche Festsetzungen im FNP** (also Innenstadt ist Hitzehochburg usw.) **stehen.** Klimaanpassungsmaßnahmen sollen im Landschaftsplan einen breiteren Raum einnehmen: wie Darstellung der Trinkwasserschutzzonen, Abwasserleitungen (Kanäle) und Regenentwässerung, Hecken und Sträucher sollen die Ortschaften deutlich verbinden (**Grünverbindungen und Biotopverbünde müssen auch im FNP erkennbar werden – wie in Busendorf vorbildlich begonnen!!**) sowie **die Leuchttürme für den Katastrophenschutz.**

## **1. Planzeichnung FNP Beelitz 2040 Vorentwurf NORD**

### **Beelitz:**

**Be 01** Die Fläche zur Bundeswehr hin (Kiefernwald) – ist herauszunehmen. Bereits seit Bestehen der Bundeswehr und des Kiefernwaldes liebäugelt die Verwaltung mit der Bebauung dieser Fläche – die Genehmigungsbehörden haben wegen der Beziehung zur Bundeswehr diese immer abgelehnt. Ich lehne diese Ausweisung ab.

**BE 02 und BE 05 Anfang:** die Versiegelung der Zuckerwiesen wird abgelehnt –

Kaltluftschneise, Kaltluftentstehen, Biotopverbund. Die Zuckerwiesen sind ein nachgewiesenes Niedermoor, es wird bewirtschaftet ist aber nicht bebaubar.

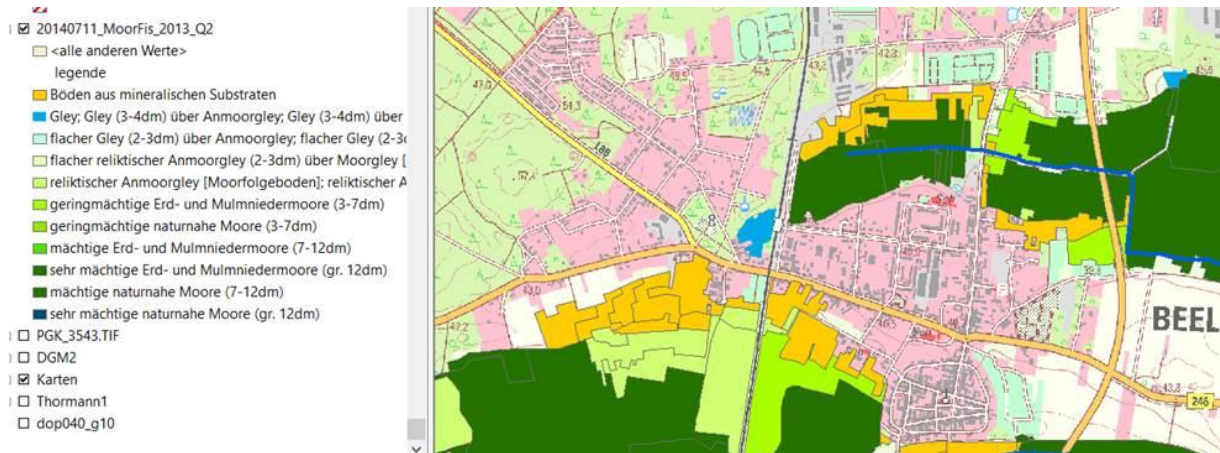
Im **Lärmgutachten zum Freibad** wird im Immissionsschutzbericht dringend darauf hingewiesen, dass für die **Lärmableitung des Schwimmbades eine Freihaltung der Fläche Zuckerwiesen von Bebauung zum Bahngleis hin vorzusehen ist. Die Änderung des FNP dahingehend bzw. diese Freihaltung im FNP ist aus Lärmschutzgründen dringend erforderlich.**

Ich empfehle den Planern, sich diese Gutachten anzusehen und in der FNP-Bearbeitung umzusetzen. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

In der Grafik unten sind deutlich die **sehr mächtigen naturnahen Moore** an der dunkelgrünen Farbe zu erkennen. Nachdem der blaue Gleybereich (fürs Schwimmbad) ausgebaggert wurde, ist es an der Zeit, den verbleibenden Moorkörper zu schützen (siehe Punkt Kaltluftentstehung, Moorschutz, Wasserrückhalt usw.) – **und so ist auch die Gesetzeslage in Brandenburg.**

Die gelben Böden aus mineralischen Substraten sind in der Nähe des Stellwerkes jetzt schon bebaut. Es bietet sich an, die Lönstraße nach Süden durch eine zweite Baureihe auf den mineralischen Böden zu ergänzen. Die restlichen Zuckerwiesen bleiben als Moorgebiet, Feuchtwiesen und Überschwemmungsflächen bei Starkregenereignissen bestehen und werden NICHT bebaut. Eine Bebauung auch von Süden her findet nicht statt. **BE 02 und 05 entfallen an dieser Stelle.**

Der Bereich der Weinbergstr. (östlich B2 alt), den wir durch mehrere 13 b- Planverfahren schon angekratzt haben, könnte ebenso in die Verdichtung der Bebauung einbezogen werden (mineralischer Boden!).



### **Ende Be 02 und 05 - Ende**

**Be 03:** Die Bergstraße befindet sich in der Wasserschutzzone III, in diesem Bereich könnte dennoch ein naturverträglicher Sportplatz umgesetzt werden und eine geringe Baufläche für Wohnungsbau (wie angedacht) einbezogen werden (mit dem Vermerk TWSZ – keine fossilen Energieträger!)

**Be 07 a-** dieser Wohnfläche könnte zugestimmt werden, wenn dafür **Be 07 b** und **Be 13 entfallen**- entweder eine qualitative Wohnfläche aber nicht durch Gewerbegebiete eingekreist! Sehr schlechte städtebauliche Vorstellungen.

**Be 08:** erst prüfen, ob eine beidseitige Bebauung der Straße aus Biotopgründen (Fliesrichtung Nieplitz!!) möglich ist. Die Enge der Nürnbergstrasse kann später durch eine Einbahnregelung entschärft werden.

**BE 09** – hier greift die Nähe zum Wald, entstandene Einfamilienhäuser im Wochenendbereich werden damit geheilt. Die Entwicklung dort ist in Frage zu stellen und abzulehnen: aus Gründen des Waldes und auf einem und an einem Hang gelegene Flächen (Klimawandel!)

**BE 12** – die Ausweisung als Sonderfläche Spargel ist abzulehnen. Erweiterung der Spargelhoffläche – vom Kähnsdorfer Weg bis Schlunkendorfer Str. – dies wird abgelehnt, da die Sonderfläche, die jetzt schon versiegelt ist, ausreichend erscheint.

Gewerbegebiet Nord-Ost Be13 und Be 07b– überdimensionierte Erweiterung des Spargelhofes an der Kähndorfer Str. und gleich noch gegenüber ein großes Gebiet entlang der alten B 2 bei Fa Schneider und Tankstelle – wird abgelehnt. Wem gehören diese Flächen?

**BE 13** –dies wird abgelehnt, da die Flächen, die jetzt durch das Autohaus und die Tankstelle versiegelt sind mit einer Abrundung ausreichen. Die alte B 2 mit der noch vorhandenen Allee ist ein Biotopverbund und als solches Biotop auch nach dem Bau der neuen B 2 entwickelt worden, des Weiteren liegt die Fläche auf einem Hang. Be 13 wird deshalb als Bauland für Gewerbe und sonstiges abgelehnt.

### **Sondergebiete und Wohnen**

Vom Spargelhof an der Tankstelle ausgehend im Wald Richtung Schlunkendorf gelegen findet sich eine Fläche, die als Wohnbebauung ausgewiesen ist – dazu ist die Frage zu stellen, mit welchem Stadtverordnetenbeschluss wurde diese Fläche für Wohnungsbau freigegeben? Es handelt sich um Wohnen im Wald, niemals eine gewachsene Wohnstruktur. Die Gebäude sollen im Bestand zu bleiben, aber nicht als Wohnen ausgewiesen werden – sonst werden dezentrale Wohngebiete gefestigt und die Stadt ist dann für die öffentliche Versorgung zuständig – das sind Geldausgaben, die sich die Stadt nicht mehr leisten kann. Dieselbe Darstellung von Wohnen und Sondergebiet (Siedlung, von Schlunkendorf aus westlich/nördlich – Wochenendsiedlung und Dauerwohnen im Wald) – soll nicht verfestigt werden, sondern nur als Bestand dargestellt werden und erkennbar bleiben .

### **Be 14: wird abgelehnt**

Das Gewerbegebiet Süd ist vorhanden – noch genauso groß ein Gewerbegebiet danebenzusetzen, obwohl noch Flächen in Süd frei sind, ist nicht angemessen. Be 14 sollte mindestens um 2/3 verkleinert werden und nur straßenbegleitend stattfinden. Da gewerblich vorgeprägt kann straßenbegleitend bebaut werden, aber die alte Heerstraße nach Wittbrietzen muss als Grünstreifen erhalten bleiben. Allee, Grünflächen und Wiesen werden erhalten. Eine gewerbliche Nutzung dort kann nur Straßenbegleitend sein... Die Alte Wittbrietzener Heerstraße soll als breiter Grünverbund im FNP ausgewiesen werden. Die landwirtschaftliche Fläche ebenso als landwirtschaftliche Fläche, kein Gewerbe.

**Be10** der ehemalige Parkplatz soll nun Polizei werden, das ist straßenbegleitend (B 246) gut - Ein Teil verbleibt als Reisemobilstellplatz und Parkplatz. Der Rest westlich davon soll laut Genehmigung zurückgebaut und wieder landwirtschaftliche Fläche werden. Hier empfehlen wir, eine Überlegung anzustellen, die nicht abgewiesen werden sollte, sondern geprüft werden soll: Die versiegelte Fläche bleibt bestehen. Die Polizei würde gerne den oberen Teil in Höhe der Feuerwehr für ihr neues Polizeigebäude nutzen (Synergieeffekte mit der Feuerwehr und Ambulatorium) der untere Teil könnte als Platz für fliegende Bauten wie Zirkus und größere Freiluftveranstaltungen genutzt werden.

### **Beelitz-Heilstätten BeHs:**

**BeHs 01** wird nördlich der L88 in Gänze abgelehnt – ein Gewerbegebiet soll in den neu zu rodenden Wald gesetzt werden – und bahnt den Weg zum Industriegebiet A9/A10 Seddiner See (vorausseilender Gehorsam), **Es gibt den politischen Konsens, keine Waldflächen mehr**

**Dr. Elke Seidel – Birkhorst 4 B - 14547 Beelitz**  
**Mobil: 0172-304 2128 Fest: 033204-34703**  
**E-Mail: [dr.seidel.elke@gmail.com](mailto:dr.seidel.elke@gmail.com) [www.elke-seidel.de](http://www.elke-seidel.de)**

**zu roden und das Industriegebiet A9/A10 wollen wir nicht! Das muss auch aus dem FNP heraus sichtbar werden! Die Stadtverordnetenbeschlusslage ist so.**

Die Gewerbeentwicklung auf beiden Seiten der L88 vor dem Kreisel – wird abgelehnt. **Der Wald (Stadtwald) soll in Gänze erhalten werden.**

Die **südliche der L88 liegenden Sonderbauflächen BeHs 01** soll sicher zum Parkplatz werden – *hier fordern wir die Verdichtung und nicht die Verbreiterung der bereits jetzt bestehenden Parkplätze*: Also soll ein Parkhaus die Besucher aufnehmen und sie dann gerichtet in die touristischen Bereiche führen. Die Umnutzung des gesamten Waldes als Sondergebiet wird abgelehnt. Als Kompromiss wäre eine hälftige Erweiterung um den jetzigen Parkplatz herum mit Parkhäusern denkbar, der nördliche Bereich zur L 88 aber wird abgelehnt und die L88 soll großflächig mit grün gestalteten Waldrändern umsäumt werden (und auch so im FNP erscheinen).

**BeHs 04** – 1. Bauabschnitt bis zu Bahn ist Bestand, aber im gesamten Bereich fehlen Sport- und Freizeitflächen; der 2. BA – sollte vorsichtig angegangen werden und nicht so präsent im FNP festgeschrieben werden. Wenn der erste BA voll ausgefüllt ist, kann nachgedacht werden. Nicht vorher.

**BeHs 05** – Regenwasserteich - ist in Frage zu stellen, auf Grund des Klimawandels und der Hitzevorsorge sollte alles Niederschlagswasser vor Ort versickern und nicht abgeführt werden. Weniger Beton, mehr Mulden und versickernde Flächen

**Reesdorf – Re 01** – der betreffende Bereich ist Wald und eine Düne!!! In beiden soll nicht gebaut werden – somit ist die Erweiterung als Wohnbereich abzulehnen.

## **2. Planzeichnung FNP Beelitz 2040 Vorentwurf OST**

Rieben, Zauchwitz Körzin, Schlunkendorf, Schönefeld

In Rieben ist die Waldfrage (siehe oben) zu beantworten – Bauflächen und Schneisen? Wem gehört der Wald?

Hier ist die **PV – Sonderfläche Agri-PV Kiebitzberge** ausgewiesen, in den anderen Ausschnitten aber nicht, obwohl es zu mehreren Flächen in Beelitz Aufstellungsbeschlüsse für Agri PV gibt. Das ist ein Mangel! Der Mangel ist bereits im Vorentwurf zu beheben.

## **3. Planzeichnung FNP Beelitz 2040 Vorentwurf SUEDE**

Buchholz, Wittbrietzen, Salzbrunn, Birkhorst, Elsholz, Schäpe

**Buch 03 und Buch 01** wird als Wohngebiet abgelehnt – Wald wird ohne Not gerodet! Auf der Seite jenseits und östlich der B2 gibt es auf Hochflächen viele, viele Stallungen und alte Gebäude, die umgenutzt oder mit Wohnbau ergänzt werden können – diese Maßnahme wäre dann auch eine Maßnahme für den Hochwasserschutz

**Dr. Elke Seidel – Birkhorst 4 B - 14547 Beelitz**  
**Mobil: 0172-304 2128 Fest: 033204-34703**  
**E-Mail: [dr.seidel.elke@gmail.com](mailto:dr.seidel.elke@gmail.com) [www.elke-seidel.de](http://www.elke-seidel.de)**

**In Schäpe wird die Wohnbebauung abgelehnt - W - kein Abwasser, Kein Trinkwasseranschluss, keine Infrastruktur!**

Hier finden auch die Punkte Bauen am und im Wald Beachtung: Schäpe birgt mit dem – als Bestands-B-Plan dargestelltem (in Bearbeitung befindlich) Bauen an der Dorfmitte „Waldessaum“ großes **Konfliktpotenzial, keine Infrastruktur, kein Abwasser, kein zentrales Trinkwasser, kein ÖPNV**

**Wi 08, Wi 06, Wi 07, - Die gemischten Bau- und Gewerbeflächen in Wittbrietzen sind überdimensioniert und sind abzulehnen**

In Wittbrietzen sind die Arrondierungsflächen am Kemnitzer Weg zu groß, auch hier sollten die Frischluftbeziehungen beachtet werden. Der alte B-Plan (genehmigt) reicht für die kompakte Entwicklung des Dorfes, die Splitterflächen sind nicht zu nutzen sondern abzulehnen.

Für die **Orte ohne zentralen Abwasseranschluss** im Vorentwurf SUED ist die zeichnerische Abgrenzung deutlicher einzubringen. Das betrifft Salzbrunn/Birkhorst (Beschluss besteht, kein Anschluss an den Kanal – also zeichnerisch darstellen, wie es auch in dem genehmigten FNP der Dörfer Salzbrunn/Birkhorst, Schäpe, Elsholz, Rieben, Buchholz und weiterer bereits genehmigt wurde), aber auch Reesdorf und Schäpe. *Für Reesdorf und Schäpe (beides sind Brunnendörfer, jeder hat seinen eigenen TW-Brunnen) sollten Flächen für eine dezentrale Pflanzenkläranlage für beide Orte gemeinsam vorgehalten werden und auch gekennzeichnet werden. Desgleichen möge der WAZN prüfen, ob ein kleines Wasserwerk für Reesdorf und Schäpe die Trinkwassersituation der vielen Kleinbrunnenversorgungen nicht bessern kann. Das ständige Sinken des Grundwasserpegels ist ja dokumentiert, man muss die Frage stellen, ob nicht ein Brunnen für alle die Situation verbessern könnte.*

#### **4. Planzeichnung FNP Beelitz 2040 Vorentwurf WEST**

Busendorf und Fichtenwalde

**Bus 01, 02 und 03** diese Flächen sind so abzulehnen! Es wird sonst die historische Bedeutung der drei Dörfer Busendorf, Kanin und Klaistow ad absurdum geführt! Die historische Teilung der drei Dörfer soll auch bei jedem Bemühen, noch mehr Gewerbe an die Straße zu bringen, beibehalten werden! Hier fehlt beim Entwurf das städtebauliche Fingerspitzengefühl.

Hervorzuheben sind die *Darstellungen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§5 Abs. 2 Nr 10 BauGB)* und die Darstellung und deren Festschreibung im FNP – **warum ist dies nicht in allen 4 Abschnitten so gehandhabt worden??** BITTE für alle Gebiete ergänzen in der Fortschreibung

#### **Fichtenwalde**

In Fichtenwalde ist das Bauen im und am Wald besonders problematisch. Hier kommt der Punkt „Wald“ zur Geltung. Welche und wie viele breiten Schneisen sollen in Fiwa die Bauten nach dem nicht beschlossenen, aber umgesetzten Waldbrandschutzkonzept schützen? Wie viel Wald wird geopfert, um neue Bauflächen auszuweisen? Sollten nicht besser die einzelnen Bauten als Bestandsschutz dargestellt und bestehen bleiben, aber nicht als

**Dr. Elke Seidel – Birkhorst 4 B - 14547 Beelitz**  
**Mobil: 0172-304 2128 Fest: 033204-34703**  
**E-Mail: [dr.seidel.elke@gmail.com](mailto:dr.seidel.elke@gmail.com) [www.elke-seidel.de](http://www.elke-seidel.de)**

Bauflächen ausgewiesen werden, und somit keine Neubauten mehr an diesen Stellen stattfinden?

**Nochmaliges Fazit: Der FNP ist überdimensioniert, entspricht nicht den Entwicklungsachsen Beelitz-Beelitz-Heilstätten-Fichtenwalde. Klimaschutzbelange werden nicht erörtert und angewandt. Städtebauliche Aspekte spielen eine nicht erkennbare Rolle. Die zurückgehende Grundwasserneubildung wird nicht thematisiert. Die oben beschriebenen einzelnen Ablehnungsgründe sind zu beachten.**

**Allgemein fällt auf, dass in den Dörfern die LSG-Grenzen alle bis an die Kante mit Wohn bzw. Mi oder Gewerbe ausgefüllt werden. Egal wie sinnvoll es sich städtebaulich darstellt.**

Das Thema Grundwasser gehört nicht prioritär zum FNP – aber die Frage muss beantwortet werden, reichen die Grundwasservorräte für den vorgesehenen Zuwachs aus? Seit dem Jahr 2017 gibt es im Landkreis Potsdam-Mittelmark **nachgewiesen** nur noch **Grundwasserzehrungen**, die Grundwasserneubildung ist versiegt. Dazu und zu den erforderlichen und notwendigen sofortigen Änderungen der Landnutzung muss auch in einem FNP – wie über Klima – gesprochen werden. Diese beiden Themen sind völlig ausgeblendet. Das ist sehr schade, denn wie kann man eine Zukunft beschreiben, wenn man die sich stetig verschlechternden Randbedingungen nicht zur Kenntnis nimmt und in Planungen umsetzt??

**Ich bitte um Beachtung der Argumente, auf den Verzicht von vorgesehenen Planungen und Einarbeitung der fehlenden Schwerpunkte wie Wasserrückhalt, Versickerungsflächen, Grünzüge, Biotopverbünde, Klimateilmaßnahmen und Klimawandel und Platz für erneuerbare Energien wie Wind und Agri-PV. Die Innenverdichtung und kompaktere Bauweisen (Sanierung vor Neubau) soll im Umweltbericht und nachfolgend im FNP textlich fixiert werden.**

Ich bedanke mich, bitte um Beachtung und verbleibe mit sonnen-energi( E )schen Grüßen  
Ihre  
Dr. Elke Seidel

Beelitz, den 03. Juli 2026